

El Gobierno ha aprobado un nuevo **Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo**, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, en el que se incluyen distintas medidas como son:

- **El pago de los alquileres de las viviendas de residencia habitual** quedando de momento al margen de dicha normativa los pagos de alquileres de locales, naves industriales, despachos profesionales o segundas residencias.

Dichas medidas van dirigidas a las personas que como consecuencia de la actual situación de alarma han sobrevenido en una situación de vulnerabilidad económica que les dificulta poder hacer frente a sus compromisos económicos, entre ellos el pago de los alquileres de sus viviendas. Parados, empleados sujetos a un ERTE o con reducción de jornada, y autónomos que han visto drásticamente reducidos sus ingresos.

Cuando concurren dichos requisitos, que deberán en cualquier caso ser probados con aportación de la correspondiente documentación al efecto, los inquilinos, dentro del plazo de un mes desde la publicación del presente Real Decreto, por consiguiente, **durante el mes de abril**, podrán solicitar a sus arrendatarios la moratoria en el pago de sus alquileres o la condonación total o parcial de la misma.

Se distingue, sin embargo, entre dos grandes supuestos, cuando el Arrendador/Propietario, sea considerado un **gran tenedor**, los supuestos en que sea propietario de más de 10 inmuebles o de una superficie construida de más de 1.500 m², o cuando nos encontramos ante **pequeños propietarios**.

En el primero de los supuestos, el inquilino puede solicitar al propietario bien una condonación parcial o total de la deuda o el aplazamiento en el pago.

En el supuesto caso de que las partes no llegaran a un acuerdo consensuado al respecto, el Propietario deberá comunicar al inquilino, en el plazo de 7 días, una de estas dos opciones:

- a) Una reducción del 50% de la renta durante el estado de alarma y los meses siguientes con un máximo de 4 meses, o
- b) Una moratoria en el pago de la renta a contar desde el cuarto mes siguiente a la finalización del estado de alarma prorrateando la total cantidad aplazada durante los siguientes 3 años de vigencia del contrato, o los meses que quedaran para la finalización del contrato si fuera inferior a 3 años.

En el segundo de los supuestos, cuando se trate de un pequeño propietario, ambas partes deben intentar así mismo llegar a un acuerdo sobre posible moratoria o condonación del pago de parte o de la total la renta durante la vigencia del estado de alarma, a solicitud del arrendatario/inquilino, solicitada durante el mes siguiente a la aprobación del Real Decreto (Abril 2020). Recibida

la comunicación por el propietario, éste debe dar respuesta al inquilino en el plazo de 7 días laborales sobre la oferta propuesta. El propietario, en ningún caso, está obligado a aceptar ninguna de las solicitudes planteadas por el arrendatario, pudiendo sostener que se le siga pagando la totalidad de la renta.

Si no se llegara a un ningún acuerdo entre las partes, el inquilino podrá acceder a ayudas para financiar el pago de las rentas, reguladas en el Real Decreto, como son las ayudas directas o un microcrédito del ICO.

Las ayudas podrán cubrir un importe máximo de seis mensualidades de la renta de alquiler. El plazo de devolución será de seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.

Podrán acceder todos aquellos arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la expansión del COVID-19.

Si el hogar no se ha recuperado de su situación de vulnerabilidad y no puede hacer frente a la devolución del préstamo, podrán acceder a una ayuda 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.

Las Comunidades Autónomas serán las que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos para este programa.

Además de las medidas para el pago de los alquileres de las viviendas y en relación a los contratos de arrendamiento, se han adoptado otras medidas:

- Prorroga de los contratos de arrendamiento.

Desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley y hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma por el COVID-19 podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

La solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes.

- Suspensión de los procedimientos de desahucio y lanzamientos.

Durante el estado de alarma se suspenden todos los procedimientos de desahucio y lanzamientos procedentes de contratos de alquiler.

Cuando finalice el estado de alarma, si se produce un procedimiento de desahucio derivado de contratos de arrendamiento de vivienda y la persona

arrendataria acredita ante el Juzgado que se encuentra en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del Covid-19, que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva, se suspenderá hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales competentes estimen oportunas, por un periodo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de este real decreto-ley.