

# Medidas para los contratos de arrendamiento tras el COVID-19



**El futuro  
es de todos**

**Cancillería**  
Consulado de Colombia  
en Madrid



## NOTA ACLARATORIA

Le recomendamos cumplir con los requisitos de la forma más rigurosa y taxativa a lo establecido para el asunto, por parte de las autoridades españolas; sin hacer interpretaciones equivalentes o extensivas en materia documental o de algún otro tipo.

Toda respuesta o concepto dado por este Consulado a los asuntos que se plantean, sirven como simple elemento de información o criterio de orientación, y por esto, no comprometen su responsabilidad ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución; por lo tanto, es deber del interesado evaluar las opiniones jurídicas consignadas en los conceptos, consultarlas con las autoridades competentes para la materia, sopesarlas a la luz de la normatividad y jurisprudencia, aplicables en la materia, y asumir su propia posición, conforme al grado de análisis y convencimiento adquirido.

Este Consulado no es competente para recibir, decidir o intervenir sobre los trámites que en el ABC se consignan. Los enlaces e información que se encuentran en el documento están en constante desarrollo y cambio, y es obligación del interesado verificar los datos aquí suministrados con los indicados por la administración española.

Asimismo, esta Oficina Consular no es competente para hacer recomendaciones en relación con el cumplimiento de los requisitos, que se exigen para la presentación de la solicitud, y, por lo tanto, no asume ninguna responsabilidad al respecto. Cualquier inconformidad que se presente en alguno de los trámites mencionados en este ABC, deberá presentarse ante las autoridades españolas correspondientes.



## Contenido

<b>Presentación .....</b>	<b>4</b>
<b>PRÓRROGA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.....</b>	<b>4</b>
¿Cuáles son los requisitos? .....	4
¿Cuál es el procedimiento para solicitarla? .....	4
¿Una vez que me he acogido a una prórroga extraordinaria, podría solicitar una nueva prórroga extraordinaria al arrendador? .....	4
<b>MORATORIA DE LA DEUDA GENERADA POR EL PAGO DEL ALQUILER.....</b>	<b>4</b>
¿Quién es considerado gran tenedor de viviendas alquiladas? .....	5
¿En qué consiste la moratoria de la deuda generada por el pago del alquiler? .....	5
¿Qué ocurre con la mensualidad del alquiler que no se paga? .....	5
¿Hay que pagar intereses por la moratoria? .....	5
¿Qué alternativas tengo como arrendador? .....	5
¿Cuáles son los requisitos para solicitar la moratoria? .....	6
¿Cuál es el procedimiento? .....	6
<b>APLAZAMIENTO TEMPORAL EN EL PAGO DEL ALQUILER.....</b>	<b>6</b>
¿Qué ocurre cuando el arrendador es una persona con pocas viviendas alquiladas? .....	6
¿En qué consiste esta ayuda cuando el arrendador es un pequeño propietario? ...	6
¿Puede negarse a este aplazamiento? .....	6
¿Cuáles son los requisitos para acceder a estas ayudas? .....	7
¿Cuál es el procedimiento? .....	7



Esta guía tiene carácter orientativo y la información aquí contenida fue tomada directamente de fuentes oficiales. Así, el Real Decreto-ley 2/2021 de 26 de enero; Real Decreto-ley 30/2020 de 29 de septiembre y Real Decreto-ley 11/2020 de 31 de marzo; Real Decreto-ley 3/2021 de 2 de febrero y Real Decreto-ley 26/2020 de 7 de julio. Por consiguiente, para el acceso a las medidas señaladas deberá cumplir con los requisitos señalados por la normativa vigente, sin hacer interpretaciones equivalentes o extensivas en materia documental o de algún otro tipo, por lo cual, en caso de tener cualquier duda adicional sobre estas, lo invitamos a consultar de forma directa con las autoridades españolas competentes.

## PRÓRROGA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Con el fin de evitar aumentos abusivos de los precios del alquiler durante la crisis, se prorroga automáticamente la duración del contrato de alquiler por un periodo máximo de seis meses durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos en el contrato en vigor. Esta prórroga se aplica a todos los contratos de alquiler que finalicen entre el 2 de abril de 2020 hasta la finalización del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020 de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2.

### ¿Cuáles son los requisitos?

- Que se haya terminado cualquier prórroga que hubiese.
- Que nadie haya comunicado que se termina el contrato en el plazo de cuatro meses antes de la finalización.

### ¿Cuál es el procedimiento para solicitarla?

- El inquilino debe solicitar esta prórroga al arrendador.
- El arrendador deberá aceptar la solicitud, salvo que se acuerden voluntariamente otros términos o condiciones.

### ¿Una vez que me he acogido a una prórroga extraordinaria, podría solicitar una nueva prórroga extraordinaria al arrendador?

Si, ya que el Real Decreto-ley 30/2020 establece de nuevo la facultad del arrendatario para poder prorrogar de manera excepcional el contrato de arrendamiento, cuya duración ha expirado o esté próxima a dicha fecha, ampliando esta posibilidad hasta el 9 de agosto de 2021.

## MORATORIA DE LA DEUDA GENERADA POR EL PAGO DEL ALQUILER

Se establece una moratoria en el pago de su renta de vivienda habitual para aquellos arrendatarios en situación de vulnerabilidad cuyo arrendador sea un gran tenedor de vivienda, tanto público como privado, incluido el Fondo Social de Vivienda de las entidades financieras. Se entiende como tal a quien posea más de diez inmuebles, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>. La moratoria en el pago de la renta se prolongará mientras dure el estado de alarma o mientras persista la situación de vulnerabilidad, con un máximo de cuatro meses. Una vez superada dicha situación, el inquilino devolverá la cuota o cuotas aplazadas a lo largo de un periodo no superior a tres



años, sin que pueda aplicársele ningún tipo de penalización ni intereses. Respecto de esta moratoria arrendaticia sobre vivienda habitual, debe tenerse en cuenta que, con las sucesivas actualizaciones, se extiende hasta el 9 de agosto de 2021.

El propietario también podrá elegir por aplicar una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del Covid-19, con un máximo, en todo caso, de cuatro meses.

### **¿Quién es considerado gran tenedor de viviendas alquiladas?**

Es gran tenedor de viviendas una persona, un fondo, o cualquiera que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>.

### **¿En qué consiste la moratoria de la deuda generada por el pago del alquiler?**

Concretamente, en el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago del alquiler, salvo en casos en que el inquilino y el arrendador hayan pactado que se perdona dicha deuda (condonación) o aplazamiento de todo o parte del alquiler.

### **¿Qué ocurre con la mensualidad del alquiler que no se paga?**

La renta se aplaza a partir de la siguiente mensualidad que toque pagar mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos 3 años, a contar desde que se supere el estado de alarma.

### **¿Hay que pagar intereses por la moratoria?**

El inquilino no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas se las devolverá al casero sin intereses.

### **¿Qué alternativas tengo como arrendador?**

Puede elegir entre una de las dos siguientes opciones:

- Reducción del 50% de la renta del alquiler mientras dure el estado de alarma.
  - Contempla también las mensualidades siguientes, si el inquilino todavía no se ha recuperado de la vulnerabilidad provocada por el Covid-19 hasta un máximo de cuatro meses.
- Moratoria en el pago de la renta del alquiler, que se aplicará de manera automática, si no se elige expresamente la primera opción por el arrendador.
  - Afectará al tiempo que dure el estado de alarma y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si el inquilino no se ha recuperado de la vulnerabilidad provocada por el Covid-19. Respecto de esta moratoria arrendaticia sobre vivienda habitual, debe tenerse en cuenta que, con las sucesivas actualizaciones, se extiende hasta el 9 de agosto de 2021.



### ¿Cuáles son los requisitos para solicitar la moratoria?

- Que se trate de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual.
- Que el inquilino se encuentre en situación de vulnerabilidad acreditada.
- Que el arrendador sea una empresa, una entidad pública de vivienda o un gran tenedor de viviendas.
  - Se incluye también a todos los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de la Vivienda, en los que hubiesen llegado previamente a un acuerdo el inquilino y el arrendador para el aplazamiento o la condonación total o parcial de la renta del alquiler de forma voluntaria.

### ¿Cuál es el procedimiento?

Se puede presentar la solicitud hasta la finalización del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020 de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2:

- Escrito dirigido al arrendador pidiendo el aplazamiento.
- En un plazo de siete días laborables el arrendador deberá comunicar al inquilino su decisión escogida entre las dos alternativas posibles.

## APLAZAMIENTO TEMPORAL EN EL PAGO DEL ALQUILER

La pandemia del COVID 19 ha generado situaciones de vulnerabilidad económica y por las cuales mucha gente se ha visto imposibilitada para atender el pago del alquiler de su vivienda habitual. Las personas que se encuentren en esta situación se podrán acoger al programa de ayudas transitorias de financiación.

### ¿Qué ocurre cuando el arrendador es una persona con pocas viviendas alquiladas?

No es lo mismo un gran tenedor de viviendas que los pequeños propietarios que viven también de los ingresos por sus viviendas. Se diferencia entre unos y otros para no perjudicar a quienes compraron una propiedad con su esfuerzo y viven de dicha renta.

### ¿En qué consiste esta ayuda cuando el arrendador es un pequeño propietario?

Si el arrendador es un pequeño propietario, la persona inquilina en situación de vulnerabilidad económica podrá pedirle un *aplazamiento temporal y extraordinario* en el pago de la renta.

### ¿Puede negarse a este aplazamiento?

El arrendador tiene siete días hábiles para comunicarle al inquilino su decisión. Si el arrendador se niega, el inquilino puede solicitar al Estado un préstamo sin intereses o una ayuda directa para afrontar el pago de su alquiler.



### ¿Cuáles son los requisitos para acceder a estas ayudas?

- Que se trate de un contrato para vivienda habitual.
- Encontrarse en situación de vulnerabilidad económica
- Que el propietario no sea una empresa o una entidad pública de vivienda o un gran tenedor de viviendas.
- Que no hayan acordado voluntariamente el inquilino y el arrendador el aplazamiento o la condonación (perdón de la deuda) total o parcial de la renta del alquiler.

### ¿Cuál es el procedimiento?

Puede presentarse la solicitud de acceso a dichas ayudas, hasta la finalización del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020 de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2. Para ello, es necesario:

- Escrito dirigido al arrendador solicitando el aplazamiento en el pago de la renta del alquiler.
- En el plazo de siete días laborables desde la presentación de la solicitud, el arrendador comunicará a la persona arrendataria las condiciones de aplazamiento, o de fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta o propondrá posibles alternativas.
- Si el arrendador no acepta el aplazamiento y el inquilino se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, este podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación.