

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

-Medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables:

Moratoria DEUDA ARRENDATICIA y OTRAS-

(BOE Nº 91, 1 abril 2020)

Las medidas establecidas tienen como fin apoyar a las familias y colectivos más vulnerables que, tras la paralización de gran parte de la actividad económica, han visto afectados sus ingresos y, por tanto, su capacidad para hacer frente a los gastos necesarios para el mantenimiento de sus hogares.

Objetivos:

- a) Responder a la situación de vulnerabilidad en que incurran los arrendatarios de vivienda habitual como consecuencia de circunstancias sobrevenidas debidas a la crisis sanitaria del COVID-19.
- b) Diseñar medidas de equilibrio que impidan que, al resolver la situación de los arrendatarios, se traslade la vulnerabilidad a los pequeños propietarios.
- c) Movilizar recursos suficientes para la consecución de los objetivos perseguidos y dar respuesta a las situaciones de vulnerabilidad.

De igual modo, se establecen otras medidas, tales como la suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional y la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, moratorias de la deuda arrendaticia e incorporación de un programa de Ayudas al Alquiler al RD 106/2018 (Plan Cuatrienal 2018-2021).

Definición de Situación de Vulnerabilidad Económica a efectos de obtener Moratorias o Ayudas en relación con la renta arrendaticia de la Vivienda Habitual:

Se requiere la concurrencia conjunta de los siguientes requisitos:

- a) Que el arrendatario pase a estar en situación de desempleo, ERE o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan 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 moratoria.

🚩 Carácter general: 3 veces IPREM mensual (menos de 1.613,52 €).

- ✚ Límite que se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar (53,78€). Será el incremento de 0,15 IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental (80,68€).
 - ✚ Límite que se incrementará en 0,1 veces IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar (53,78€).
 - ✚ En el caso de miembros de la unidad familiar con declaración de discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar actividad laboral, el límite general será de 4 veces IPREM (2.151,36 €), sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijos a cargo.
 - ✚ En el caso de deudor hipotecario sea una persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado reconocido igual o superior al 33%, o persona con discapacidad física o sensorial, con grado de discapacidad reconocido 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 general lo será de 5 veces IPREM (2.689.20€).
- 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 miembros de la unidad familiar. Se entenderá por gastos y suministros básicos el importe del coste de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua, telefonía fija y móvil y las contribuciones a comunidad de propietarios, todos ellos correspondientes a la vivienda habitual.
- c) No ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. Se exceptuará 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, también a quienes, siendo titulares de una vivienda, acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o 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.

Moratoria de Deuda Arrendaticia

- 1) Supuesto de Grandes Tenedores de Viviendas, Empresas o Entidades Públicas de Vivienda.
 - Gran Tenedor: Persona Física o Jurídica titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m². También se incluye a los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de Viviendas (derivado del RD-I 27/2012 de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios)

- Procedimiento:
 - o Solicitud dirigida al arrendador en el plazo de 1 mes (hasta 2 de mayo), de aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que ese aplazamiento o condonación total o parcial no se hubiera conseguido ya por acuerdo voluntario entre las partes.
 - o El propietario comunicará expresamente al arrendatario en un plazo máximo de 7 días laborables, su decisión que se ceñirá a las siguientes alternativas:
 1. Reducción 50% de la renta durante el tiempo que dure estado de alarma -12 de abril- y mensualidades siguientes si el plazo es insuficiente en relación la situación de vulnerabilidad, con un máximo de 4 meses.
 2. Moratoria en el pago de la renta, aplicable de manera automática, durante el período de tiempo que dure estado de alarma -12 de abril- y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una si el plazo resultare insuficiente en relación a la situación de vulnerabilidad, con un plazo máximo de 4 meses.
- Efectos: Aplazamiento de la renta a partir de la siguiente mensualidad. Fraccionamiento de las cuotas durante al menos 3 años, contados a partir del momento en el que se supere la situación de vulnerabilidad, o a partir de la finalización del plazo de los 4 meses antes citado, y siempre dentro del plazo de la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. No existirá ningún tipo de penalización ni intereses sobre las cantidades aplazadas.

2) Supuesto de Arrendadores no incluidos en la descripción anterior

- Procedimiento:
 - o Solicitud dirigida al arrendador en el plazo de 1 mes (hasta 2 de mayo), de aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que ese aplazamiento o condonación total o parcial no se hubiera conseguido ya por acuerdo voluntario entre las partes.
 - o El arrendador comunicará expresamente al arrendatario en un plazo máximo de 7 días laborables:
 - Las condiciones de aplazamiento o fraccionamiento aplazado, o, en su defecto, las alternativas que plantea.
 - Rechazo de acuerdo sobre aplazamiento.

Acreditación de las condiciones subjetivas. Se acreditará por el arrendatario ante el arrendador mediante la presentación de los siguientes documentos:

- a) Situación legal de desempleo: Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, figurando la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- b) Supuesto de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia: Certificado expedido por la AEAT u órgano competente, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.
- c) Número de personas que habitan la vivienda: 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 6 meses anteriores; Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar actividad laboral.
- d) Titularidad de los bienes: Nota Simple Servicio 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.

Si NO se pudiese aportar alguno de los documentos comprendidos en las letras a) a d), podrá sustituirse mediante 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 1 mes para la aportación de los documentos que no hubiera facilitado.

Otras Medidas:

-  Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.
 - Aquellos arrendatarios que acrediten ante el Juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenido como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, que le imposibilite encontrar alternativa habitacional para sí y personas con las que conviva, se beneficiarán de una suspensión extraordinaria del acto del lanzamiento.

También si no estuviera señalado el lanzamiento –por no haber transcurrido el plazo de 10 días del artículo 440.3 Lec o por no haberse celebrado la vista, se

suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista hasta la adopción de medidas que determinen los Servicios Sociales, así el Letrado de la Admon de Justicia comunicará a Servicios Sociales las circunstancias puestas de manifiesto por el arrendatario, iniciándose la suspensión extraordinaria, con carácter retroactivo a la fecha en que esas circunstancias se produjeron y por el tiempo estrictamente necesario, atendido el informe de los Servicios Sociales. El Decreto que fije la Suspensión señalará expresamente que transcurrido el plazo fijado, se reanudará el cómputo de los días a que se refiere el artículo anterior o señalará fecha para la vista.

- Acreditación: es necesario para que opere la suspensión que el arrendatario acredite que se encuentre en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica, acompañando a su escrito los documentos descritos.
- Plazo suspensión: 6 meses desde la entrada en vigor del RD-I, esto es, hasta 2 de octubre 2020.
- Excepción: cuando el establecimiento de la suspensión extraordinaria afecte a arrendadores que acrediten ante el Juzgado encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida, presentando escrito y documentación, se comunicará a los Servicios Sociales a efectos de su consideración respecto al establecimiento del plazo de suspensión y en la definición de medidas de protección social a adoptar.

Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

- Aplicable a contratos de arrendamiento de vivienda habitual en los que entre el día 2 de abril hasta 13 de junio 2020 (dos meses desde la finalización del estado de alarma), finalice el período de prórroga obligatoria o el período de prórroga tácita.
- Se podrá aplicar, previa solicitud del arrendatario, prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento por período máximo de 6 meses. Durante este plazo los términos y condiciones establecidos en el contrato son los que se seguirán aplicando.
- Solicitud que deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan acordado otros términos o condiciones por acuerdo entre ellos.

Consecuencias de la solicitud indebida efectuada por el arrendatario:

La persona que se haya beneficiado de las medidas de moratoria de la deuda arrendaticia de su vivienda habitual y/o ayudas públicas sin reunir los requisitos previstos, SERÁ RESPONSABLE de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que su conducta pudiera dar lugar.

El importe de los daños, perjuicios y gastos no puede resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el arrendatario, también incurrirá en responsabilidad 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.

Ayudas Financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad a través aprobación línea de avales del Estado:

Autorización al Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana para que – mediante acuerdo con el ICO-, por un plazo de hasta 14 años, desarrolle línea de avales con cobertura del Estado, para que las entidades bancarias puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a las personas en situación de vulnerabilidad, por un plazo de hasta 6 años prorrogables por otros 4, sin devengo de gastos e intereses para el solicitante.

Las ayudas deben dedicarse al pago de la renta, pudiendo cubrir un importe máximo de 6 mensualidades.

Podrán acceder a las ayudas de acuerdo a los criterios y requisitos que se definan a través de Orden del Ministerio anterior, que incluirán en todo caso:

- Arrendatarios cuyos arrendadores son grandes tenedores o que se corresponden al Fondo Social de Viviendas, podrán optar al programa de ayudas transitorias de financiación, levantándose la moratoria en el pago de la renta y el consiguiente fraccionamiento, en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición del arrendatario.
- Arrendatarios cuyos arrendadores no estén contemplados en la definición de grandes tenedores y que hayan visto rechazadas sus solicitudes de aplazamiento de deuda.

Programa de Ayudas en los Alquileres de Vivienda Habitual para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19:

Mediante Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se incorpora al Plan 2018-2021 un nuevo programa de ayudas *“Programa de Ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de Vivienda Habitual”*

- Concesión de ayudas directas a arrendatarios que tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler y estén en los supuestos de vulnerabilidad descritos.

- También tendrán la finalidad, estas ayudas, de favorecer la devolución –por parte de los arrendatarios- de los préstamos descritos anteriormente, por no haberse recuperado de la situación de vulnerabilidad sobrevenida.
- Cuantía de las ayudas: hasta 900 euros/mes y de hasta el 100% de la renta arrendaticia, o en su caso, hasta el 100% del principal e intereses del préstamo. Serán las CCAA los que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos por este RD-I.

Oficina de Intermediación de la Vivienda