

Medidas en materia de vivienda Real Decreto Ley 11/2020

Principales novedades en materia de alquiler

A) Prórroga obligatoria de los contratos de alquiler

Para contratos que finalicen entre el 2 de abril y hasta dos meses después de finalizado el estado de alarma, debe concederse una prórroga del alquiler.

Si el contrato de alquiler o una de sus prórrogas finaliza entre el dos de abril y hasta dos meses después de finalizado el estado de alarma, la persona inquilina puede pedir al arrendador una prórroga extraordinaria del contrato.

¿Por cuánto tiempo se concede la prórroga?

Por un período máximo de 6 meses.

¿Tengo que probar estar en situación de vulnerabilidad, o haberme quedado en desempleo o haber sufrido un ERTE?

NO, no debe cumplirse ningún requisito, ni probar o alegar vulnerabilidad.

¿Hay que aportar documentación?

NO, si bien la prórroga sí debe solicitarse formalmente al arrendador.

¿Cuándo y a quién debo pedir la prórroga?

En cualquier momento antes de la fecha fin de contrato o prórroga de contrato. Hay que solicitarla al arrendador.

¿Puede el arrendador denegar la prórroga?

NO, el arrendador debe conceder la prórroga si el contrato finaliza en esas fechas. No puede denegar la solicitud.

¿Hay diferencias entre que el propietario sea una gran empresa propietaria de muchas viviendas o una persona física que por ejemplo solo tenga una vivienda alquilada?

NO, el arrendador debe conceder la prórroga con independencia de quién sea, o cuántas viviendas tenga.

¿Qué condiciones se aplicarán a los seis meses de prórroga?

Las mismas que tuviera el contrato en vigor. La renta podrá actualizarse según la fórmula contemplada en el contrato, pero no podrá experimentar subidas injustificadas o extraordinarias.

B) Moratoria de la deuda de alquiler

Cuando la parte arrendadora es un gran tenedor, puede solicitarse una moratoria en el pago del alquiler.

¿Qué es un gran tenedor?

Cuando la parte arrendadora es una persona física o jurídica titular de más de 10 inmuebles urbanos, o de una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados, es un gran tenedor.

¿Cuándo y a quién debo pedir la moratoria?

La solicitud debe hacerse hasta el 2 de mayo, y debe solicitarse al arrendador.

¿Qué debo solicitar exactamente?

Primero debe intentar llegarse a un acuerdo voluntario con el arrendador.

En su defecto, el arrendador, en el plazo máximo de 7 días y tras solicitarlo la persona inquilina, debe decidir entre:

- a) Conceder una reducción del 50% de la renta con un máximo de 4 meses.
- b) Conceder una moratoria en el pago de la renta que no puede superar los 4 meses, y que deberá fraccionarse en un plazo mínimo de 3 años (pero siempre dentro del plazo del contrato o cualquier de sus prórrogas)

¿Tengo que probar estar en situación de vulnerabilidad, o haberme quedado en desempleo o haber sufrido un ERTE?

Sí, deben cumplirse varios requisitos conjuntamente. REQUISITOS A CUMPLIR:

A) Que como consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19, la persona inquilina pase a estar en el desempleo, ERTE, haya reducido su jornada por motivo de cuidados, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando en marzo o abril (meses anteriores a la solicitud) el conjunto de ingresos de la unidad familiar determinadas cantidades monetarias (pueden consultarse los importes en el modelo de solicitud)

B) La renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos (electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, telecomunicación fija y móvil, cuota comunidad de propietarios), deben resultar iguales o superiores al 35% de los ingresos netos anteriormente indicados.

C) Ni el arrendatario ni ninguna de las personas que componen la unidad familiar que habitan en la vivienda son propietarios o usufructuarios de alguna vivienda disponible en España.

Se considerará que no concurren estas circunstancias cuando, aun teniendo la propiedad o el usufructo de una vivienda, no se tenga disponibilidad de la misma por causas ajenas a su voluntad (por ejemplo: no tener el uso por disponer solo de una parte de la vivienda, o por causa de separación o divorcio, o por inaccesibilidad por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia).

¿Hay que aportar algún tipo de documentación?

Sí, todos los requisitos anteriores deben acreditarse documentalmente.

¿Qué ocurre si no puedo aportar algún documento?

Puede sustituirse por una declaración responsable, que debe incluir los motivos (relacionados con la crisis del COVID-19) por los cuales no se puede aportar la documentación.

Caso de no haberse aportado algún documento ¿Cuándo se deberá aportar?

En el plazo de un mes tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas.

¿Puede el arrendador denegar la moratoria?

Sí, el arrendador puede denegar la solicitud por considerar que no se cumple alguno de los requisitos exigidos.

¿Hay diferencias entre que el propietario sea una gran empresa propietaria de muchas viviendas o una persona física que por ejemplo solo tenga una vivienda alquilada?

Sí, si la parte arrendadora es una persona física o jurídica que no sea gran tenedor, puede no aceptar la moratoria incluso aunque la persona inquilina esté, y pruebe encontrarse, en situación de vulnerabilidad.

Resolver dudas o más información: vivienda@navarra.es