

## **Lefebvre responde qué ocurre si no se puede pagar la vivienda o el local comercial a causa del Coronavirus**

**Reducir o retrasar el pago de los alquileres, modificar los plazos, retrasar los desahucios o solicitar ayudas públicas, son algunas de las cuestiones más consultadas a los especialistas en información jurídica. Diariamente actualizada, la Guía Práctica de Lefebvre recoge las novedades administrativas y legislativas derivadas del estado de alerta sanitaria, divididas por áreas: laboral, fiscal, administrativo, arrendamientos, etc.**

La excepcionalidad de la actual situación, provocada por la crisis sanitaria del COVID-19, hace que los diferentes actores sociales y económicos no sepan exactamente como actuar ante los escenarios inéditos que se están planteando.

Todos los sectores de actividad se están viendo afectados, en mayor o menor medida por los efectos de esta crisis y por las medidas especiales dictadas por las autoridades para gestionarla, siendo la última de ellas la paralización las empresas no esenciales, durante un período de 15 días.

Son muchas las cuestiones prácticas que surgen en el día a día del momento presente y que inciden directamente en el desarrollo de los negocios y en la estabilidad económica de empresas y particulares.

Diariamente actualizada, la Guía práctica para la gestión de la empresa por el COVID-19, elaborada por Lefebvre, la empresa líder en España en información jurídica y práctica para el abogado, la empresa y sus asesores, contiene una batería de preguntas y respuestas procedentes de la aplicación de las medidas extraordinarias y de las consecuencias jurídicas que la alerta sanitaria está generando en distintos ámbitos. Esta guía recoge las novedades administrativas y legislativas más relevantes, divididas por áreas: mercantil, fiscal, laboral, administrativo, arrendamientos, etc.

Precisamente, una de las que está generando un mayor número de consultas en los despachos de abogados es la de los arrendamientos, tanto de viviendas como de locales comerciales y otro tipo de inmuebles. Entre las preguntas más frecuentes sobre este asunto, la Guía Práctica de Lefebvre incluye las siguientes:

¿Se puede solicitar la suspensión o la reducción de la renta de los negocios y locales cerrados durante el estado de alarma?

Ni la legislación vigente ni las últimas medidas tomadas sobre los arrendamientos, para paliar las consecuencias de la crisis sanitaria contemplan esta posibilidad. Sin embargo, podría resultar de aplicación la doctrina fijada por la Sala primera del Tribunal Supremo, respecto al régimen de la cláusula rebus sic stantibus, que indica que los Tribunales pueden considerar legítima la reducción de la renta inicialmente pactada para ciertos negocios, aunque siempre en función de las circunstancias concretas de cada caso.

Y en el caso de los arrendamientos de vivienda ¿se podría requerir la reducción o suspensión del pago?

Los inquilinos de vivienda habitual que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica debido al COVID-19 pueden solicitar un aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la cuota de alquiler.

Por su parte, las obligaciones de los arrendadores varían en función de si se trata de empresas o “grandes tenedores” o de particulares. En el primer caso, deberán optar entre la reducción de renta en un 50% o una moratoria en el pago mientras que dure el estado de alarma y hasta un máximo de cuatro meses después. Si el arrendatario es un particular, deberá comunicar al inquilino las condiciones de aplazamiento o fraccionamiento o las posibles alternativas. Si no llegaran a ningún acuerdo, el arrendatario en situación de vulnerabilidad podría acudir al programa de ayudas del RDL 11/2020 art.9.

¿Pueden modificarse los plazos de los contratos de alquiler de vivienda a causa de la crisis sanitaria?

Bajo solicitud del inquilino y aceptación del arrendador, podrá aplicarse una prórroga extraordinaria por un periodo máximo de seis meses a los contratos que concluyan entre el día 2 de abril de 2020 y los dos meses siguientes a la finalización del estado de alarma.

¿Qué ocurrirá con los desahucios cuando finalice el estado de alarma?

Si cuando se reinicien los trámites de desahucio, el inquilino puede demostrar que se encuentra en situación de vulnerabilidad social o económica, debido a la paralización de la actividad por el COVID-19, y que le resulta imposible encontrar otra vivienda para sí mismo y las personas que convivan con él en la vivienda arrendada, se comunicará a los servicios sociales y se decretará la suspensión del lanzamiento con carácter retroactivo y por un periodo máximo de 6 meses.

En el caso de que el arrendador acredite estar igualmente en una situación de vulnerabilidad derivada de la crisis sanitaria, se hará saber a los servicios sociales competentes para su consideración sobre el plazo de suspensión extraordinaria y las medidas de protección social a adoptar.

¿Cuándo se considera que un arrendatario de vivienda está en «situación de vulnerabilidad»?

El inquilino deberá acreditar con los documentos pertinentes que:

Se encuentra en situación de desempleo como consecuencia de un ERTE, que su jornada ha sido reducida o, si es un empresario, que ha sufrido una pérdida sustancial de ingresos.

Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, tres, cuatro o cinco veces el IPREM, en función de circunstancias que incapaciten para realizar una actividad laboral a los miembros de la unidad familiar o al propio inquilino. Estos límites podrán verse incrementados dependiendo del número de hijos o de personas mayores de 65 años que formen parte de la unidad familiar.

Que el resultado de la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos de la vivienda habitual - electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua, servicios de telecomunicación fija y móvil, y cuotas de comunidad - sea superior o igual al 35% de los ingresos netos percibidos por el conjunto de los

miembros de la unidad familiar.

Que ni el arrendatario ni ningún otro miembro de la unidad familiar sean propietarios o usufructuarios de otra vivienda en España (exceptuando situaciones que impidan el uso de la misma).

¿Qué ayudas públicas puede solicitar el arrendatario para el pago del alquiler?

Hasta el momento se han acordado una serie de medidas, que están pendientes de aprobación por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana:

Línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19 (RDL 11/2020 art.9).

Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual (RDL 11/2020 art.10).

Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

Sustitución del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual (RD 106/2018) por el nuevo programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables (RDL 11/2020 art.11).

Modificación del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler (RDL 11/2020 art.12).

La Guía práctica para la gestión de la empresa por el COVID-19 puede descargarse gratuitamente en la tienda online de Lefebvre.

**Datos de contacto:**

Autor

91 411 58 68

Nota de prensa publicada en: [Madrid](#)

Categorías: [Nacional](#) [Derecho Inmobiliaria](#) [Finanzas](#) [Emprendedores](#) [Construcción](#) y [Materiales](#)

---

**NotasdePrensa**

<https://www.notasdeprensa.es>