

**GUÍA RÁPIDA** FRANCIS  
LEFEBVRE

# **Impacto del COVID-19 en los arrendamientos**

Fecha de edición: 18 de mayo de 2020



Esta obra ha sido realizada  
por la Redacción de **Francis Lefebvre**

Con la colaboración de:

**Vicente Magro Servet** Magistrado del Tribunal Supremo y Doctor en Derecho

Aplicación de la cláusula «rebus sic stantibus» en la crisis sanitaria

© Francis Lefebvre  
Lefebvre-El Derecho, S. A.  
Monasterios de Suso y Yuso, 34. 28049 Madrid. Teléfono: (91) 210 80 00. Fax: (91) 210 80 01  
www.efl.es  
Precio: 30,16 € [IVA incluido]

ISBN: 978-84-18190-33-9  
Depósito legal: M-13577-2020

Impreso en España  
por Printing<sup>94</sup>  
C/ Orense, 4 [2ª planta] – 28020 Madrid

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos, [www.cedro.org](http://www.cedro.org)) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

# Plan general

	<b>n° marginal</b>
<b>A. Arrendamiento de vivienda</b> .....	130
1. Situación de vulnerabilidad .....	150
Requisitos .....	160
Acreditación .....	175
Cuadro recapitulativo .....	180
2. Reducción y moratoria de la deuda arrendaticia .....	190
Solicitud .....	200
Duración del aplazamiento .....	210
Situación de vulnerabilidad del arrendador .....	215
3. Prórroga del contrato .....	230
Prórroga extraordinaria .....	235
Régimen aplicable al contrato .....	255
4. Desahucio y lanzamiento .....	270
Juicio de desahucio .....	275
Suspensión del lanzamiento .....	285
5. Sistema de ayudas públicas .....	300
a. Prestamos .....	320
Requisitos .....	330
Procedimiento .....	345
Reintegro de las ayudas e infracciones .....	350
b. Programas de ayudas del Plan estatal de vivienda .....	360
Planes de vivienda .....	365
Programa de ayudas a arrendatarios .....	375
Personas especialmente vulnerables .....	390
Parque de vivienda en alquiler .....	405
<b>B. Arrendamiento de local de negocio o de industria</b> .....	425
Arrendatarios .....	440
Arrendadores .....	445
Procedimiento .....	450
<b>C. Incidencia fiscal</b> .....	475
1. Arrendamiento de vivienda .....	480
Arrendador: reducción o aplazamiento de la renta .....	480
Arrendatario: ayudas públicas y quitas .....	495
2. Arrendamiento de local de negocio o industria .....	500
Arrendatario empresario o profesional .....	505
Impacto fiscal en el IVA del arrendador .....	510

	<b>nº marginal</b>
<b>D. Aplicación de la cláusula «rebus sic stantibus» en la crisis sanitaria</b> .....	575
Incumplimiento contractual .....	585
Doctrina «rebus sic stantibus» .....	590
Aplicación actual de la cláusula .....	597
Jurisprudencia del Tribunal Supremo .....	600
Concreción funcional y aplicativa de la cláusula .....	615
Figuras afines .....	625
Cambio de circunstancias: crisis económica y excesiva onerosidad .....	640
<b>E. Preguntas frecuentes</b> .....	650
1. Aplazamiento y reducción de rentas .....	655
2. Modificación y resolución del contrato .....	665
3. Fiscalidad .....	685
<b>F. Infografías</b> .....	800
1. Vivienda habitual: aplazamiento o reducción de la renta .....	805
2. Local de negocio o industria: moratoria en el pago de la renta .....	810
3. Ayudas públicas para los arrendatarios de vivienda: préstamos .....	815
4. Ayudas públicas del Plan estatal de vivienda 2018-2021 .....	820
<b>Anexos</b> .....	850
	<b>Página</b>
Tabla Alfabética .....	99

# Abreviaturas

<b>AEAT</b>	Agencia Estatal de Administración Tributaria
<b>AN</b>	Audiencia Nacional
<b>AP</b>	Audiencia Provincial
<b>CC</b>	Código Civil (RD 24-7-1889)
<b>CV</b>	Consulta vinculante
<b>D</b>	Decreto
<b>DGT</b>	Dirección General de Tributos
<b>DL</b>	Decreto ley
<b>DLeg</b>	Decreto legislativo
<b>EDJ</b>	El Derecho Jurisprudencia
<b>IPC</b>	Índice de Precios al Consumo
<b>IPREM</b>	Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples
<b>IRPF</b>	Impuesto sobre la renta de las personas físicas
<b>IS</b>	Impuesto sobre sociedades
<b>IVA</b>	Impuesto sobre el valor añadido
<b>L</b>	Ley
<b>LAU</b>	Ley de arrendamientos urbanos (L 29/1994)
<b>LAU/64</b>	Ley de arrendamientos urbanos (D 4104/1964)
<b>LEC</b>	Ley de enjuiciamiento civil (L 1/2000)
<b>LGT</b>	Ley general tributaria (L 58/2003)
<b>LIRPF</b>	Ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas (L 35/2006)
<b>LIS</b>	Ley del impuesto sobre sociedades (L 27/2014)
<b>LIVA</b>	Ley del impuesto sobre el valor añadido (L 37/1992)
<b>LO</b>	Ley orgánica
<b>OM</b>	Orden ministerial
<b>RD</b>	Real decreto
<b>RDL</b>	Real decreto ley
<b>RDLeg</b>	Real decreto legislativo
<b>redacc</b>	redacción
<b>Resol</b>	Resolución
<b>RIRPF</b>	Reglamento del impuesto sobre la renta de las personas físicas (RD 439/2007)
<b>RIS</b>	Reglamento del impuesto sobre sociedades (RD 634/2015)
<b>RIVA</b>	Reglamento del impuesto sobre el valor añadido (RD 1624/1992)
<b>TCo</b>	Tribunal Constitucional
<b>TEAC</b>	Tribunal Económico Administrativo Central
<b>TS</b>	Tribunal Supremo
<b>VPO</b>	Vivienda de protección oficial

# P

## Presentación

Desde que el 14-3-2020, el Gobierno hubo de declarar –y posteriormente prorrogar en sucesivas ocasiones– el **estado de alarma** para afrontar la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19, han sido muchas las medidas que se han adoptado para paliar la grave situación de crisis económica que ha sucedido a la misma.

En este contexto, tanto el Estado como las comunidades autónomas, han prestado particular atención a los ciudadanos que han quedado en una situación de **vulnerabilidad económica** y riesgo de exclusión social. Este es el caso de los arrendatarios que no pueden hacer frente al pago del alquiler de su **vivienda habitual**, o de los pequeños empresarios –autónomos y pymes– que han de abonar la renta de sus **locales** cuando se han visto obligados a paralizar la actividad o han sufrido una pérdida sustancial en sus ingresos debido a la situación que vivimos.

En esta Guía, podemos encontrar, con la garantía de rigor técnico y la sistemática de **Lefebvre**, ubicando en su contexto cada figura jurídica, una explicación clara de todas las medidas adoptadas en el ámbito arrendaticio, tanto en lo que se refiere al **contrato de arrendamiento** –moratorias y reducción de renta y prórrogas del plazo– como al **sistema de ayudas públicas** aprobadas al efecto –Préstamos ICO y afectación del Plan de Vivienda 2018-2021.

Esta obra se completa con el análisis de los **efectos fiscales** que las medidas adoptadas pudieran tener para arrendador y arrendatario y el estudio de la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre «**cláusula rebus sic stantibus**» aplicable a las circunstancias que vivimos.

Se incluyen, asimismo, bajo la fórmula de «**pregunta y respuesta**», algunas cuestiones recurrentes que pueden ayudar al lector a despejar algunas de las dudas que se están planteando en este ámbito.

Por último, sin duda el lector encontrará de gran utilidad las **infografías** incluidas sobre estas medidas, pues, de forma gráfica, muestran tanto los requisitos como el procedimiento para poder acogerse a las mismas.

# Impacto del COVID-19 en los arrendamientos

A. Arrendamiento de vivienda.....	130	<b>100</b>
B. Arrendamiento de locales de negocio e industria .....	425	
C. Incidencia fiscal.....	475	
D. Aplicación de la cláusula «rebus sic stantibus» .....	575	
E. Preguntas frecuentes .....	650	
F. Infografías .....	800	

Frente a la grave situación de emergencia sanitaria ocasionada por la pandemia internacional de la COVID-19, el Gobierno, con efectos desde el **14-3-2020**, hubo de declarar –y posteriormente prorrogar en sucesivas ocasiones– el **estado de alarma**. **110**

En este marco, además de las medidas propias del estado excepcional en el que nos encontramos –como limitar la libertad de circulación de las personas o la suspensión de la actividad comercial–, se han tenido que adoptar muchas otras, de **carácter social**, tendentes a paliar la grave situación de crisis económica que está sucediendo a la crisis sanitaria.

En este contexto, se ha prestado particular atención a los ciudadanos que han quedado en una situación de especial **vulnerabilidad económica** y en alto riesgo de exclusión social. En este caso están los arrendatarios que no pueden hacer frente al pago del alquiler de su **vivienda habitual**, o los pequeños empresarios –autónomos y pymes– que han de continuar pagando la renta de sus **locales**, aun cuando se han visto obligados a paralizar su actividad o han sufrido una pérdida sustancial en sus ingresos debida a la situación que vivimos.

En este sentido, tanto el Estado como las comunidades autónomas, han legislado con carácter de urgencia.

**Regulación estatal** Las medidas estatales que, en relación con la crisis sanitaria de la COVID-19, han sido adoptadas hasta el momento en el ámbito arrendaticio, se recogen en las normas que contiene el siguiente **cuadro recapitulativo**: **115**

**115**

(sigue)

Norma	Contenido	Publicación
RDL 11/2020, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.	<b>Arrendamiento de vivienda:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reducción o moratoria de la deuda arrendaticia</li> <li>• Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento</li> <li>• Suspensión de los desahucios</li> <li>• Ayudas públicas estatales</li> </ul>	BOE 1-4-20
OM TMA/336/2020, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en el RDL 11/2020 art.10 a 12.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual</li> <li>• 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</li> <li>• Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler</li> </ul>	BOE 11-4-20
RDL 15/2020 de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Moratoria en el pago del alquiler de locales</li> <li>• Importe máximo de la línea de avales establecida en el RDL 11/2020 art.9</li> </ul>	BOE 22-4-20
RDL 16/2020, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliación del plazo para solicitar la moratoria en el pago de la renta de viviendas y locales.</li> <li>• Modificación en la concesión de las ayudas transitorias de financiación</li> </ul>	BOE 29-4-20



Norma	Contenido	Publicación
OM TMA/378/2020, por la que se definen los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación	Requisitos de los préstamos ICO para los arrendatarios de vivienda establecidos en el RDL 11/2020 art.9	BOE 1-5-20
SE de Transportes, Movilidad y Agenda Resol 1-5-20	Convenio con el Instituto de Crédito Oficial, E.P.E., para la gestión de los avales y de la subvención de gastos e intereses por parte del Estado a arrendatarios en la «Línea de avales de arrendamiento COVID-19»	BOE 2-5-20

**Regulación autonómica** Por su parte, las distintas comunidades autónomas, al hilo de las establecidas por el Estado, o de manera independiente a las mismas, han adoptado también diversas medidas. En el siguiente cuadro recogemos las publicadas hasta el día 18-5-2020, fecha de cierre de esta obra:

120

Aragón	
DG Vivienda y Rehabilitación y de la DG de Patrimonio y Organización, anuncia la aplicación de las medidas económicas, establecidas en el RDL 11/2020 a los arrendatarios de viviendas habituales y prestatarios con o sin garantía hipotecaria, de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón	BOA 5-4-20
DL Aragón 2/2020, por el que se adoptan medidas adicionales para responder al impacto generado por el COVID-19 en la Comunidad Autónoma	BOA 29-4-20
Asturias	
Consejería de Derechos Sociales y Bienestar Resol 16-4-20, por la que se convocan ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual	BOPA 17-4-20 BOPA 23-4-20
Consejería de Derechos Sociales y Bienestar Resol 15-4-20, de modificación de la Resol 20-12-19, por la que se aprueba el Plan Estratégico de Subvenciones para el período 2020-2022	BOPA 17-4-20

**120**

(sigue)

<b>Baleares</b>	
Consejería de Movilidad y Vivienda Resol 23-4-20, por la que se modifica la convocatoria de las ayudas autonómicas para el alquiler de viviendas durante el año 2018 (Resol 27-12-19)	BOIB 25-4-20
Consejería de Movilidad y Vivienda Resol 27-4-20, por la que se modifica la convocatoria de ayudas del año 2019 para el alquiler de viviendas, en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (Resol 2-9-19)	BOIB 28-4-20
Consejería de Movilidad y Vivienda Resol 30-4-20, por la que se aprueba la primera concesión parcial de las ayudas para el alquiler de viviendas durante el año 2019 y se reconoce la obligación a favor de 321 beneficiarios de la ayuda destinada a subvencionar el alquiler, de conformidad con la Resol 2-9-19	BOIB 5-5-20
DL Baleares 8/2020, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19	BOIB 15-5-20
<b>Canarias</b>	
DL Canarias 6/2020, de medidas urgentes de carácter social dirigidas a las personas en situación de vulnerabilidad como consecuencia de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19	BOCANA 22-4-20
Presidencia Canarias Resol 3-5-20, por la que se resuelve iniciar la tramitación del procedimiento de concesión directa de las ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, fijando el plazo y el modo de presentación de solicitud	BOCANA 7-5-20

<b>Cantabria</b>	
Notificación del Acuerdo de Consejo de Gobierno por el que se declara la suspensión extraordinaria del pago del recibo del alquiler de vivienda o de las cuotas de amortización de capital e intereses de las viviendas de promoción pública durante 2 meses, para las personas que acrediten que han perdido definitiva o temporalmente el empleo o han tenido una considerable disminución de ingresos en la unidad de convivencia a causa del brote epidémico	BOC 27-3-20
D Cantabria 19/2020, por el que se regula el procedimiento de concesión y pago del programa de ayudas al alquiler de vivienda y del programa de ayudas a personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual durante el plazo de vigencia del estado de alarma declarado por RD 463/2020, y de sus posibles prórrogas	BOC 31-3-20
D Cantabria 28/2020, por el que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan de Vivienda de Cantabria 2018-2021, reguladas en el D Cantabria 4/2019, en cumplimiento de lo dispuesto en el RDL 11/2020, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19	BOC 8-5-20
<b>Castilla-La Mancha</b>	
Orden Castilla-La Mancha 46/2020, por la que se establecen medidas de protección de los adjudicatarios del parque público de vivienda regional en relación con la situación de emergencia provocada por el COVID-19	DOCM 3-4-20
DG Vivienda Resol 2-4-20, por la que se adoptan medidas de protección sanitaria extraordinaria en el cobro de recibos (modelos 050) relacionados del parque público de vivienda cedidos en régimen de alquiler o venta con precio aplazado	DOCM 3-4-20
Orden Castilla-La Mancha 11-5-2020, por la que se convocan las subvenciones para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual	BOCM 12-5-20
Consejería de Fomento Resol 11-5-20, por la que se convocan las ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual del Plan estatal de vivienda 2018-2021, y se establecen las reglas de gestión, concesión y pago de las citadas ayudas.	DOCM 13-5-20

**120**

(sigue)

<b>Castilla y León</b>	
DL Castilla y León 2/2020, de medidas urgentes y extraordinarias para la protección de las personas y las empresas de Castilla y León frente al impacto económico y social del COVID-19	BOCYL 18-4-20
Orden FYM/374/2020, por la que se convocan ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.	BOCYL 7-5-20
<b>Cataluña</b>	
Resol TES/783/2020, por la que se establece una moratoria en el pago del alquiler y cuotas de amortización de viviendas y locales gestionados por la Agencia de la Vivienda de Cataluña	DOGC 26-3-20
DL Cataluña 13/2020, por el que se adoptan medidas urgentes de carácter estructural y organizativo, así como medidas en el ámbito de las entidades del sector público de la Administración de la Generalidad.	DOGC 23-4-20
DL Cataluña 16/2020, de 5 de mayo, de medidas urgentes complementarias en materia de transparencia, ayudas de carácter social, contratación y movilidad para hacer frente a la COVID-19	DOG 7-5-20
Agencia de la Vivienda de Cataluña Resol TES/986/2020, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia pública competitiva, de las subvenciones para el pago del alquiler	DOGC 13-5-20
Agencia de la Vivienda de Cataluña Resol TES/992/2020, por la que se aprueban las bases reguladoras para el acceso a ayudas en forma de bonificación de los intereses de operaciones de préstamo, para la financiación de promociones de viviendas con protección oficial y alojamientos dotacionales destinados a alquiler en régimen general	DOGC 13-5-20
DL Cataluña 18/2020, de medidas urgentes en materia de urbanismo, fianzas y ambiental	DOGC 14-5-20
Agencia de la Vivienda de Cataluña Resol TES/1047/2020, por la que se establecen las condiciones de acceso a las ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social de la COVID-19 en los alquileres de la vivienda habitual	DOGC 18-5-20

<b>Extremadura</b>	
Orden Extremadura 30-4-2020 por la que se aprueban las bases reguladoras de las subvenciones del programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, incorporado al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021	DOE 4-5-20
<b>Madrid</b>	
DG Madrid Resol 1201/2020, por la que se establece un período de carencia en la renta de arrendamiento de locales de la Agencia de Vivienda Social para hacer frente al impacto económico y social ocasionado por el COVID-19	BOCM 27-3-20
D Madrid 25/2020, por el que se modifica el D 226/1998, por el que se regula la reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por el Instituto de la Vivienda de Madrid	BOCM 2-4-20
Acuerdo Madrid 6-5-20, por el que se aprueban las normas reguladoras y se establece el procedimiento de concesión directa de las ayudas destinadas a prestar apoyo financiero a las pymes y autónomos madrileños afectados por el COVID-19	BOCM 8-5-20
Orden Madrid 11-5-2020, por la que se convocan las subvenciones para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual	BOCM 12-5-20
<b>Murcia</b>	
DL Murcia 3/2020, de mitigación del impacto socioeconómico del COVID-19 en el área de vivienda e infraestructuras	BORM 28-4-20

**120**

(sigue)

<b>Navarra</b>	
OF Navarra 130/2020, por la que se adoptan medidas preventivas y recomendaciones en el ámbito de Servicios Sociales de Base (SSB), Centros de Servicios Sociales (CSS), Equipos de Incorporación Sociolaboral (EISOL), Equipos de Atención a la Infancia y Adolescencia (EAIA), Equipos de Atención Integral a Víctimas de Violencia de Género (EAIIV), Equipos de Incorporación Social en el ámbito de la Vivienda (EISOVI) y Servicios de Acogida para Personas sin Hogar a aplicar durante el periodo de estado de alarma como consecuencia de la evolución epidemiológica del coronavirus (COVID-19)	BON 20-3-20
DLF Navarra 2/2020, por el que se aprueban medidas urgentes para responder al impacto generado por la crisis sanitaria del coronavirus (COVID-19)	BON 26-3-20
LF Navarra 7/2020, por la que se aprueban medidas urgentes para responder al impacto generado por la crisis sanitaria del coronavirus (COVID-19)	BON 9-4-20
OF Navarra 55E/2020, por la que se aprueba la convocatoria de la subvención «Subvenciones a entidades colaboradoras del programa de Vivienda de Integración Social y otras actuaciones de acompañamiento en materia de vivienda en 2020»	BON 20-4-20
<b>País Vasco</b>	
Orden País Vasco 31-3-2020, por la que se regulan las medidas a adoptar en materia de vivienda protegida en régimen de alquiler a fin de responder al impacto económico del Covid-19	BOPV 2-4-20
Orden País Vasco 30-4-2020, por la que se regulan y convocan ayudas al alquiler de vivienda libre para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad económica y social como consecuencia de la crisis sanitaria derivada del Covid-19	BOPV 5-5-20

<b>C. Valenciana</b>	
Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática Resol 27-3-20, por la que se adoptan determinadas medidas en relación a las rentas de los alquileres de las viviendas del parque público, tanto propiedad de la Generalitat adscritas a EVHA así como de las viviendas propiedad de esta entidad	DOGV 30-3-20
Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática Resol 31-3-20, por la que se adoptan determinadas medidas en relación a las rentas de los alquileres de los locales comerciales propiedad de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo	DOGV 3-4-20
DL C. Valenciana 4/2020, de medidas extraordinarias de gestión económico-financiera para hacer frente a la crisis producida por la Covid-19	DOGV 21-4-20
D C. Valenciana 52/2020, de aprobación de bases reguladoras para la concesión directa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social de la Covid-19 en los alquileres de vivienda habitual	DOGV 4-5-20
DG de Vivienda y Regeneración Urbana Resol 31-3-20, por la que se adoptan determinadas medidas en relación a las bonificaciones en la renta del alquiler de las viviendas de promoción pública de la Generalitat	DOGV 7-5-20
Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial Resol 6-5-20, por la que se adoptan determinadas medidas como consecuencia del brote de la Covid-19 en relación con las rentas de los alquileres de las naves industriales propiedad del IVACE, así como respecto a los cánones de los derechos de superficie derivados de contratos en vigor en las parcelas industriales de su propiedad	DOCV 8-5-20
<b>Melilla</b>	
Orden núm 700 de 13-4-2020, relativa a la adaptación del régimen de pagos de las viviendas gestionadas por ENVIS-MESA a la pandemia COVID	BOCAM 17-4-20

## A. Arrendamiento de vivienda

1. Situación de vulnerabilidad .....	150	<b>130</b>
2. Reducción y moratoria de la deuda arrendaticia.....	190	
3. Prórroga del contrato .....	230	
4. Desahucio y lanzamiento.....	270	
5. Sistema de ayudas públicas .....	300	

Se considera arrendamiento de vivienda el que recae sobre una edificación habitable, cuyo destino primordial es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario (LAU art.2).

**135**

Por tanto, para que el arrendamiento tenga este carácter se exige el cumplimiento de los siguientes **requisitos**:

- que se trate de una edificación, esto es, estructura arquitectónica unida al suelo (CC art.334.1º); y
- que la edificación habitable satisfaga la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

Lo relevante y lo que determina que el arrendamiento sea de vivienda es el objeto del mismo: la finalidad de satisfacer **necesidad primordial de vivienda** (AP Barcelona 8-5-08, EDJ 92040; 7-6-12, EDJ 177104). Esto, y no la duración del contrato, es lo que distingue el arrendamiento de vivienda del arrendamiento de temporada (AP Barcelona 27-4-04, EDJ 84869; AP Málaga 29-9-07, EDJ 394241; AP Pontevedra 10-11-16, EDJ 221636).

Con efectos desde **2-4-2020**, en el marco de la **crisis sanitaria**, se han establecido diversas medidas de apoyo al alquiler de las familias y colectivos más vulnerables, cuyos ingresos se han visto reducidos por la paralización de la actividad económica durante la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19, y, que por ello, no pueden hacer frente al pago de la renta de su vivienda habitual.

**140**

En este sentido, se regula tanto lo que se considera **situación de vulnerabilidad**, como la forma de acreditar que se cumplen los requisitos establecidos al efecto.

Las medidas aprobadas tienen carácter temporal e inciden tanto en las vías de solución frente a posibles **situaciones de impago**, mediante el acuerdo entre arrendador y arrendatario, como en la modificación de los términos del contrato o la paralización de desahucios.

Asimismo, junto con dichas medidas se establece un **sistema de ayudas** de la adjudicación directa o mediante concesión de préstamos cuya finalidad ha de ser igualmente el pago del alquiler.

**Precisiones** Las medidas previstas son expresamente aplicables a los **usuarios de vivienda militar** (L 26/1999) que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica (RDL 11/2020 disp.adic.6ª).