



Ref.: 2365-2020EP

### **NOTA DE RÉGIMEN INTERIOR:**

**DE: LA CONCEJALA DE VIVIENDA, MARIA PILAR ARBELO RUANO.**

**ATT: DEL GABINETE DE PRENSA.**

Por la presente solicito que por los medios de comunicación se difunda el siguiente comunicado:

**Asunto:** Información sobre la **medidas aprobadas en el ámbito del alquiler de vivienda habitual.**

El 1 de abril se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 11/2020, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, acogiendo medidas **en el ámbito de los alquileres de vivienda habitual.**

Según recoge el Real Decreto Ley **el 85% de los pisos arrendados como vivienda están en manos de una persona física**, pequeño propietario, las cuales precisan de las rentas para su subsistencia económica, mientras que **sólo el 15% restante del parque de viviendas en alquiler estaría en manos de los denominados “grandes tenedores”.**

El Real Decreto-Ley prevé para los **arrendatarios** en situación de vulnerabilidad **moratorias en el pago de la renta o condonaciones de la misma, que serán obligatorias o no**, según la condición del arrendador de la vivienda (pequeño tenedor o empresa/gran tenedor), y **establecen una serie de ayudas económicas avaladas por el Estado para aquellos arrendatarios en situación de vulnerabilidad** que no puedan pactar moratorias con sus arrendadores persona física y no puedan hacer frente al pago de la renta de sus viviendas.

Las principales medidas introducidas por el referido Real Decreto-Ley son las siguientes:

#### **DEFINICIÓN DE SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA A EFECTOS DEL REAL DECRETO-LEY.**

**1.1.-** Para ser considerado en situación de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19, a los efectos de acceder a las medidas previstas en el Real Decreto-Ley, se requerirá la concurrencia conjunta de los siguientes requisitos:

**a)** 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), o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos**, 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:

**I.-** Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

**II.-** Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.

**III.-** Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.



**IV.-** En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad **superior al 33 por ciento**, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

**V.-** En el caso de que la persona obligada a pagar la renta arrendaticia sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cinco veces el IPREM.

**b)** Que la renta arrendaticia, más los 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.** 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, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario.

**1.2.-** Se entenderá por unidad familiar la compuesta por **la persona que adeuda la renta arrendaticia, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad**, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.

**1.3.-** No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual cuando **la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquélla sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España.**

#### **ACREDITACIÓN DOCUMENTAL DE LA SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA A EFECTOS DEL REAL DECRETO.**

**2.1** La concurrencia de la situación de vulnerabilidad se acreditará el arrendatario del contrato de vivienda ante la persona arrendadora mediante la presentación de los siguientes documentos:

**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)** En caso de 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 según el Real Decreto-Ley.

2.2.- Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letras a) a d) anteriores, **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.

**APLAZAMIENTO, EN SU CASO, DE RENTAS EN ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA CON ARRENDADORES PEQUEÑOS TENEDORES (TITULAR DE MENOS DE DIEZ INMUEBLES URBANOS, EXCLUYENDO GARAJES Y TRASTEROS, O UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE MÁS DE 1.500 M2) .**

3.1 El arrendatario de un contrato de vivienda suscrito al amparo de la [Ley 29/1994](#), de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, cuando su arrendador no sea empresa, gran tenedor o entidad pública de vivienda, podrá solicitar de la persona arrendadora (persona física), 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 acordado previamente entre ambas partes con carácter voluntario.**

3.2.- Una vez recibida la solicitud, el arrendador comunicará al arrendatario, **en el plazo máximo de 7 días laborables, las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta** o, en su defecto, las posibles alternativas que plantea en relación con las mismas.

3.3.- Si el arrendador no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento y, en cualquier caso, cuando la persona arrendataria se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida por el Covid-19, **esta podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas en el Real Decreto-Ley.**

En consecuencia, **el arrendador pequeño propietario (persona física) no está obligado a aceptar ninguna modificación de las condiciones de pago de la renta.**

**APLAZAMIENTOS/CONDONACIONES DE RENTA EN ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA CON ARRENDADOR EMPRESA, GRAN TENEDOR (TITULARES DE MÁS DE DIEZ INMUEBLES URBANOS, EXCLUYENDO GARAJES Y TRASTEROS, O UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE MÁS DE 1.500 M2), y ENTIDADES PÚBLICAS DE VIVIENDA.**

4.1.- El arrendatario de un contrato de vivienda habitual que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, podrá solicitar de la persona arrendadora cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor (titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m2), **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.**

**4.2.-** Si no hay un acuerdo entre las partes, el arrendador deberá comunicar expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión al respecto, escogida entre las siguientes alternativas:

**a) Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma** decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses.

**b) Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma** decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses.

Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante **el fraccionamiento de las cuotas durante al menos de 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 y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses.

**EL PLAZO** para realizar la solicitud de aplazamientos del pago de las rentas de alquiler es de **UN MES** desde la entrada en vigor del Real Decreto Ley.

#### **LÍNEAS DE CRÉDITO AVALADAS POR EL INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL.**

Se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, mediante acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial, se desarrolle una línea de avales con total cobertura del Estado, **para que las entidades bancarias puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad**. El objetivo es proporcionar cobertura financiera para hacer frente a los gastos de vivienda por parte de los hogares que se encuentren en situaciones de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19.

**El plazo de devolución** de dichas ayudas con aval del Estado **es de hasta seis años**, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue **ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante**.

Las ayudas deberán dedicarse directamente al pago de la renta del arrendamiento de vivienda y **podrán cubrir un importe máximo de seis mensualidades de renta**.

#### **NUEVO PROGRAMA DE AYUDAS PARA CONTRIBUIR A MINIMIZAR EL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL COVID-19 EN LOS ALQUILERES DE VIVIENDA HABITUAL.**

Mediante Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 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”**.



Este programa tendrá por objeto la **concesión 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 y encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social** **sobrevenida que se definan**, y que no puedan hacer frente a la devolución los préstamos concedidos.

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**. Serán los órganos competentes de cada Comunidad Autónoma y de las Ciudades de Ceuta y de Melilla los que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos para este programa. A estos efectos podrán adjuntar un informe de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, en el que se atiende y valoren las circunstancias excepcionales y sobrevenidas de la persona beneficiaria como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19..

### **PRORROGA PLAZO EXTRAORDINARIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.**

Los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este real decreto-ley hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, ambos artículos de la referida Ley de Arrendamientos Urbanos, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, **una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses**.

Durante esta prórroga se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

Esta solicitud de prórroga extraordinaria **deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes**.

### **SUSPENSIÓN DE LANZAMIENTOS O DE PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIO DE VIVIENDA EN CURSO.**

**El arrendatario de contrato** de arrendamiento de vivienda otorgado al amparo de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos que acredite ante el Juzgado, en el seno de un **procedimiento de desahucio en curso**, encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del Covid-19, que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva, **podrá solicitar una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento**.

Esta posibilidad es aplicable a procedimiento de desahucio derivados de contratos de arrendamiento de vivienda, una vez levantada la suspensión de todos términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma.

Si no estuviese señalado todavía el lanzamiento, por no haber transcurrido el plazo de diez días para pagar u oponerse a la demanda, o por no haberse celebrado la vista, y se alegare la vulnerabilidad, **se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales competentes estimen oportunas, por un periodo máximo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley**.



En caso de que el establecimiento de la suspensión extraordinaria afecte a arrendadores que acrediten ante el Juzgado encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevinida como consecuencia de los efectos de la expansión del Covid-19, el Letrado de la Administración de Justicia deberá comunicarlo a los servicios sociales competentes para su consideración en el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria y en la definición de las medidas de protección social a adoptar.

Para mayor información, puede solicitar información a través del correo electrónico [vivienda@ingenio.es](mailto:vivienda@ingenio.es).

Saludos cordiales,

LA CONCEJALA DELEGADA DE VIVIENDA

María del Pilar Arbelo Ruano