



Colegio Oficial de Educadoras y Educadores Sociales de Castilla-La Mancha

AYUDAS AL ALQUILER PARA CONTRIBUIR A MINIMIZAR EL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL COVID19 EN LOS ALQUILERES DE VIVIENDA HABITUAL (7 de mayo de 2020)

¿Quién puede acogerse a estas nuevas medidas sobre el alquiler de viviendas?

Las nuevas medidas sobre el alquiler de viviendas están dirigidas a los inquilinos que, con motivo de la emergencia sanitaria generada por el COVID19, se encuentren en alguna de estas situaciones:

- **Desempleo** (paro).
- Que hayan sufrido un **Expediente de Regulación de Empleo (ERTE)**.
- Que hayan **reducido su jornada** por motivo de cuidados.
- Que hayan sufrido una **reducción sustancial de ingresos** (medida para empresarios o trabajadores autónomos).

Expresamente, para poder acogerse a las medidas de moratoria en el pago de la deuda y a las distintas ayuntamientos, es necesario que el inquilino haya quedado en **situación de vulnerabilidad económica** en el mes anterior a la solicitud.

¿Quién se encuentra en situación de vulnerabilidad económica?

Según el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, se considera que se estará en situación de VULNERABILIDAD ECONÓMICA a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID19 cuando concurren conjuntamente las siguientes circunstancias:

1. Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de:
 - **Desempleo.**
 - **Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE).**
 - **Reducción de jornada** por motivo de cuidados.
 - Otras **circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos** para empresarios y autónomos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, los límites establecidos.
2. Que la renta mensual más gastos y suministros básicos, **resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos** que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.



Colegio Oficial de Educadoras y Educadores Sociales de Castilla-La Mancha

RENTA MENSUAL + SUMINISTROS MARZO \geq **35%** INGRESOS NETOS

3. Que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España, excepto:
- 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.
 - Cuando se acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad.
 - Cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia.

¿Cómo se acreditan las condiciones de vulnerabilidad económica?

El arrendatario que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica por COVID19 tendrá que acreditar o justificar esa circunstancia ante el arrendador, con la siguiente documentación:

- En el caso de desempleo: deberá justificarse con la presentación del certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones. En el certificado deberá figurar la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia: Deberá acreditarse mediante el certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- Para acreditar qué personas habitan en la vivienda habitual:
 - Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
 - Certificado de empadronamiento de las personas empadronadas en la vivienda.
 - Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- La titularidad de inmuebles se justificará mediante nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
- El inquilino-deudor tendrá que aportar y suscribir además una declaración responsable relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para poder ser considerado sin recursos económicos suficientes según Real Decreto-ley de referencia.

Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos señalados, podrá sustituirlo por una declaración responsable en la que manifieste



Colegio Oficial de Educadoras y Educadores Sociales de Castilla-La Mancha

expresamente el cumplimiento de la circunstancia que no puede acreditar en ese momento, haciendo alusión a los motivos que impiden tal aportación.

Finalizado el estado de alarma y sus prórrogas, el interesado dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese podido facilitar.

Moratoria del pago de la renta. ¿Qué es la moratoria? ¿Cómo funciona?

El Real Decreto-Ley ha establecido una moratoria para el pago del alquiler. La moratoria no es otra cosa que un aplazamiento del pago de la renta mensual que debe pagarse por el alquiler de la vivienda.

El Gobierno ha determinado que esta moratoria tiene un carácter **automático siempre que el el dueño de la vivienda (arrendador) sea un gran tenedor o una empresa (titulares de más de diez viviendas) o bien una entidad pública de vivienda**, incluyéndose al Fondo Social de Vivienda.

La moratoria del pago de la renta del alquiler durará mientras no se levante el estado de alarma, y podrá persistir más allá del mismo si se mantiene la situación de vulnerabilidad del inquilino, no pudiendo exceder dicha moratoria (desde que se inicia hasta que finaliza) del plazo máximo de cuatro meses.

Cuando pase este lapso temporal de la moratoria, el arrendatario deberá pagar la deuda relativa a la moratoria (esto son las cantidades que no pagó por acogerse a la misma). Para pagar estas cantidades, el inquilino tendrá un plazo de tres años, entre los que podría fraccionarse la deuda (pagarla poco a poco, por ejemplo) y durante los cuales no se le podrán imponer intereses o penalizaciones.

Otra opción que da la normativa, es que el arrendador si no consiente "el aplazamiento de la deuda" anterior, puede ofrecer al inquilino una quita del 50% de la renta. La quita no es otra cosa que una rebaja a la mitad de la cantidad mensual que se paga por el alquiler, y que durará tanto como el estado de alarma y más allá del mismo si la situación de vulnerabilidad continúa, sin que pueda excederse de un plazo total de cuatro meses. Ese otro 50% que no se paga, no habría que devolverlo.

Como decíamos al principio, lo expuesto, se va a dar cuando los dueños de las viviendas sean grandes tenedores o empresas o entidades de vivienda, pero ¿qué ocurre si nuestro arrendador no forma parte de ese grupo?, esto es, ¿si nuestro casero es **dueño de menos de diez viviendas o se trata de un casero "pequeño"**?



Colegio Oficial de Educadoras y Educadores Sociales de Castilla-La Mancha

En este caso, el inquilino podrá pedirle un aplazamiento del pago de las cuotas y el dueño de la vivienda tendrá un plazo de siete días para aceptarlo, rechazarlo o proponer una alternativa. En el caso de que no haya aceptación ni propuesta por parte del dueño de la vivienda y no se llegue a ningún acuerdo con él, el inquilino podrá acogerse a las **ayudas transitorias de financiación**.

Estas ayudas consisten en que el inquilino va a poder solicitar un crédito a los bancos y que estará avalado por el Estado, crédito que no tendrá coste alguno para el solicitante. Se podrá pedir por un importe de hasta seis mensualidades de la renta de alquiler y se podrá devolver como mucho en diez años.

Como es obvio, la moratoria, con independencia del tipo de arrendador que sea, tendrá que solicitarse por parte del inquilino al dueño de la vivienda.

¿Y si la situación de vulnerabilidad se alarga más allá del plazo de devolución del crédito?

El Gobierno ha previsto esa posibilidad, y para ello ha aprobado unas ayudas directas para las víctimas de violencia de género, personas sin hogar y otras especialmente vulnerables.

Son ayudas que van a llegar de hasta seiscientos euros mensuales, y que podrán incrementarse en algunos supuestos, hasta los novecientos euros mensuales (siendo el límite máximo el 100% de la cuota mensual de renta), para el pago del alquiler, y otros doscientos euros más, para gastos de suministro o para hacerse cargo de la deuda si el inquilino continúa en situación de vulnerabilidad económica por no haber conseguido recuperarse.

¿Qué ocurre si un inquilino se beneficia indebidamente de esta moratoria excepcional o de las ayudas públicas previstas para atender el pago de la renta del alquiler de la vivienda en situación de vulnerabilidad económica por el COVID19?

Quién se haya beneficiado de una moratoria de la deuda arrendaticia de su vivienda habitual y/o de ayudas públicas para atender al pago de la misma, sin reunir los requisitos previstos exigidos en la normativa, serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan producido (hay que pensar en que estos recursos son limitados y hay personas con necesidades muy graves y urgentes que se podrían ver privados o mermados en la cuantía de estas ayudas), así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas



Colegio Oficial de Educadoras y Educadores Sociales de Castilla-La Mancha

excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden en que pudieran incurrir (como por ejemplo, responsabilidades penales).

El importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por el arrendatario, incurriendo en responsabilidad, también, 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 estas medidas.

Si la duración de mi contrato de alquiler termina en estos días, ¿tengo que abandonar la vivienda?

El Gobierno ha establecido una prórroga automática de seis meses para todos los contratos de alquiler que estén a punto de terminar, es decir, aquellos cuya finalización tenga lugar ahora o en los próximos tres meses. Durante esta prórroga se van a mantener las condiciones del contrato, por lo que el dueño de la vivienda no podrá cambiar ninguna de sus condiciones, esto es, no podrá subir el precio de alquiler.

¿En qué consiste la suspensión de los desahucios?

El inquilino que se encuentre en situación de vulnerabilidad, no podrá ser desahuciado mientras dure el estado de alarma y en los seis meses siguientes a su levantamiento. Esta medida es necesario aclarar que solo se aplicará a los procedimientos derivados de contratos de alquiler sujetos a la ley de Arrendamientos Urbanos, esto es, no se aplicaría ésta suspensión a procedimientos de desahucio que se deriven de otras causas (por ejemplo ocupaciones ilegales).

Fuente: Orden 46/2020, de 2 de abril, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen medidas de protección de los adjudicatarios del parque público de vivienda regional en relación con la situación de emergencia provocada por el COVID-19. [2020/2569]

Más información:

- Delegación Provincial de Fomento en Albacete.
Avda. de España, 8 B – 02071 Albacete
Teléfono: 967558100



Colegio Oficial de Educadoras y Educadores Sociales de Castilla-La Mancha

- Delegación Provincial de Fomento en Ciudad Real.
Calle Alarcos, 21 – 13071 Ciudad Real
Teléfono: 926276740
- Delegación Provincial de Fomento en Cuenca.
Calle Fermín Caballero, 20 Estación Autobuses – 16071 Cuenca
Teléfono: 969177770
- Delegación Provincial de Fomento en Guadalajara.
Avda. del Ejército, 8 1ª Planta – 1971 Guadalajara
Teléfono: 949888800
- Delegación Provincial de Fomento en Toledo.
Calle Río Estenilla, s/n – 45071 Toledo
Teléfono: 925267070