

Medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables (artículos 2 a 6 del Real Decreto-ley 11/2020)

PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE LO CONTRATOS DE ALQUILER DE VIVIENDA HABITUAL

Los alquileres que finalicen entre el día 1 de abril de 2020 y hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma podrán ser prorrogados a instancia del inquilino por un plazo de hasta 6 meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador.

AYUDAS AL ALQUILER DE VIVIENDA HABITUAL PARA PERSONAS VULNERABLES

Requisitos:

Reunir la condición de “**Vulnerabilidad Económica**”, cumpliendo con dos criterios:

- Pasar a estar en situación de desempleo (entendemos que los parados con anterioridad a la situación de estado de alarma no estarían incluidos), en ERTE o haber visto reducida su jornada en caso de ser empresario con pérdida de ingresos, y que la Unidad Familiar (los empadronados en la casa) no ingrese más de 3 IPREM (1.613,52 €); algo más por hijo y en casos de minusvalía.

- Que la renta, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos 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. Es decir, que los gastos superen **564,73 €**.

1. En caso de grandes propietarios (11 o más viviendas/locales o más de 1.500m² construidos), el inquilino podrá:

- Solicitar hasta el 4 de mayo el aplazamiento del pago de la renta de hasta 4 mensualidades como máximo debiendo responder el propietario en 7 días ofreciendo:

- Un descuento del 50% esos 4 meses.

- Un aplazamiento de esas 4 mensualidades a prorratear en los 36 meses siguientes salvo que el contrato sea de duración menor debiendo ajustarse a ese periodo.

- Solicitar las ayudas transitorias de financiación (medida no compatible con la anterior)

2. En el caso de pequeños propietarios (hasta 10 viviendas/locales) no existe una regla imperativa; se deja al acuerdo, si lo hay, de las partes y únicamente se ofrece la opción vía préstamos de las ayudas transitorias de financiación.
 - El procedimiento exige la presentación de la documentación correspondiente, pero si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable, debiendo presentarlo *a posteriori* porque, de no hacerlo, será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido ocasionar, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales; ello sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar.

Las ayudas transitorias de financiación consistirán en que las entidades bancarias puedan ofrecer préstamos a las personas en situación de vulnerabilidad, con un plazo de devolución de hasta seis años, sin ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.

Por último, establece una segunda cobertura, a determinar por las CC.AA., para aquellas familias que no puedan hacer frente al pago de esos préstamos destinados al pago del alquiler. Tendrá la finalidad de 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 y que, por tanto, no puedan hacer frente a la devolución de dichos préstamos.

PREGUNTAS FRECUENTES

¿Qué criterios debo reunir para ser considerada persona en riesgo de vulnerabilidad?

Podrán acogerse a la consideración de persona en riesgo de vulnerabilidad todas aquellas personas en paro, los trabajadores afectados por ERTES o reducciones de jornada o los autónomos que hayan visto reducidos sus ingresos. El interesado/a deberá acreditar que, en el mes anterior a la petición de tal consideración, los ingresos de todos los miembros de la unidad familiar no alcanzaron el triple del IPREM (que actualmente se encuentra en 537,84 euros mensuales) incrementado por hijos o dependientes a cargo. Así mismo, se contemplará el supuesto de que la renta de alquiler más los gastos comunes supere el 35% de los ingresos netos del hogar.

¿Puedo ser desahuciado durante esta crisis?



El Gobierno ha suspendido hasta que se cumplan 6 meses tras el fin del estado de alarma, todos los desahucios sin alternativa habitacional de hogares vulnerables. Nadie puede ser expulsado de su casa.

Si mi contrato de alquiler finaliza próximamente, ¿pueden echarme del piso?

Quedarán prorrogados automáticamente por 6 meses, todos los contratos de alquiler en vigor que estén a punto de vencer; una medida que en la práctica supone impedir que a ningún inquilino de España con un contrato vigente se le pueda subir el alquiler durante los próximos 6 meses.

La crisis del COVID-19 me ha afectado directamente y no puedo pagar mi alquiler. ¿Qué puedo hacer?

Se ha puesto en marcha, utilizando el Instituto de Crédito Oficial, un sistema de microcréditos, sin comisiones y ni intereses para el arrendatario, para que todas las personas en situación de vulnerabilidad puedan hacer frente al pago del alquiler de su vivienda habitual.

¿Cómo y cuándo tendré que devolver esos microcréditos?

Los inquilinos e inquilinas que se beneficien de estos microcréditos avalados 100% por el Estado y con condiciones ventajosas, podrán devolverlos en un plazo de 6 años, ampliables hasta 10 en caso de que tengan dificultades.

¿Quién puede acogerse a estos microcréditos?

La amplia definición de los supuestos de vulnerabilidad para acogerse a este sistema de microcréditos públicos, sumada a las facilidades para la devolución de los mismos, permitirá que un gran número de personas inquilinas pueda acogerse a ellos. Por ejemplo, podrán acogerse todas las personas en paro, los trabajadores afectados por ERTes, por reducciones de jornada debidas a cuidados, o los autónomos que hayan visto reducidos significativamente sus ingresos.

Soy una persona que quiere acogerse a un microcrédito, ¿cuál es el procedimiento para reclamarlo? ¿Debo hacerlo vía entidad bancaria?

En tal caso, deberás ponerte en contacto con tu entidad bancaria para comenzar los trámites. A estos efectos, deberás presentar la documentación correspondiente que acredite la situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la crisis sanitaria.

¿Qué pasa si aún así no puedo hacer frente a la devolución de las ayudas financieras públicas?

El Estado ha aprobado la creación de un programa de ayudas para hacer frente a los pagos del alquiler para las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad. Una de las finalidades de este programa es ayudar a pagar la devolución de los préstamos a aquellas personas que se sigan encontrando en situación de vulnerabilidad y, por tanto, no puedan hacer frente a la devolución de las ayudas financieras. Nadie debe quedarse en situación de no poder pagar el alquiler.

Soy un pequeño propietario, ¿están las rentas de mis viviendas en riesgo por la pandemia del Coronavirus?

El decreto garantiza que todos los pequeños propietarios van a percibir íntegramente las rentas de sus viviendas y, al mismo tiempo, garantiza que los grandes tenedores y los fondos de inversión van a asumir parte del impacto de la medida efectuando quitas o reestructuraciones de las deudas de sus inquilinos.

No es lo mismo, como es evidente, un pequeño propietario que un fondo buitre o un gran tenedor de vivienda. No es lo mismo, por ejemplo, una pareja de jubilados que reciben una pensión baja y que viven gracias a que pueden complementar su pensión con una renta de un piso o de un local que han comprado tras toda una vida de trabajo, que alguien que tenga 15 o 20 viviendas alquiladas, o que un fondo buitre que tenga miles de viviendas y locales.

Estoy en situación de vulnerabilidad y mi casero es un gran tenedor de vivienda/un fondo de inversión, ¿qué puede ocurrir?

Si un inquilino está en situación de vulnerabilidad y su casero es un gran tenedor de vivienda o un fondo de inversión, el inquilino podrá solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta y el arrendador tendrá que elegir entre dos opciones: o bien debe llevar a cabo una quita del 50% de la deuda del inquilino, o bien debe reestructurar esa deuda para que el inquilino pueda pagarla de manera fraccionada durante, al menos, 3 años.

Ainhoa Orrantia
Responsable Área Consumo
OMIC TOLOSALDEA

