

MEDIDAS DE APOYO A LOS/AS INQUILINOS/AS

El Real Decreto-Ley 11/2020 establece una serie de medidas de apoyo a las unidades familiares que residan en una vivienda alquilada y no puedan hacer frente al pago de la renta. En las siguientes líneas resumimos los aspectos más trascendentes para que las AA VV puedan informar a los vecinos y vecinas.

El enlace al RDL es <https://www.boe.es/boe/dias/2020/04/01/pdfs/BOE-A-2020-4208.pdf>.

¿Quién puede pedir el aplazamiento del alquiler?

Las personas obligadas a pagar la renta que, como consecuencia de la crisis del COVID-19, pasen a estar en alguna de las siguientes circunstancias:

- En situación de desempleo.
- Dentro de un ERTE.
- Haya reducido su jornada por motivo de cuidado de mayores o menores.
- En caso de ser empresario, u otras circunstancias similares, sufra una pérdida sustancial de ingresos.

¿Cuáles son los requisitos para ser reconocido como persona vulnerable?

Los/as arrendatarios/as que, además de estar en alguna de las situaciones anteriores, cumplan los siguientes tres requisitos:

- No alcanzar en el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, con carácter general, el límite de tres veces el IPREM. Se podrá incrementar 0,1 veces el IPREM por cada hijo/a a cargo o mayor de 65 años en la unidad familiar (0,15 si es unidad familiar monoparental). Este límite subirá a cuatro o cinco veces el IPREM si alguno de los miembros de la unidad familiar tiene declarada discapacidad superior al 33% o al 65%, respectivamente, sin perjuicio de los incrementos que correspondan en función del número de hijos. Es decir:
 - Con carácter general: $3 \times 537,84 = 1.613,52$ euros/mes.
 - Con un hijo a cargo: $3,1 \times 537,84 = 1.667,30$ euros/mes.
 - Con dos hijos/as a cargo: $3,2 \times 537,84 = 1.721,09$ euros/mes
 - Si algún miembro tiene una discapacidad superior al 65%: $5 \times 537,84 = 2.689,2$ euros/mes.
 - Etc.
- La renta del alquiler, más los gastos y suministros básicos (electricidad, gas, agua, pagos de comunidad, teléfono móvil o fijo), sea superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- Ninguno de los miembros de la unidad familiar sea propietario de una vivienda o tenga en usufructo una vivienda en España. Se exceptúan los casos en que la vivienda sea producto de una herencia o transmisión mortis causa o se acredite la indisponibilidad de la misma por divorcio o separación.

Se entiende por unidad familiar la compuesta por la persona que adeuda la renta, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los/as hijos/as, 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.

¿Cómo se acredita estar en situación de vulnerabilidad económica?

El inquilino o la inquilina debe acreditarlo ante el arrendador/a mediante la presentación de los siguientes documentos:

- 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.
- En caso de cese de actividad del/la autónomo/a, 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.
- El número de personas que habitan en la vivienda habitual:
 - Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
 - 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.
- La declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- Titularidad de los bienes: nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
- Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes. Esta declaración sustituirá los anteriores si no pudiesen aportarse y deberá incluir 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. [Se adjunta un modelo de la declaración responsable.](#)

¿Cuál es el plazo para solicitar la moratoria?

Los/as arrendatarios/as que se encuentren en situación de vulneración económica podrán solicitar la moratoria desde el 2 de abril hasta el 2 de mayo de 2020.

¿Quién debe aplicar el aplazamiento o incluso condonar automáticamente?

Los grandes tenedores, entendiéndose por tales a la persona, física o jurídica, que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m², siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera establecido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

En el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, el arrendador comunicará expresamente al inquilino o arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas:

a) Reducción del 50% del alquiler durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad, con un máximo en todo caso de cuatro meses.

b) Aplazamiento del pago del alquiler, 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, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses.

Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante 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.

El/la inquilino/a no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas al/la arrendador/a sin intereses.

¿Qué pasa con el resto de arrendadores/as?

El/la pequeño/a propietario/a, entendido como aquella persona que cuenta con menos de 10 viviendas en propiedad, podrá aceptar de manera voluntaria la solicitud del aplazamiento temporal del pago de la renta o la condonación total o parcial de la misma, si no se hubiera acordado nada previamente entre las partes.

El/la arrendador/a dispone de un plazo de 7 días para comunicar al/la inquilino/a las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento de la deuda. Si no aceptase ningún acuerdo, entonces el/la inquilino/a podrá tener acceso a un programa de ayudas transitorias de financiación.

Por tanto, para los/as pequeños/as arrendadores/as el aplazamiento o rebaja de la deuda es optativo.

¿Cómo saber si el/la arrendador/a es un gran tenedor?

Lo son las empresas públicas de vivienda, así como la mayoría de las empresas privadas que ejercen el alquiler. Por otra parte, los/as inquilinos/as, en general, lo sabrán. Pero si una persona física o jurídica recibe la solicitud y contesta negativamente diciendo que no es un gran tenedor, se puede verificar en el Registro de la Propiedad metiendo el DNI del/la arrendador/a. El servicio no es gratuito.

¿En qué consisten las ayudas transitorias para el alquiler?

Son préstamos de las entidades bancarias, avalados por el ICO, a las personas que estén en la situación de vulnerabilidad definida anteriormente. Los criterios y requisitos se complementarán a través de una Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Tienen un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro, y no supone ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.

Estas ayudas deben dedicarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda y podrán cubrir un importe máximo de seis mensualidades de renta.

También podrán pedirla los/as inquilinos/as de los grandes tenedores.

¿Qué pasa si el hogar vulnerable tampoco puede hacer frente al pago del crédito de ayuda?

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una Orden en la que regule las ayudas a las familias que no se hayan recuperado de su situación de vulnerabilidad y no puedan hacer frente a la devolución del préstamo. Las ayudas en tales casos podrán ser de hasta 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.

Las Comunidades Autónomas serán las que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos para este programa.

¿Y si una familia disfruta indebidamente de las medidas aquí previstas?

Se le suspenderá inmediatamente la ayuda, deberá reintegrar las cantidades que haya recibido y se expondrá a la exigencia de responsabilidades por parte de la administración.