

Moratoria en el pago de renta arrendaticia de vivienda habitual

Norma: Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

Objeto: medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19.

I- Arrendamientos vivienda con grandes tenedores:

- **Arrendador:**
 - Empresa o entidad pública de vivienda,
 - Gran tenedor: persona física o jurídica que sea titular de:
 - más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros,
 - una superficie construida de más de 1.500 m²
- **Medidas:** alternativas del arrendador:
 - **Reducción del 50%** de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes si fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada por el COVID-19, con un **máximo de cuatro meses**.
 - **Moratoria en el pago de la renta arrendaticia**
 - Se aplicará de manera automática
 - Afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente, sin que puedan superarse, los cuatro meses.
 - se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia,
 - Fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, que se contarán:
 - a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o
 - a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y
 - siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.
 - La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización
 - las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses.
- **Plazo:**
 - Solicitud: 1 mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley,

II- Arrendamientos vivienda con grandes tenedores otros arrendadores: moratoria en el pago de la renta arrendaticia

- **Medidas:**
 - Solicitud de 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 acordado previamente entre ambas partes con carácter voluntario.
 - la persona arrendadora comunicará a la arrendataria, en el plazo máximo de 7 días laborables,;
 - Si acepta o no.



- En caso positivo:
 - las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento aplazado de la deuda o,
 - posibles alternativas que plantea en relación con las mismas.
 - En caso negativo: si el inquilino podrá tener acceso a un programa de **ayudas transitorias de financiación**
- Plazo solicitud:
 - Solicitud al arrendador: 1 mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley,
 - Incompatibilidad:
 - La persona arrendataria podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación levantándose la moratoria en el pago de la renta arrendaticia y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas preestablecido, en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición de la persona obligada a su pago.

III- Supuestos de vulnerabilidad económica consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Se han de cumplir los 4 supuestos siguientes:

a) Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler:

- pase a estar en situación de desempleo
- Dentro de un ERTE.
- Hayan reducido su jornada por motivo de cuidado de mayores o menores.
- En caso de ser empresario, u otras circunstancias similares, sufran una pérdida sustancial de ingresos

b) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, con carácter general, el límite de tres veces el IPREM, (1.614 € mensual). Se incrementará 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo o mayor de 65 años en la unidad familiar (0,15 si es unidad familiar monoparental). Este límite subirá a cuatro o cinco veces el IPREM si alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33% o al 65%, respectivamente.

c) La renta del alquiler, más los gastos y suministros básicos, sea superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

d) Ninguno de los miembros de la unidad familiar sea propietario de una vivienda o tenga en usufructo una 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 siendo titulares de una vivienda, 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

IV- Acreditación de los requisitos.

a) En caso de **situación legal de desempleo**, mediante 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.

b) Por **cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia**, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

c) Número de **personas que habitan en la vivienda habitual**:

- i. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
- ii. 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.
- iii. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

d) **Titularidad de los bienes**: nota simple del servicio de 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 para considerarse sin recursos económicos suficientes.

Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letra a) a d), podrá sustituirlo mediante una 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 un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado.

V-Línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia del COVID-19 (art.9)

Entidad: Avales: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana – ICO

Financiación transitoria: Entidades Financieras

Objeto: proporcionar cobertura financiera para hacer frente a los gastos de vivienda:

- Se deben dedicarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda
- Podrá cubrir un importe máximo de seis mensualidades de renta.

Beneficiario: las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad,

Plazo de devolución: hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro

Gastos: No devenga ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.

VI. Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

- Concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a las personas arrendatarias de vivienda habitual que tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler y encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social Osobvenida por el CoVID-19
- 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.
- *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.*