Medidas alquiler de vivienda – COVID-19

Decreto-11/2020, de 31 de marzo

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

Armadans Sancho

Medidas alquiler de vivienda

- REQUISITOS GENERALES?
- REQUISITOS DEL INQUILINO?
- A QUÉ PROPIETARIOS AFECTA?
- GRANDES TENEDORES
- OTROS PROPIETARIOS
- MODIFICACIONES CONTRACTUALES
- PLAZOS, PETICIÓN Y RESPUESTA

A qué tipo de ALQUILERES se aplica?

Alquiler VIVIENDA residencial habitual

Contractos firmados bajo la LAU de 1994

Medidas alquiler de vivienda

REQUISITOS GENERALES?

REQUISITOS DEL INQUILINO?

A QUÉ PROPIETARIOS AFECTA?

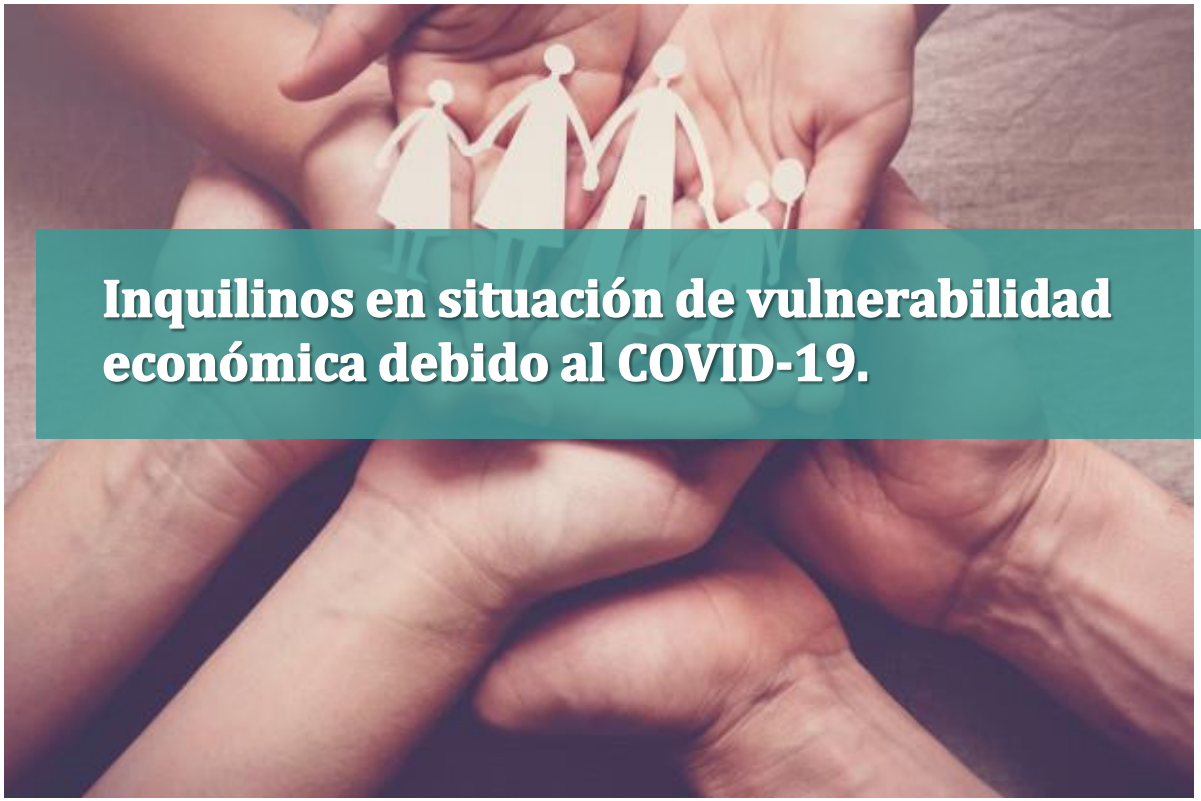
GRANDES TENEDORES

OTROS PROPIETARIOS

MODIFICACIONES CONTRACTUALES

PLAZOS, PETICIÓN Y RESPUESTA

A qué inquilinos protege?



Inquilinos en situación de vulnerabilidad económica debido al COVID-19.

Medidas alquiler de vivienda

REQUISITOS GENERALES?

REQUISITOS DEL INQUILINO?

A QUÉ PROPIETARIOS AFECTA?

GRANDES TENEDORES

OTROS PROPIETARIOS

MODIFICACIONES CONTRACTUALES

PLAZOS, PETICIÓN Y RESPUESTA

Requisitos de vulnerabilidad

1. Nueva situación del inquilino tiene que estar provocada por el Covid- 19:

- **Desocupación**
- **ERTO**
- **Autónomos con cese de actividad**
- **Otras circunstancias similares**

Medidas alquiler de vivienda

REQUISITOS GENERALES?

REQUISITOS DEL INQUILINO?

A QUÉ PROPIETARIOS AFECTA?

GRANDES TENEDORES

OTROS PROPIETARIOS

MODIFICACIONES CONTRACTUALES

PLAZOS, PETICIÓN Y RESPUESTA

Requisitos de vulnerabilidad

2. Disminución de ingresos

*Otras condiciones aplican

- **Ingresos de menos de 3 IPREM mensuales (<1.613,52 €).**
- **Ingresos de menos de 4 IPREM mensuales (<2.151,36 €) en caso de discapacidad de >33% de un miembro de la familia.**
- **Ingresos de menos de 5 IPREM mensuales (<2.689,2 €) en caso inquilino con condición discapacidad mental.**

Medidas alquiler de vivienda

REQUISITOS GENERALES?

REQUISITOS DEL INQUILINO?

A QUÉ PROPIETARIOS AFECTA?

GRANDES TENEDORES

OTROS PROPIETARIOS

MODIFICACIONES CONTRACTUALES

PLAZOS, PETICIÓN Y RESPUESTA

Requisitos de vulnerabilidad

3. % Renta alquiler vs ingresos

Cuando la renta de alquiler (y gastos básicos) sean superiores al 35% ingresos familiares

4. Motivo de NO vulnerabilidad

*Otras condiciones aplican

El inquilino NO se considerará en situación de vulnerabilidad si es propietario de una vivienda en España.

Medidas alquiler de vivienda

REQUISITOS GENERALES?

REQUISITOS DEL INQUILINO?

A QUÉ PROPIETARIOS AFECTA?

GRANDES TENEDORES

OTROS PROPIETARIOS

MODIFICACIONES CONTRACTUALES

PLAZOS, PETICIÓN Y RESPUESTA

A qué PROPIETARIOS afecta?

A TODOS los propietarios (pequeños y grandes tenedores) pero <u>de manera diferente</u>

Medidas alquiler de vivienda

REQUISITOS GENERALES?

REQUISITOS DEL INQUILINO?

A QUÉ PROPIETARIOS AFECTA?

GRANDES TENEDORES

OTROS PROPIETARIOS

MODIFICACIONES CONTRACTUALES

PLAZOS, PETICIÓN Y RESPUESTA

Quién se considera Gran tenedor?

(según este decreto-ley)

Personas físicas y jurídicas

Con más de 10 inmuebles urbanos (incluidos locales, viviendas de residencia habitual y segundas residencias. Excepto parkings y trasteros)

O más de 1.500 m² construidos

Medidas alquiler de vivienda

REQUISITOS GENERALES?

REQUISITOS DEL INQUILINO?

A QUÉ PROPIETARIOS AFECTA?

GRANDES TENEDORES

OTROS PROPIETARIOS

MODIFICACIONES CONTRACTUALES

PLAZOS, PETICIÓN Y RESPUESTA

Cómo afecta a Grandes tenedores?

(GRAN-TENEDOR según este decreto-ley)

Si el inquilino lo pide, el gran tenedor ha de aceptar <u>entre dos opciones</u> de modificación de rentas:

1. **Condonación 50 % rentas mensuales**
   hasta un máximo de 4 meses.

2. **Aplazamiento de las rentas mensuales**
   hasta un máximo de 4 meses.

Medidas alquiler de vivienda

REQUISITOS GENERALES?

REQUISITOS DEL INQUILINO?

A QUÉ PROPIETARIOS AFECTA?

GRANDES TENEDORES

OTROS PROPIETARIOS

MODIFICACIONES CONTRACTUALES

PLAZOS, PETICIÓN Y RESPUESTA

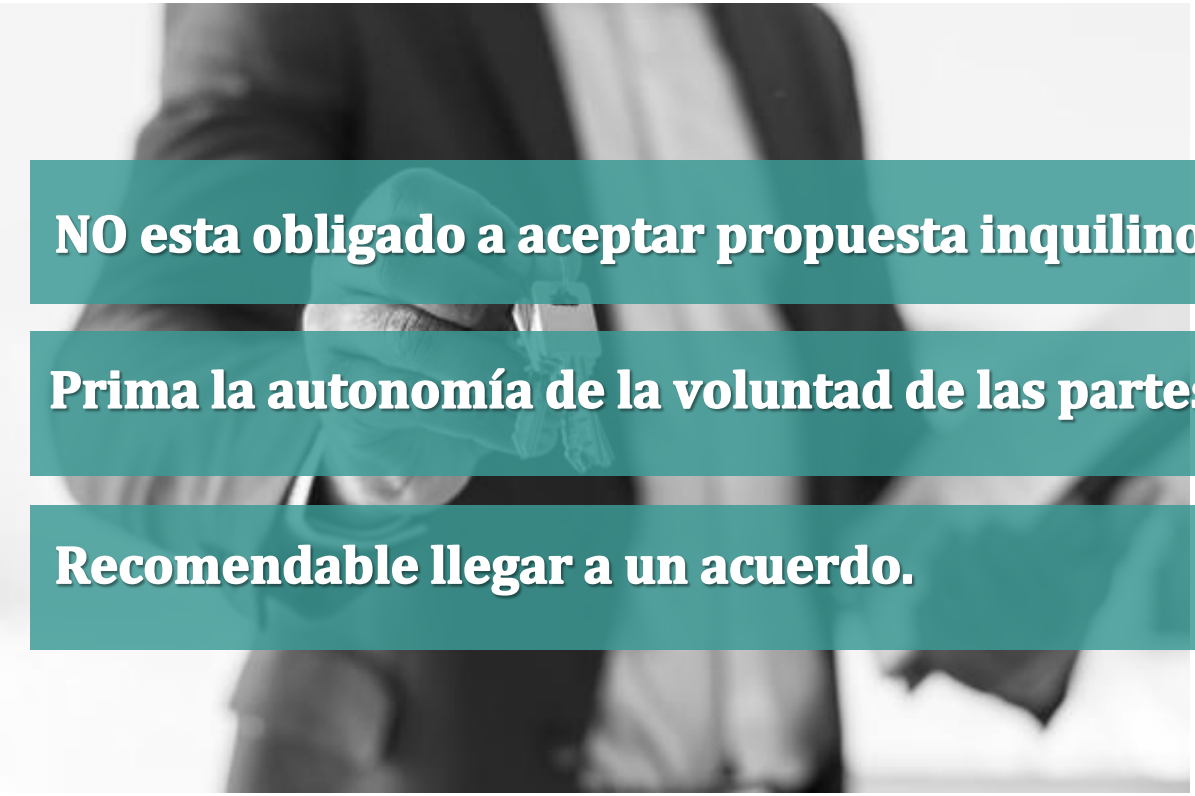
Otros propietarios

Todos los que NO entren en la definición de grandes tenedores

Medidas alquiler de vivienda

- REQUISITOS GENERALES?
- REQUISITOS DEL INQUILINO?
- A QUÉ PROPIETARIOS AFECTA?
- GRANDES TENEDORES
- **OTROS PROPIETARIOS**
- MODIFICACIONES CONTRACTUALES
- PLAZOS, PETICIÓN Y RESPUESTA

Cómo afecta al resto de propietarios?



NO esta obligado a aceptar propuesta inquilino.

Prima la autonomía de la voluntad de las partes.

Recomendable llegar a un acuerdo.

Medidas alquiler de vivienda

- REQUISITOS GENERALES?
- REQUISITOS DEL INQUILINO?
- A QUÉ ROPIETARIOS AFECTA?
- GRANDES TENEDORES
- **OTROS PROPIETARIOS**
- MODIFICACIONES CONTRACTUALES
- PLAZOS, PETICIÓN Y RESPUESTA

A cuáles acuerdos se puede llegar?

APLAZAMIENTO del pago de las rentas mensuales

CONDONACIÓN parcial o total de las rentas mensuales

Medidas alquiler de vivienda

REQUISITOS GENERALES?

REQUISITOS DEL INQUILINO?

A QUÉ PROPIETARIOS AFECTA?

GRANDES TENEDORES

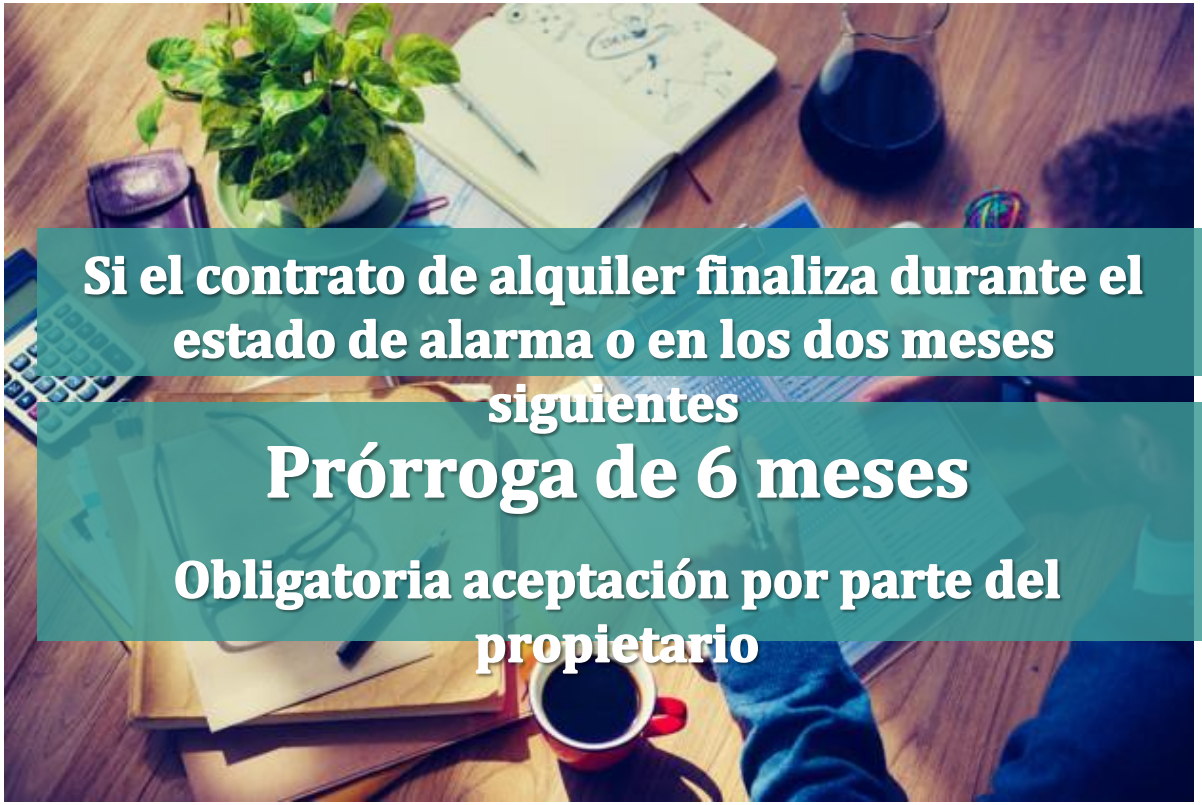
OTROS PROPIETARIOS

MODIFICACIONES CONTRACTUALES

PLAZOS, PETICIÓN Y RESPUESTA

Qué modificaciones contractuales pueden demandar los inquilinos?

A los dos tipos de propietarios



Si el contrato de alquiler finaliza durante el estado de alarma o en los dos meses siguientes

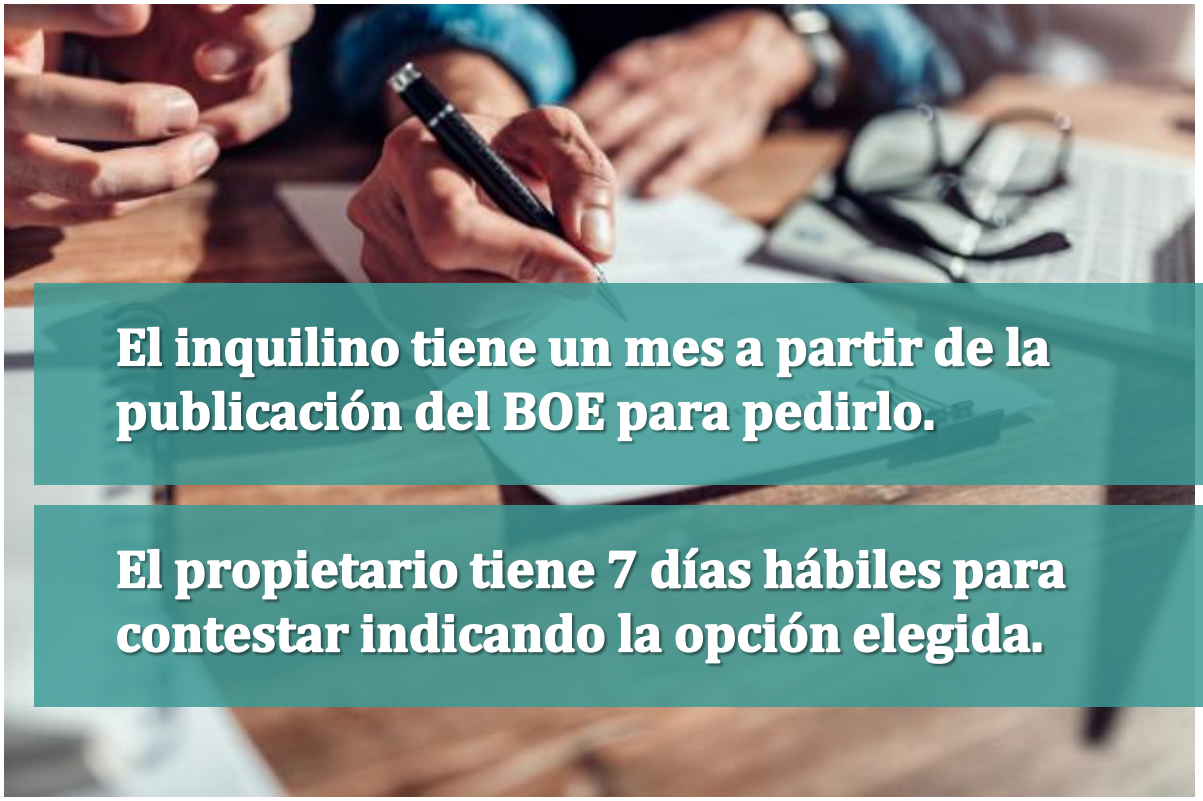
Prórroga de 6 meses

Obligatoria aceptación por parte del propietario

Medidas alquiler de vivienda

- REQUISITOS GENERALES?
- REQUISITOS DEL INQUILINO?
- A QUÉ PROPIETARIOS AFECTA?
- GRANDES TENEDORES
- OTROS PROPIETARIOS
- MODIFICACIONES CONTRACTUALES
- PLAZOS, PETICIÓN Y RESPUESTA

Qué plazos se establecen?



El inquilino tiene un mes a partir de la publicación del BOE para pedirlo.

El propietario tiene 7 días hábiles para contestar indicando la opción elegida.

Como siempre...
...te acompañamos
en el camino.
Armadans
Sancho

Armadans
Sancho

Armadans Sancho

www.armadanssancho.cat