

MEDIDAS EN RELACION A LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA COVID-19

PRORROGA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Se concede a cualquier tipo de arrendatario de vivienda habitual el derecho a solicitar una prórroga de seis meses, en los que sigue aplicando el precio y los demás términos y condiciones del contrato existente, cuando el plazo mínimo o su prórroga conforme a lo previsto en la LAU (Ley 29/1994, de 24 de noviembre), venza en el periodo entre el día 2 de abril de 2020 y los dos meses desde la finalización del estado de alarma.

Esta prórroga la debe solicitar el inquilino y es de obligada aceptación para el arrendador, salvo acuerdo entre ambos.

MORATORIA EN EL PAGO DE LA DEUDA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Se aplica a personas arrendatarias de vivienda habitual que estén en situación de vulnerabilidad económica por causa del COVID-19, entendiéndose los que cumplen siguientes requisitos:

1. La persona obligada a pagar la renta ha pasado a estar desempleada o ha visto reducido su empleo por un ERTE o reducida su jornada por cuidados, si es empresario, perdiendo ingresos de forma que el conjunto de la unidad familiar, en el mes anterior al de la moratoria no alcanza los siguientes límites, que se incrementan, en todos los casos, en 0,1 veces por cada hijo (0,15 veces por hijo si es familia monoparental) o por cada persona mayor de 65 años miembro de esa unidad familiar:

- a) el límite de 3 veces el IPREM mensual con carácter general.
- b) el límite de 4 veces el IPREM mensual si uno de sus miembros es discapacitado con una discapacidad superior al 33%, o está en situación de dependencia o enfermedad que le incapacite permanentemente para la actividad laboral
- c) el límite de 5 veces el IPREM mensual si la discapacidad es intelectual superior al 33%, parálisis cerebral o enfermedad mental o discapacidad física o sensorial superior al 65% o padece enfermedad grave que incapacite a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

2. La renta de alquiler más los gastos de suministros básicos representan el 35% o más de los ingresos netos de la unidad familiar.

Se entiende por gastos y suministros básicos, el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario.

LAS PERSONAS ARRENDATARIAS QUE REÚNAN LA CONDICIÓN DE VULNERABLES INDICADA PUEDEN:

MEDIDAS EN RELACION A LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA COVID-19

A) Solicitar del arrendador un aplazamiento o una reducción de la renta, en el plazo de un 1 mes desde el 2 de abril de 2020. Conforme al siguiente esquema:

a). Si el arrendador es una empresa o entidad pública de vivienda o es un tenedor de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo trasteros o garajes, o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados, en el mes siguiente al 2 de abril de 2020, podrá solicitar aplazamiento o condonación, total o parcial (siempre que antes voluntariamente no se hubiera alcanzado un acuerdo).

Si no hay acuerdo, el propietario, en el plazo máximo de 7 días laborables, debe optar entre:

- 1) Condonar el 50% de la renta durante el plazo que dure el estado de alarma, que puede extenderse por vulnerabilidad, hasta un máximo de 4 meses más.
- 2)
- 3) Diferir el pago de la renta, sin penalización ni intereses, fraccionándola durante los 3 años siguientes a partir del plazo indicado y siempre que continua vigente en contrato.

b). Si es el arrendador es una persona distinta a las indicadas en a., tendrá que proponer, en 7 días laborables, al arrendatario las medidas de aplazamiento, fraccionamiento o condonación de la renta u otras medidas alternativas. Si no se alcanza un acuerdo, el arrendatario podrá solicitar las ayudas a las que nos referimos en el apartado siguiente.

B) Participar en el programa de cobertura financiera por cuenta del Estado.

A estos efectos el Ministerio Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, mediante acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial, y por un plazo de hasta catorce años, debe desarrollar una línea de avales con total cobertura del Estado, para que las entidades bancarias puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a los arrendatarios, con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.

C) Acceder al “Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual”, que se incorpora al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

El nuevo programa tendrá por objeto la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa y la cuantía de la ayuda será de hasta 900 euros al mes y de hasta el 100% de la renta arrendaticia o, en su caso, de hasta el 100% del principal e intereses del préstamo que se haya suscrito con el que se haya satisfecho el pago de la renta de la vivienda habitual.

Se amplía la moratoria al pago de la hipoteca que se haya contraído para adquirir oficinas, locales comerciales, naves, etc., con la finalidad de llevar a cabo una actividad económica.