

MORATORIA PARA ALQUILERES

Con la entrada en vigor del [Real Decreto-ley 11/2020](#), que prohíbe los desahucios de personas vulnerables durante el estado de alarma y prevé planes de suspensión de pagos en ciertos contratos de arrendamientos. ¿Quién puede acogerse a este plan? ¿En qué términos?

Estos son los puntos más relevantes de la nueva normativa en materia de alquiler.

1. ¿A quién afecta la suspensión de pagos?

El [Real Decreto-ley 11/2020](#) tiene como objetivo ayudar a las personas en situación de vulnerabilidad.

Bajo este prisma, la moratoria en las deudas de alquiler está atada a tres condiciones indispensables:

- a) Sólo podrán acogerse a la suspensión del pago las personas en situación de "vulnerabilidad económica".
- b) Debe tratarse de un contrato de vivienda habitual. Se descartan segundas residencias o viviendas vacacionales.
- c) El propietario debe ser o una empresa pública o un "gran tenedor", dueños con más de diez inmuebles (excluyendo garajes y trasteros), o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados.

2. ¿Cómo sé si me encuentro en un supuesto de "vulnerabilidad económica"?

El [artículo 5](#) de la norma responde a la cuestión: el solicitante debe reunir, conjuntamente, los siguientes requisitos personales:

- a) Haber sido despedido, haber recibido un ERTE o haber sufrido una reducción de jornada, o "situación similar" que suponga pérdida sustancial de ingresos.
- b) Que la renta de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM). El corte será cuatro veces el IPREM si hay una persona en la unidad familiar con discapacidad mayor al 33 por ciento; cinco si dicha discapacidad es del 65 %, y existe una situación de enfermedad grave que incapacite a la persona o a su cuidador, entre otras previsiones. Dicho límite se eleva según otras circunstancias, como el número de hijos o las personas mayores de 65 a cargo.
- c) La renta más gastos y suministros básicos del solicitante debe ser mayor o igual al 35 por ciento de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Los gastos engloban gas, agua, Internet, línea de teléfono y cuota de comunidad.
- d) El solicitante no puede ser propietaria o usufructuaria de ninguna otra propiedad en España, a no ser que a misma esté indisponible por causa de divorcio o separación o por razones de adaptabilidad a una discapacidad.

3. ¿En qué consiste la moratoria?

El [artículo 4](#) establece que, una vez intentado un acuerdo con el inquilino, este debe optar en un plazo de una semana entre:

1. Reducir la renta a la mitad, por un máximo de cuatro meses de renta

2. Conceder el aplazamiento de pagos

La moratoria será automática, y podrá durar lo que dure el estado de alarma, e incluso prorrogarse tras finalizar este, si así lo requiere la situación de vulnerabilidad del inquilino. La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la arrendadora sin intereses.

4. ¿Cómo se debe demostrar que se cumplen los requisitos?

A través de la documentación detallada en el artículo 6 del Real Decreto-ley. Entre otros, se deben aportar libros de familia, certificados de parejas de hecho, declaraciones de discapacidad, y cualquier otra prueba que certifiquen que se cumplen los requisitos.

En caso de despido, se debe aportar un certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

En caso de no disponer de algunos de los documentos se puede presentar una declaración responsable supletoria. Si se elige esta opción, al finalizar el estado de alarma se tendrán que aportar los originales.

5. ¿Qué ocurre si el alquiler llega a su fin durante el estado de alarma?

Tanto si se cumple el término del contrato, como si cumplen cualquiera de las prórrogas que la LAU prevé ([artículo 9.1](#) y [10.1](#)) el inquilino tiene derecho a solicitar (y el propietario la obligación de conceder) una prórroga extraordinaria, por un máximo de seis meses.

Los términos del contrato no se podrán alterar durante dicho periodo. Se puede solicitar dicha ampliación de contrato desde el 1 de abril de 2020 hasta pasados dos meses de la declaración del fin del estado de alarma. Esta previsión está recogida en el [artículo 2](#) de la norma.

6. ¿Se puede llegar a un acuerdo en diferentes condiciones a las expuestas en el Real Decreto-ley?

Las previsiones recogidas en el Real Decreto-ley 11/2020 sobre alquileres son, como muchas otras normas en materia de arrendamientos, dispositivas. Deben quedar aparcadas si inquilino y propietario consiguen llegar a un acuerdo en otros términos.

7. ¿Se puede ejecutar un desahucio?

El Real Decreto-ley prohíbe los lanzamientos de personas vulnerables de forma expresa en su [artículo 1](#). La suspensión debe ser notificada por los afectados al juzgado que lleve el asunto, que lo transmitirá al Letrado de la Administración de Justicia y a los servicios sociales. Acreditada la situación de vulnerabilidad, se suspenderá de forma extraordinaria del asunto.

Si la paralización del lanzamiento afecta a su vez a un propietario vulnerable, el Letrado de la Administración de Justicia deberá dar parte a los servicios sociales para que decidan cómo proceder en el caso.