

MEDIDAS Y AYUDAS SOBRE ALQUILER DE VIVIENDAS POR LA CRISIS SANITARIA

Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.



MORATORIA EN EL PAGO DEL ALQUILER DURANTE LA CRISIS DEL CORONAVIRUS

1.- SUPUESTO APLICABLE:

- Para vivienda habitual.
- Para arrendatarios/as en situación de vulnerabilidad económica por la crisis sanitaria.



MORATORIA EN EL PAGO DEL ALQUILER DURANTE LA CRISIS DEL CORONAVIRUS

2. CASOS

SITUACIÓN A



Arrendatario cuyo arrendador es un GRAN TENEDOR (+ de 10 viviendas o superior a 1500m2) Y EMPRESAS PRIVADAS O PÚBLICAS DE VIVIENDA.

- Aplicable al Arrendamiento urbano de vivienda habitual.
- Aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, DEBE PEDIRLO EN EL PLAZO DE UN MES:
 - Vía acuerdo entre arrendador y arrendatario
 - Si no hay acuerdo, el arrendador está obligado a comunicar al inquilino en 7 días laborales, alguna de estas **dos alternativas:**
 - * **Reducción del 50%** de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes si continua la vulnerabilidad, con un máximo en todo caso, 4 meses.
 - * **Moratoria en el pago de la renta** durante el estado de alarma y prorrogables, si se mantuviese la situación de vulnerabilidad, con límite máximo de 4 meses. La renta se deberá devolver de manera fraccionada durante los cuotas de los próximos tres años, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato.
- * NO se generarán intereses ni penalizaciones.
- * Aplicable al Fondo Social de Vivienda.
- * Si se reciben ayudas transitorias de financiación, se levantará la moratoria .



MORATORIA EN EL PAGO DEL ALQUILER DURANTE LA CRISIS DEL CORONAVIRUS

SITUACIÓN B.

Arrendatario cuyo arrendador NO ES GRAN TENEDOR (particulares con menos de 10 viviendas:

- Se puede modificar transitoriamente las condiciones del contrato.
- Se podrá solicitar el Aplazamiento temporal de la renta /fraccionamiento. Plazo para solicitarlo = 1 mes
- En 7 días laborales el arrendador contestará las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento de la deuda o, en su defecto, las posibles alternativas que puede plantear
- Si el arrendador (persona física) no aceptare ningún acuerdo, el arrendatario podrá acceder a las Ayudas de financiación.



MORATORIA EN EL PAGO DEL ALQUILER DURANTE LA CRISIS DEL CORONAVIRUS

3.- AYUDAS TRANSITORIAS DE FINANCIACIÓN.

- Aprobación de línea de avales (cobertura del Estado) para la financiación a arrendatarios que se encuentren en situaciones de vulnerabilidad social y económica.
- Las entidades bancarias puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a las personas que se encuentren en la referida situación de vulnerabilidad, con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses.
- Las ayudas deberán dedicarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda y podrán cubrir un importe máximo de seis mensualidades de renta.
- Los criterios y requisitos para acceder a estas ayudas transitorias se definen por Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.



MORATORIA EN EL PAGO DEL ALQUILER DURANTE LA CRISIS DEL CORONAVIRUS

4.- ¿CUÁNDO HAY VULNERABILIDAD?

a) Situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:

- i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).
- ii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.
- iii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.



MORATORIA EN EL PAGO DEL ALQUILER DURANTE LA CRISIS DEL CORONAVIRUS

- **4.- ¿CUÁNDO HAY VULNERABILIDAD?**
- iv. En caso de discapacidad (superior 33%), situación de dependencia o enfermedad que le incapacite para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.
- v. En el caso de persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual (igual o superior al 33%), o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65%, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cinco veces el IPREM.
- **b) Que la renta arrendaticia**, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. (Se incluyen: coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios).



MORATORIA EN EL PAGO DEL ALQUILER DURANTE LA CRISIS DEL CORONAVIRUS

5.- ¿CÓMO ACREDITO LA SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA?

- a) En caso de desempleo= certificado de la entidad gestora de las prestaciones (con cuantía mensual percibida).
- b) En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia= certificado de la Agencia Tributaria.
- c) Nº personas que habitan en la vivienda habitual:
 - i. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
 - ii. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
 - iii. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente.
- d) Titularidad de los bienes de toda la unidad familiar. Aportación de nota simple.
- e) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos.

Importante: Si no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letra a) a d) podrá sustituirlo por una declaración responsable que incluya la justificación de los motivos que le impiden tal aportación. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado.



MORATORIA EN EL PAGO DEL ALQUILER DURANTE LA CRISIS DEL CORONAVIRUS

• 6.- SITUACIONES ESPECIALES PERSONAS ESPECIALMENTE VULNERABLES

- **REGULACIÓN:** Mediante Orden Ministerial del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se crea 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».
- **OBJETIVO:** facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.
- **BENEFICIARIAS:** Personas referidas en el apartado anterior y las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a aquellas personas y por cuenta de las mismas.



MORATORIA EN EL PAGO DEL ALQUILER DURANTE LA CRISIS DEL CORONAVIRUS

7.-PROGRAMA DE AYUDAS EN LOS ALQUILERES DE VIVIENDA HABITUAL.

- Plan Estatal de Vivienda 2018-2021
- Supone **adjudicación directa de ayudas.**
- Dirigidas a las personas arrendatarias con dificultad para atender al pago y cumplan supuestos de vulnerabilidad económica y social sobrevenida .
- **Finalidad = devolución de las ayudas transitorias de financiación contraídas(Devolución de préstamos),** familias que continúen en situación de vulnerabilidad tras el estado de alarma
- **Cuantía = hasta 900 euros/mes y de hasta el 100% de la renta arrendaticia o, en su caso, de hasta el 100% del principal e intereses del préstamo suscrito con el que se haya satisfecho el pago de la renta de la vivienda habitual.** La cuantía se determinará por cada Comunidad Autónoma.



MORATORIA EN EL PAGO DEL ALQUILER DURANTE LA CRISIS DEL CORONAVIRUS

8.- ¿QUE SE ENTIENDE POR UNIDAD FAMILIAR?

La compuesta por la persona que adeuda la renta arrendaticia, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.

9.-¿ ES POSIBLE PRORROGAR EL CONTRATO DE ALQUILER?

- SI, para los contratos sujetos a la LAU, que finalice el periodo de prórroga obligatoria durante el estado de alarma o hasta dos meses posteriores.

-Plazo de prórroga será de 6 meses.

-Se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

- Podrán pactarse otros términos de mutuo acuerdo.



MORATORIA EN EL PAGO DEL ALQUILER DURANTE LA CRISIS DEL CORONAVIRUS

ADVERTENCIA

La persona o personas que se hayan beneficiado de una moratoria de la deuda arrendaticia de su vivienda habitual y/o de ayudas públicas para atender al pago de la misma sin reunir los requisitos previstos serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir más los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar.

El importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria por la aplicación de la norma, la cual incurrirá en responsabilidad, también, en los casos en los que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de las medidas reguladas por este real decreto-ley.