



Qué ocurre con el alquiler durante el estado de alarma provocado por el coronavirus?

Esa y otras son las preguntas que muchos inquilinos se están haciendo estos días, como ¿y si no puedo pagar el alquiler? o ¿qué pasa si se me acaba el contrato durante estas semanas?

El Gobierno ha aprobado medidas específicas para el alquiler con el fin de ayudar a las personas que viven de alquiler y se han visto afectadas por la crisis del coronavirus.

Te contamos las medidas y las respuestas a todas esas preguntas que te puedes estar haciendo.

1 ¿Cómo regula la ley de Arrendamientos Urbanos esta situación?

La **LAU** no señala qué debe hacerse en el caso de que el inquilino haya dejado de trabajar por causa de fuerza mayor (como la que ha generado el estado de alarma) y tenga problemas para pagar el alquiler. En principio, **el inquilino sigue obligado al pago de la renta**, tanto si se trata de un local comercial como de una vivienda, y **el propietario tampoco está obligado a rebajar la renta**.

2 ¿Es posible una moratoria en el alquiler?

Sí, **se ha aprobado una moratoria en el pago del alquiler** para los inquilinos afectados por un ERTE, una reducción de jornada o que han perdido el empleo como consecuencia del estado de alarma. También para autónomos que no lleguen al límite de tres veces el IPREM (incrementado en caso de tener hijos y dependientes a cargo).

Para los inquilinos cuyo **arrendador tenga más de 10 inmuebles** se establece una **moratoria de 4 meses**. Pasado este tiempo, el arrendador puede ofrecer al inquilino una quita del 50% de la deuda o fraccionar las cuotas aplazadas para cobrarlas en el plazo de tres años, sin aplicar ningún interés. Si el inquilino tiene problemas para pagar la deuda puede pedir microcréditos del Estado al 0% de interés a devolver en 6 años

En el caso de que el **arrendador no sea un gran tenedor de vivienda** (hay que tener en cuenta que el 80 % del parque de alquiler está en manos de particulares) el inquilino puede solicitar la **suspensión, un aplazamiento o un fraccionamiento en el pago de la renta**. Si no llega a un acuerdo con el casero, también puede pedir los microcréditos sin interés avaladas por el Estado para hacer frente a la deuda.

3 ¿Qué ocurre con los contratos de alquiler que finalizan durante el estado de alarma?

En el caso de los contratos de alquiler que caduquen desde la declaración del estado de alarma (el pasado 14 de marzo) y hasta dos meses después de que se levante **se prorrogan de forma automática por un periodo de seis meses**, manteniendo las mismas condiciones. El inquilino solo debe solicitarla y el arrendador está obligado a concederla.

Esto no quiere decir que estés exento de pagar el alquiler, sino que el contrato seguirá vigente seis meses más.

4 ¿Pueden subirme la renta después del estado de alarma?

Como hemos comentado, se ha aprobado una prórroga de seis meses de todos los contratos de alquiler que finalicen hasta dos meses después de que acabe el estado de alarma, manteniendo todas las condiciones. Pasados esos seis meses o si tu contrato finaliza más tarde, el arrendatario sí podrá cambiar las condiciones del contrato.

5 ¿Y si no puedo pagar? ¿Qué ocurre con los desahucios durante el estado de alarma?

El año pasado se contabilizaron más de 36.000 desahucios por impago del alquiler, según los datos del Consejo General del Poder Judicial. De hecho, suponen dos terceras partes del total de lanzamientos ejecutados.

Sin embargo, **en este periodo no se producirá ningún desahucio**. El Gobierno ha aprobado la suspensión de todos los desahucios para inquilinos sin alternativa habitacional hasta que se cumplan 6 meses a partir del fin del estado de alarma.

Para el resto de inquilinos, los desahucios también están parados, al menos durante la duración del estado de alarma. El Consejo General del Poder Judicial acordó el 18 de marzo suspender la actividad judicial no urgente, como serían este tipo de demandas.

No obstante, cabe recordar que, en caso de impago, **el propietario podrá reclamar las rentas adeudadas cuando se reanude la actividad judicial**.

6 ¿Existe otras moratorias por Comunidades?

Además de la moratoria aprobada por el Gobierno, **el Ayuntamiento de Madrid ha aprobado una moratoria del alquiler en la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (EMVS)** que se concreta a no emitir la factura de abril y no realizar ningún lanzamiento hasta junio. También la **Generalitat Catalana** ha suspendido el cobro del mes de abril, y no descarta suspender otros meses; los inquilinos de las viviendas públicas pagarán el alquiler de forma prorrateada en los próximos doce meses. En el caso de la **Generalitat Valenciana**, se exonera del pago del alquiler durante tres meses.

No obstante, estas medidas solo afectan a los inquilinos de las viviendas públicas de estos organismos que tengan problemas para pagar la renta por haber perdido el trabajo o tener menos ingresos debido a la crisis del coronavirus.

7 Tenía previsto entrar en un piso nuevo durante el estado de alarma ¿es posible? ¿Y firmar un nuevo contrato?

Las mudanzas no están incluidas entre las actividades permitidas durante el estado de alarma, y se sobreentiende que, salvo casos muy concretos y excepcionales, la respuesta es no.

Igualmente, la firma de un nuevo contrato no tiene mucho sentido dadas las limitaciones de movilidad de los ciudadanos, aunque se podría hacer telemáticamente para una entrada prevista para después del estado de alarma, por ejemplo.