

Vivienda en RDL 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.

¿Se suspenden los procedimientos de desahucio?

Así lo recoge el art. 1 del RDL para aquellas personas arrendatarias que acrediten encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia del COVID-19 que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional. Si no estuviese señalado se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales competentes estimen oportunas, por un periodo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de este RDL (2 de abril).

En caso de que afecte a personas arrendadoras que acrediten encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad a consecuencia del COVID-19, estas circunstancias deberán ser tenidas en cuenta para el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria y en la definición de las medidas de protección social a adoptar.

¿Qué ocurre si mi contrato de alquiler finaliza durante el estado de alarma?

En concreto, podrán solicitar la prórroga extraordinaria las personas arrendatarias cuyo contrato de alquiler finalice (finalizados el periodo de prórroga obligatoria o el periodo de prórroga tácita) desde la entrada en vigor del RDL (2 de abril) hasta transcurridos dos meses desde la finalización del estado de alarma.

Se podrá solicitar una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

¿Puedo postergar el pago del alquiler? ¿Qué ocurre cuando el propietario tiene más de 10 viviendas, es empresa o entidad pública?

En ese caso la aplicación de la moratoria es automática, tal como recoge el art. 4 del RDL cuando la persona arrendadora se encuentre en situación de vulnerabilidad económica (según art. 5).

Deberá solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario a la empresa, entidad pública o gran tenedor (particular con más de 10 inmuebles urbanos) en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del RDL (2 de abril).

En el caso de que no haya acuerdo entre las partes, la persona arrendadora comunicará expresamente al propietario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas:

- a) 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.
- b) Una moratoria en el pago de la renta que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y a las mensualidades siguientes,

prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, hasta el máximo de cuatro meses. La renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad, con el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años (que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas). La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses.

Lo dispuesto en los dos apartados anteriores resultará de aplicación a todos los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de Vivienda derivado del RDL 27/2012 de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

La persona arrendataria podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo 9, levantándose la moratoria en el pago de la renta arrendaticia regulada por este artículo y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas preestablecido, en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición de la persona obligada a su pago.

¿Quiénes pueden acogerse?

Para acceder a moratorias o ayudas para el pago del alquiler de la vivienda habitual se debe demostrar la situación de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 que define el art. 5 del RDL.

Se requiere la concurrencia conjunta de los siguientes requisitos:

a) Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler hay pasado a estar en situación de desempleo, 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.

iv. En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le 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 que la persona obligada a pagar la renta arrendaticia sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, 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 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del 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, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario.

Se entenderá 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.

*No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquella sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. **Se considerará que no concurren estas circunstancias cuando el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión *mortis causa* sin testamento. Se exceptuará de este requisito también a quienes, siendo titulares de una vivienda, acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia.

¿Cómo acredito estar en situación de vulnerabilidad económica a consecuencia del COVID19?

El art. 6 del RDL establece que la situación de vulnerabilidad económica sobrevenida a consecuencia del COVID19 deberá demostrarse con la presentación de los siguientes documentos:

- a) En caso de situación legal de desempleo, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- b) En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.
- c) Número de 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 para realizar una actividad laboral.
- d) Titularidad de los bienes: nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
- e) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

2. Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letra a) a d) del apartado anterior, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, 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.

¿Y si la propietaria es una persona física con menos de 10 viviendas?

Si te encuentras en situación de vulnerabilidad (en arreglo al art. 5 del RDL) podrás solicitar a la persona arrendadora el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta. Siempre que dicho aplazamiento, o la condonación total o parcial de la renta, no se hubiera acordado previamente entre ambas partes con carácter voluntario.

El art. 8 del RDL establece el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este RDL para solicitar esta modificación transitoria de las condiciones contractuales.

Una vez recibida la solicitud, la persona arrendadora comunicará a la arrendataria, en el plazo máximo de 7 días laborables, las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta o, en su defecto, las posibles alternativas que plantea en relación con las mismas.

Si la persona física arrendadora no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento y, en cualquier caso, cuando la persona arrendataria se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida, esta podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el art. 9 del RDL.

¿Qué ocurre si no puedo hacer frente al pago del alquiler?

El Instituto de Crédito Oficial (ICO) ofrecerá a través de las entidades bancarias ayudas transitorias de financiación a las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad (de acuerdo al art. 5 del RDL), 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 para el solicitante.

Las ayudas transitorias de financiación recogidas en el art. 9 del RDL serán finalistas, debiendo dedicarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda y podrán cubrir un importe máximo de seis mensualidades de renta.

¿Qué ocurre si una vez aplazado el pago del alquiler no puedo hacer frente a la deuda contraída o si he pedido un crédito para pagarlo y no puedo devolverlo?

El art. 10 del RDL define un nuevo programa de ayudas dirigido a las personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19, tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler y encajen en los supuestos de vulnerabilidad que recoge el artículo 5 del RDL.

Para hacer frente a la dificultad en la devolución de aquellas ayudas transitorias de financiación contraídas por hogares vulnerables que no se hayan recuperado de su situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la crisis del COVID-19 que, por tanto, no puedan hacer frente a la devolución de dichos préstamos.

La cuantía de esta ayuda será de hasta 900 euros al mes y de hasta el 100% de la renta arrendaticia o, en su caso, de hasta el 100% del principal e intereses del préstamo que se haya suscrito con el que se haya satisfecho el pago de la renta de la vivienda habitual.

Serán las CCAA y de las Ciudades de Ceuta y de Melilla las encargadas de determinar la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos para este programa.