

## **CIRCULAR AYUDA VIVIENDA HABITUAL**

### **¿Qué hacer si no se puede pagar la cuota?**

En primera instancia, los inquilinos que estén viviendo una situación de vulnerabilidad provocada por la crisis económica derivada de la pandemia de Covid-19 pueden solicitar al dueño, siempre y cuando este sea un particular y no una empresa o un gran propietario, y en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del real decreto-ley, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que la suspensión o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera acordado previamente con carácter voluntario. Desde el momento en que recibe la solicitud, el arrendador tiene siete días laborables para comunicar al arrendatario las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento de la deuda que acepta o las posibles alternativas que plantea.

No obstante, si el arrendador no acepta ningún acuerdo, el inquilino puede pedir un microcrédito sin intereses ni comisiones, que tiene que ser destinado obligatoriamente al pago del alquiler. El préstamo cubrirá hasta seis mensualidades y será emitido por un banco y avalado por el Estado, a través de un acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial (ICO). El usuario solo devolverá a la entidad bancaria el capital en un plazo de seis años, "prorrogable excepcionalmente por otros cuatro", según el texto del real decreto-ley.

## **MÁS INFORMACIÓN**

### **¿Tiene derecho a las ayudas para el alquiler?**

Así son las medidas aprobadas por el Gobierno Comprar una vivienda en el estado de alarma, una carrera de obstáculos

### **¿Tiene derecho a las ayudas para el alquiler?**

Así son las medidas aprobadas por el Gobierno ¿Tiene derecho a la suspensión de la cuota de la hipoteca? Así es la moratoria aprobada por el Gobierno

## **¿Tiene derecho a las ayudas para el alquiler?**

Así son las medidas aprobadas por el Gobierno El impacto de la pandemia en las finanzas personales y los consejos para paliarlo

### **¿Quién puede pedir el crédito?**

A esta línea de crédito podrán acceder todos aquellos arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad como consecuencia de la expansión del coronavirus. Los requisitos serán fijados por una orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. El real decreto-ley prevé que esta incluya, al menos, dos criterios, que el inquilino debe satisfacer conjuntamente:

— Estar en situación de desempleo o expediente temporal de regulación de empleo (ERTE), o haber reducido su jornada por tener que cuidar a otra persona, en el caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos; en este sentido, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no debe superar el límite de tres veces el indicador público de renta de efectos múltiples mensual (Iprem) o, lo que es lo mismo, 1.613,52 euros.

Este límite se incrementará en 0,1 veces (53,78 euros) por cada hijo o persona mayor de 65 años a cargo (0,15 veces por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental, 80,67 euros). En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite será de cuatro veces el Iprem (2.151,36 euros). En el caso de que la persona obligada a pagar la cuota del alquiler tenga parálisis cerebral, enfermedad mental, o una discapacidad intelectual de, al menos, el 33%, o discapacidad física o sensorial igual o superior al 65%, o enfermedad grave que incapacite a la persona o a su cuidador para realizar una actividad laboral, el límite será de cinco veces el Iprem (2.689,20 euros);

— Que la renta del alquiler, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Por suministros básicos se entienden: electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua, teléfono fijo y móvil, y contribuciones a la comunidad de propietarios.

### **¿Quién no puede solicitarlo?**

Si la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar es propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España no se considerará en situación de vulnerabilidad, por lo que no podrá pedir el crédito para el alquiler. Con dos excepciones: cuando el arrendatario es propietario únicamente de una parte de dicha vivienda y se haya obtenido por herencia; y cuando el arrendatario titular de una vivienda acredite que no dispone de la misma por separación, divorcio o cualquier otra causa ajena a su

voluntad, o cuando la vivienda resulte inaccesible por discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman el hogar.

### **¿Cómo acreditar la vulnerabilidad?**

El inquilino deberá demostrar que se encuentra en una situación de vulnerabilidad presentando unos documentos: en caso de desempleo, es necesario el 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 de los trabajadores autónomos, el certificado expedido por la Agencia Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, sobre la base de una declaración de cese de actividad realizada por el interesado.

Para hacer constar el número de personas que habitan en la vivienda habitual se presentarán: el libro de familia o un documento acreditativo de pareja de hecho, un 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 y, si es el caso, una declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

La titularidad de los bienes se comprobará a través de una nota simple del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

Se añadirá también una declaración responsable del deudor en la que se hace constar el cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes para sufragar el coste del alquiler.

En tiempos de estado de alarma, sin embargo, puede ser complicado obtener esta documentación. Por ello, el legislador prevé que el inquilino pueda sustituirlos por una declaración responsable que incluya los motivos, relacionados con la pandemia de Covid-19, que le impiden que aportar esos papeles. "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", reza el real decreto-ley.

### **¿Qué ocurre si no se puede devolver el préstamo?**

El real decreto-ley prevé otras ayudas para los inquilinos que no logren recuperarse de la crisis derivada de la pandemia y no puedan devolver el crédito. De esta forma, otra orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana incorporará al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 un nuevo programa de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa a las personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del Covid-19, tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler.

Tendrán derecho a estas ayudas los inquilinos que encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social ya enunciados, más los que eventualmente se añadan en la orden. La cuantía de esta ayuda será de hasta

900 euros al mes y de hasta el 100% de la renta o, en su caso, de hasta el 100% del préstamo que se haya suscrito y con el que se haya satisfecho el pago de la renta de la vivienda habitual. Serán los órganos competentes de cada Comunidad Autónoma los que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos para este programa.

### **¿Y si el casero fuera un gran propietario?**

Si el dueño de la vivienda es un gran tenedor, es decir, una empresa — típicamente, un banco o un fondo de inversión—, o una entidad pública de vivienda o alguien que posee más de diez inmuebles urbanos —excluyendo garajes y trasteros— o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados, el inquilino podrá pedirle “el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes”. Para hacerlo, tiene el plazo de un mes desde la entrada en vigor del real decreto-ley (es decir, el 2 de abril).

Cuando no haya acuerdo, sin embargo, el arrendador deberá comunicar al arrendatario, en el plazo máximo de siete días laborables, su decisión, a elegir entre dos opciones:

— Una reducción del 50% de la cuota del alquiler mientras dure el estado de alarma y, si el plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada por el Covid-19, durante las mensualidades siguientes, con un límite de cuatro meses;

— Una moratoria en el pago de la renta durante el estado de alarma y, si no fuera suficiente, por las mensualidades siguientes, con un límite de cuatro meses. El pago se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad, 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 de vulnerabilidad, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses citado anteriormente, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o de sus prórrogas. “La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses”, reza la normativa.

El hecho de acogerse a esta moratoria (que se aplica también a todos los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de Vivienda) no impide que el inquilino pueda acceder a los mini créditos avalados por el ICO. En este caso, la moratoria y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas quedarán anulados en la primera mensualidad de renta en la que esta financiación esté a su disposición.

### **¿Qué ocurre si el contrato vence ahora?**

Si lo que se alquila es la vivienda habitual del inquilino y el contrato vence en el período comprendido entre la entrada en vigor del real decreto-ley (el jueves 2 de abril) hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización

del estado de alarma, el mismo contrato se prorroga por un período máximo de seis meses, previa solicitud del arrendatario. Sobre las condiciones que deberán aplicarse durante la prórroga el legislador es tajante: “se seguirán aplicando los términos establecidos para el contrato en vigor”. Dicho en plata: no se podrán subir los alquileres durante la prórroga.

### **¿Se admiten los desahucios?**

Tampoco, ya que con el real decreto-ley aprobado este martes por el Gobierno se suspenden todos los lanzamientos de hogares vulnerables sin alternativa habitacional. El inquilino deberá acreditar ante el Juzgado que se halla en una situación de vulnerabilidad social o económica por los efectos de la expansión del Covid-19, y que esta no le permite encontrar una vivienda alternativa para sí y para las personas con las que convive. Esta circunstancia será comunicada por el Letrado de la Administración de Justicia a los servicios sociales competentes y se iniciará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento. Los requisitos para demostrar la vulnerabilidad y los documentos para acreditarlos son los que ya se han descrito anteriormente.

Si el Letrado de la Administración de Justicia estimara la situación de vulnerabilidad del inquilino, decretará la suspensión con carácter retroactivo a la fecha en que esta empezó y “por el tiempo estrictamente necesario, atendido el informe de los servicios sociales”, se lee en la normativa.

Cuando la suspensión del desahucio afecta a un arrendador que a su vez pueda acreditar ante el Juzgado su situación de vulnerabilidad, el Letrado de la Administración de Justicia deberá comunicarlo a los servicios sociales competentes para que consideren el plazo de suspensión extraordinaria más oportuno y definan las medidas de protección social a adoptar.