

Resumen Real Decreto Ley 11/2020 · Alquileres

El pasado 1 de abril, en medio de la crisis sanitaria generada por la COVID-19, se publicó en el BOE un nuevo paquete de medidas aprobadas por el Gobierno para hacer frente a la situación, complementando la moratoria hipotecaria impulsada dos semanas antes. Entre ellas, se encuentran medidas importantes, aunque insuficientes, en materia de alquileres e hipotecas.

En este documento se resumirán las medidas para los alquileres. Lee bien este documento para saber si te encuentras entre los supuestos para acogerte.

A continuación resumimos las líneas básicas. Si tienes alguna duda, puedes escribirnos a lapahdebarcelona@gmail.com.

¿En qué ley se encuentran estas medidas?

- Real Decreto-Ley¹ 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.
- Enlace: https://boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-4208
- Desahucios y alquileres: arts. 1-15.

Medidas para inquilin@s:

¿Cómo se van a suspender exactamente los desahucios?

- Actualmente, los procedimientos de desahucio y los plazos administrativos asociados están suspendidos mientras dure el estado de alarma.
- Una vez se levante, se podrá solicitar la suspensión de actos de lanzamiento, plazos para decretarlos y la celebración de vistas en procedimientos de desahucios derivados de alquileres durante el plazo de 6 meses a partir de la entrada en vigor del RDL (es decir, hasta el 2 de octubre de 2020).
- El inquilino deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica establecidas en el RDL, que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva.
- Deberá acompañar la solicitud con documentos específicos.
- En el caso de que la Propiedad también se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, el Juzgado lo comunicará a Servicios Sociales para su consideración.
- *Estamos elaborando un documento útil para solicitarlo.*

¿Qué pasa si mi contrato de alquiler o alguna de sus prórrogas acaba próximamente?

- En los contratos que finalicen entre el 2 de abril de 2020 hasta dos meses después del fin del estado de alarma el inquilino podrá solicitar a la Propiedad una prórroga extraordinaria por un periodo máximo de 6 meses, manteniendo las mismas condiciones.
- El arrendador deberá aceptar la solicitud, a no ser que haya otro acuerdo entre las partes, aceptado por ambas.
- *Estamos elaborando un documento útil para solicitarlo.*

¹ En adelante, nos referiremos al Real Decreto Ley como "RDL".

¿Qué recursos tengo si me encuentro en situación de vulnerabilidad y mi propietario es un gran tenedor de vivienda o una empresa pública?

- El inquilino en situación de vulnerabilidad económica (ver punto siguiente) puede solicitar a la Propiedad el aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.
- La propiedad deberá ser una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor.
- Gran tenedor = persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos (viviendas, locales, solares, edificios en construcción), excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m² (estamos pensando la mejor manera de comprobarlo, si desconocemos qué patrimonio posee nuestro propietario).
- Si no hay acuerdo voluntario, el inquilino podrá solicitar a la Propiedad el aplazamiento temporal y extraordinario (moratoria).
- Plazo de solicitud: un mes (hasta el 2 de mayo de 2020).
- La Propiedad podrá elegir entre dos opciones:
 - a) Una reducción del 50% de la renta mensual durante el tiempo que dure el estado de alarma y los meses posteriores si sigue la situación de vulnerabilidad (máximo 4 meses).
 - b) Moratoria del pago de la renta mensual durante el tiempo que dure el estado de alarma y los meses posteriores si sigue la situación de vulnerabilidad (máximo 4 meses). La cantidad total se fraccionará en las siguientes rentas mensuales durante al menos 3 años siempre dentro de la vigencia del contrato. No habrá penalización o intereses.
- Esta medida se extiende a los inquilinos del Fondo Social de Vivienda (RDL 27/2012).
- El inquilino podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación del RDL.
- *Estamos elaborando un documento útil para solicitarlo.*

¿Qué debo cumplir para que se me considere en situación de vulnerabilidad económica y así acceder a moratorias o ayudas?

- Dos supuestos (deben cumplirse ambos):
 - a) Nueva situación de desempleo, ERTE o que la persona haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, siempre que los ingresos de la unidad familiar no superen el mes anterior a la moratoria:
 - Carácter general: 3 IPREM mensual = 1.613,52€.
 - +0,1 x hijo a cargo = 53,78€.
 - +0,15 x hijo a cargo para familias monoparentales = 80,68€.
 - +0,1 x mayor de 65 años = 53,78€.
 - Unidad familiar con persona con discapacidad > 33%: 4 IPREM = 2.151,36€ (cantidad a la que se sumará el incremento por hijos si los hubiere).
 - Deudor hipotecario con parálisis cerebral, enfermedad mental, discapacidad intelectual, todas $\geq 33\%$; discapacidad física o sensorial $\geq 65\%$, enfermedad grave que incapacite al deudor o su cuidador para trabajar: 5 IPREM = 2.689,20€.
 - b) Cuota de alquiler + suministros $\geq 35\%$ ingresos netos de la unidad familiar. En suministros, entra = electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, servicios de telecomunicación fija y móvil, y contribuciones a la comunidad de propietarios.

- Unidad familiar = persona que adeuda la renta arrendaticia + cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita + hijos de ambos que residan en la vivienda.
- No hay vulnerabilidad económica = arrendataria o unidad familiar sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España

¿Cómo acredito ante la Propiedad mi situación de vulnerabilidad económica?

- Desempleo: certificado de prestaciones con la cuantía mensual percibida.
- Cese de actividad: certificado expedido por Hacienda o la CCAA.
- Número de personas que viven en la vivienda:
 - Libro de familia o certificado de pareja de hecho.
 - Certificado de empadronamiento actual y que abarque los 6 meses anteriores.
 - Declaración de discapacidad, dependencia o incapacidad permanente (si es el caso).
- Titularidad de los bienes:
 - Nota simple de todos los miembros de la unidad familiar.
- Declaración responsable indicando que se cumplen los requisitos del RDL.
- Si el solicitante de la moratoria no puede aportar alguno de los documentos, podrá sustituirlo con una declaración responsable, que incluya la justificación de no haberlos podido aportar. Una vez levantado el estado de alarma, tendrá un mes para hacerlo.

¿Qué pasa si accedo a los beneficios de las medidas sin cumplir los requisitos?

- Si un inquilino se beneficia de las medidas sin cumplir con los requisitos será responsable de daños y perjuicios, así como otros gastos de aplicación de las medidas.
- El importe de esta indemnización no podrá ser inferior al beneficio que haya obtenido.
- También será responsable el inquilino que busque situarse o mantenerse en las condiciones de vulnerabilidad a propósito para ser beneficiario de las medidas.

¿Qué opciones tengo si la Propiedad es un pequeño propietario?

- El inquilino en situación de vulnerabilidad económica cuyo propietario no sea una empresa pública o un gran tenedor podrá pedir el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, si no se ha acordado antes un aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma entre ambas partes con carácter voluntario..
- Plazo de solicitud: un mes (hasta el 2 de mayo de 2020).
- Una vez recibida la solicitud, el propietario deberá comunicar las condiciones del aplazamiento o de fraccionamiento que acepta o posibles alternativas.
- Plazo de respuesta: 7 días laborables desde la recepción de la solicitud.
- Si el propietario no acepta ningún acuerdo de aplazamiento, y en cualquier caso, el inquilino en situación de vulnerabilidad económica podrá acceder al programa de ayudas transitorias de financiación del RDL.
- *Estamos elaborando un documento útil para solicitarlo.*

¿En qué consisten las nuevas ayudas anunciadas para el pago del alquiler?

- Línea de avales con total cobertura del Estado, para que los bancos puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación (es decir, microcréditos) a las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica.
- Plazo de devolución de hasta 6 años, prorrogable excepcionalmente por otros 4 (Total: 10).
- En ningún caso, se podrán devengar ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.
- Carácter finalista: deberán dedicarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda.
- Importe máximo: 6 mensualidades de renta.

- Una orden ministerial podrá ampliar los supuestos de vulnerabilidad económica.

¿Qué pasa si mi situación no mejora después y no puedo devolver estas ayudas al banco?

- Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, dentro del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a los inquilinos de vivienda habitual que, como consecuencia del COVID-19, tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler.
- Los inquilinos deberán encontrarse los supuestos de vulnerabilidad económica, pero éstos se podrán ampliar en un futuro.
- Finalidad: hacer frente a la dificultad de devolver las ayudas transitorias de financiación (microcréditos) de aquellos hogares que no se hayan recuperado de la nueva situación de vulnerabilidad..
- Cuantía: 900€/mes y hasta el 100% de la renta de alquiler.
- Las Comunidades Autónomas determinarán las cuantías exactas de las ayudas, respetando los límites del programa.

¿Existen medidas específicas para colectivos especialmente vulnerabilizados?

- 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: las personas referidas en el título y las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, que tengan como objetivo ofrecer una solución habitacional a aquellas personas y por cuenta de las mismas.