**.10**

Preguntas y respuestas sobre la aplicación de las medidas urgentes aprobadas por el Gobierno para alquileres de vivienda

El Real Decreto – Ley 11/2020 de 31 de marzo (en adelante “RDL 11/2020”) regula una serie de propuestas de solución a los problemas que la situación de pandemia provocada por el COVID -19 ha ocasionado en los contratos de arrendamiento.

Con el objetivo de ayudar con la comprensión de estas medidas, pasamos a analizar algunas de las preguntas más habituales que nos suelen hacer:

**¿Qué arrendamientos están incluidos dentro de esta normativa?**

Las medidas se adoptan únicamente para **los contratos de arrendamiento de vivienda**, excluyendo en consecuencia los arrendamientos de local de negocio.

**¿Qué inquilinas pueden ser beneficiarias de las medidas adoptadas?**

La normativa se refiere exclusivamente a las inquilinas en situación de vulnerabilidad económica. Establece que, para acogerse a las medidas, las beneficiarias deben cumplir los requisitos establecidos en el artículo 5 del RDL 11/2020, los cuales se concretan en:

– Que la inquilina obligada al pago pase a estar en situación de desempleo, ERTE, haya reducido su jornada por motivos de cuidado, sea empresaria u otras circunstancias similares que supongan una **pérdida sustancial de ingresos.**

–**Que los ingresos de la unidad familiar no alcancen el límite de tres veces el IPREM**, es decir unos 1613,52 euros al mes. No obstante, se establecen límites concretos en función de determinadas circunstancias.

– Se exige también que la renta del arrendamiento junto con los gastos de suministros básicos sea superior o igual al **35% de los ingresos netos que perciban los miembros de la unidad familiar.**

**¿Existe alguna excepción a los supuestos de vulnerabilidad económica para solicitar moratoria o ayudas para la renta de vivienda?**

Si, el artículo 5.3 del RDL 11/2020 establece que **no se da la situación de vulnerabilidad si la inquilina o miembro de la unidad familiar es propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España**, salvo que la vivienda no sea disponible por causa de separación o divorcio o cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda sea inaccesible para el inquilino o miembro de la unidad familiar por razón de capacidad. Se excluye de esta excepción el supuesto en el que la inquilina es titular de una parte del inmueble y esa titularidad se ha obtenido por sucesión mortis causa intestada.

**¿Qué documentos necesito para acreditar la vulnerabilidad económica?**

El artículo 6 del RDL 11/2020 establece que, para acreditar la vulnerabilidad económica, se deberán presentar los siguientes documentos:

– En el caso de **situación legal de desempleo,** se deberá recabar certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en la que figure la cuantía mensual percibida en concepto de desempleo o subsidio.

Enlace para

solicitarlo: <http://tramites.administracion.gob.es/comunidad/tramites/recurso/certificados-de-prestaciones-por-desempleo/c61bbc51-b89c-4a77-a417-c3c25f67ca2a>

– En el supuesto de **cese de actividad de las trabajadoras por cuenta propia**, se deberá conseguir el certificado emitido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

– Para acreditar **el número de personas que habitan la vivienda habitual**, podremos utilizar la siguiente documentación:

– Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.

– Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda.

– Para justificar la **falta de titularidad de bienes**, deberemos pedir una nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todas las integrantes de la unidad familiar.

Enlace para

solicitarlo: <https://www.registradores.org/registroonline/home.seam>

– Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

**¿Qué tipo de medidas que se han contemplado?**

**Suspensión de desahucios y de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional (art. 1 RDL 11/2020).**

Una vez se levante la suspensión de los plazos procesales por la finalización del estado de alarma, habrá que atender a los diferentes supuestos que se den en el procedimiento de desahucio para arrendamiento de vivienda. Estos supuestos son diferenciados en el RDL 11/2020 entre aquellos en los que no esté señalado lanzamiento y aquellos en los que si tuviéramos fecha de lanzamiento.

–**Si no estuviera señalado el lanzamiento** por no haberse celebrado vista o por no haber transcurrido el plazo de 10 días (artículo 430 de la LEC), se suspenderá el plazo de 10 días o la celebración de la vista por un periodo de seis meses desde la entrada en vigor del RDL 11/2020.

Para que se aprecie esta opción, la inquilina deberá presentar un escrito en el Juzgado explicando su situación y acreditando que se encuentra en situación de vulnerabilidad económica descrita en el artículo 5 del RDL. Para acreditar la vulnerabilidad, la inquilina deberá acompañar los documentos que se relacionen en el artículo 6 del RDL 11/2020.

Será la Letrada de la Administración de Justicia (es decir, el juzgado) la que deberá examinar si concurre la situación de vulnerabilidad económica alegada y decretará la suspensión con carácter retroactivo a la fecha en que se produjo por el tiempo estrictamente necesario.

–**Si ya estuviera señalado el lanzamiento**, con independencia de la que fecha hubiera pasado, cuando se levante la suspensión de los plazos procesales por la finalización del estado de alarma, la inquilina deberá acreditar ante el Juzgado que se encuentra en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos del COVID 19, y que esta situación le imposibilita encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva. Esta circunstancia deberá ser comunicada al Juzgado y a los servicios social competentes. Una vez comunicada la circunstancia se iniciará una suspensión extraordinaria del acto del lanzamiento.

**Prórroga extraordinaria no forzosa de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual (art. 2 RDL 11/2020).**

Esta prórroga consiste en que, durante el periodo comprendido entre el 2 de abril de 2020, fecha de entrada en vigor del RDL 11/2020, y hasta transcurridos dos meses desde la finalización del estado de alarma, la inquilina puede solicitar, si vence su contrato en ese periodo, que se prorrogue de manera extraordinaria hasta un periodo máximo de seis meses con las mismas condiciones que las establecidas en contrato inicial.

Establece la normativa que la prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por la propietaria, salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes.

Con respecto a los contratos que vencen en ese periodo, la normativa los limita a los que se rijan por la [Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994](https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003) (LAU 29/94) y concretamente a aquellos supuestos en los que finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en artículos 9.1 de la LAU 29/1994 o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1 de la LAU 29/1994.

**Moratoria o condonación de la deuda arrendaticia (art del 3 al 9 del RDL 11/2020).**

En relación con este supuesto, la norma diferencia entre diferentes tipos de propietarias:

–**Si la propietaria es calificada de gran tenedora (entendiendo por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos o de una superficie construida de más de 1500m) o se trata de una empresa o entidad pública de vivienda**: la inquilina puede solicitar en un plazo de un mes a contar desde la entrada en vigor del RDL 11/2020 (es decir, desde el 2 de abril), el aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta.

En el caso de que no haya acuerdo, en un plazo de 7 días (no se especifica desde cuándo empieza a contar), la inquilina debe comunicar su decisión a la propietaria eligiendo entre las siguientes alternativas:

–**Reducción del 50% de la renta arrendaticia** durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes si el plazo es insuficiente teniendo en cuenta la situación de vulnerabilidad económica con un máximo de 4 meses.

–**Moratoria en el pago de la renta** que se aplica de manera automática 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 económica con un máximo de 4 meses. En este supuesto, la norma establece que se suspende el pago de la renta, se fracciona la cantidad debida durante tres años y las cantidades se devuelven sin intereses.

Por su parte, la propietaria puede optar por el aplazamiento del pago de la renta o por su condonación, pero obligatoriamente debe conceder a la inquilina alguna de las dos opciones.

–**Si la propietaria es una particular persona física que no es gran tenedora:**en este caso, la normativa plantea tan solo la posibilidad de que inquilina y propietaria lleguen a un acuerdo de aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta. Ahora bien, el artículo 8.3 del RDL 11/2020 establece que, si la propietaria no aceptara el acuerdo de aplazamiento planteado, la inquilina que se encuentre en situación de vulnerabilidad, no tendrá otra alternativa que solicitar ayudas transitorias de financiación.

En este sentido, el artículo 9 del RDL 11/2020 regula las ayudas de financiación para las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad a través de una línea de avales con la cobertura del Estado.

Con respecto a su concesión, establece la normativa que serán las entidades bancarias las que ofrecerán estas ayudas con un plazo de devolución de hasta seis años prorrogable excepcionalmente por otros cuatro, sin ningún tipo de gastos o intereses para la solicitante. Establece además que las ayudas deben ser finalistas, es decir, deben ir destinadas al pago de la renta y deberán cubrir un importe máximo de seis mensualidades de renta.

**¿Qué ocurre si las inquilinas no pueden devolver las cantidades prestadas para pagar las rentas del alquiler?**

El artículo 10 del RDL 11/2020 establece que se incorporará al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, un nuevo programa de ayudas al alquiler, denominado *«Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual».*

Con este Plan se intentará ofrecer ayudas para el alquiler a las inquilinas de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID -19, tengan problemas para atender al pago parcial o total del alquiler. Por lo tanto, con este programa se intentará hacer frente a la dificultad en la devolución de las ayudas transitorias de financiación contraídas por hogares vulnerables que no se hayan podido recuperar de la situación de vulnerabilidad y que no puedan hacer frente a la devolución de los 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.