

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.

MEDIDAS DIRIGIDAS A FAMILIAS Y COLECTIVOS VULNERABLES. (ARRENDAMIENTOS)

A).- FINALIDAD.

- *.- Se adoptan medidas dirigidas al apoyo del alquiler de personas vulnerables.
- *.- Las medidas deben facilitar los acuerdos entre las partes para permitir el pago de las rentas.
- *.- Se garantiza la protección de los colectivos más vulnerables y, a su vez, se garantiza el equilibrio entre las partes, impidiendo que la vulnerabilidad de los arrendatarios sea trasladada a los arrendadores.

B).- SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO Y LANZAMIENTO.

- *.- Finalizado el estado de alarma sanitaria, en los procesos de desahucio en trámite de contratos de arrendamiento, se iniciará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento. Si no estuviese señalado, se suspenderá el plazo procesal o la celebración de la vista, en su caso, hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas.
- *.- ¿Cuál será el plazo máximo de estas medidas? El período máximo será de 6 meses, contados desde el día 2 de abril de 2.020.
- *.- ¿Quién puede solicitar la suspensión procesal?. Aquellas personas arrendatarias que acrediten ante el Juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida, como consecuencia de la situación extraordinaria creada por el Covid 19 y que no tengan alternativa habitacional.
- *.- ¿Cómo debe de solicitarlo?. El estado de vulnerabilidad social o económica deberá ser comunicada al Letrado/a de la Administración de la Justicia y éste/a los servicios sociales competentes.
- *.- ¿Qué condiciones deberán concurrir en el arrendatario?. El arrendatario deberá de cumplir con la definición de vulnerabilidad económica.
- *.- Si el Letrado/a de la Administración de Justicia entendiera que concurre la situación de vulnerabilidad económica alegada, decretará la suspensión con carácter retroactivo a la fecha en que aquella se produjo atendido el Informe de los Servicios sociales.
- *.- ¿Y si la situación de vulnerabilidad económica concurre así mismo en la persona del arrendador?. El Letrado/a de la Administración de Justicia lo comunicará a los Servicios Sociales competentes para su consideración.
- *.- El Decreto del Juzgado señalará que, transcurrido el plazo de la suspensión, se reanudará el cómputo de los días procesales.

C).- DEFINICIÓN DE LA SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA. REQUISITOS.

Requerirán la concurrencia conjunta de los siguientes requisitos:

*.-Estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo o que haya reducido su jornada laboral, en el supuesto de ser empresario, por motivo de cuidados u otras circunstancias similares que hayan supuesto una pérdida sustancial de ingresos.

*.-El conjunto de los ingresos de la unidad familiar, durante el mes anterior a la solicitud de la moratoria o la suspensión de plazos procesales, deberán ser los siguientes:

- Con carácter general: Límite de 3 veces Indicador Público De Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo será de 0,15 veces el IPREM si se trata de familia monoparental.
- Por cada persona mayor de 65 años, miembro de la unidad familiar, el límite del IPREM se incrementará en 0,1 veces.
- Si existe un miembro de la unidad familiar con discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para una actividad laboral: 4 veces el IPREM.
- Si la persona obligada al pago de la renta tiene parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, en un grado igual o superior al 33%, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65%: 5 veces IPREM.

*.- Que la renta más los gastos y suministros básicos de la vivienda habitual, resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de la unidad familiar. (suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, servicios de telecomunicación fija y móvil y posibles contribuciones a la comunidad de propietarios).

*.- ¿Qué se entiende por unidad familiar?. La compuesta por la persona que adeuda la renta, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, los hijos, con independencia de su edad.

*.- ¿Y si el arrendatario es propietario o usufructuario de otro bien inmueble en España?. No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica. Este requisito es extensivo a cualquier miembro de la unidad familiar.

Nota: el IPREM señalado para 2.020 es el siguiente: 537,84 euros/mes.

D).- PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL.

*.- ¿A qué contratos afecta? A aquellos contratos de arrendamiento en los que, dentro del período comprendido desde la entrada en vigor de este Real Decreto (2 de abril de 2.020), hasta

dos meses después de finalizado el estado de alarma, finalice el período de prórroga obligatoria o tácita previstos en la LAU.

*.- El arrendatario podrá solicitar una prórroga extraordinaria del contrato por un plazo de 6 meses. La prórroga deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que exista otro acuerdo entre las partes.

E).- MORATORIA DE LA DEUDA ARRENDATICIA.

¿Quién podrá solicitar una moratoria?. El arrendatario de contrato de vivienda habitual que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica.

¿A qué arrendadores se podrá solicitar la prórroga?. A aquellos arrendadores que sean una empresa o entidad pública de vivienda y a los grandes tenedores de viviendas.

¿Qué debe entenderse por gran tenedor?. A aquellas personas físicas o jurídicas que sean titulares de más de 10 inmuebles urbanos (excluyendo garajes y trasteros) o dispongan de una superficie construida de más de 1.500 m².

¿A qué tipo de moratoria se refiere el texto legal?. A un aplazamiento extraordinario y temporal en el pago de la renta, siempre que no se hubiera conseguido con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

¿Qué plazo otorga la Ley para solicitar el aplazamiento?. Un mes contado desde el 2 de abril de 2.020.

¿Y si no hubiera acuerdo con el arrendador?. El arrendador deberá optar por alguna de estas dos decisiones comunicándose al arrendatario, en un plazo de 7 días laborables:

- Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma, y las mensualidades siguientes si aquél plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad, con un máximo de 4 meses.
- Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia, a aplicar de manera automática y durante el tiempo que dure el estado de alarma y a las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente, hasta un máximo de 4 meses. Dicha renta se aplazará mediante el fraccionamiento de cuotas durante al menos 3 años, contados a partir de cuando finalice el estado de alarma o a partir de la finalización del plazo de los 4 meses citados y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento.

F).- ACREDITACIÓN POR EL ARRENDATARIO DE LOS REQUISITOS NECESARIOS.

La concurrencia de los requisitos señalados en el apartado C) de este escrito, deberán ser acreditados por el arrendatario mediante la presentación de los siguientes documentos:

*.-Situación legal por 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.

*.- En los supuestos de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, mediante Certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o por el órgano competente de la comunidad autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

*.- Número de personas que habitan en la vivienda habitual:

- Libro de Familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
- Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos y a los 6 meses anteriores.
- Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral

*.- Titularidad de los bienes: Nota simple del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

*.- Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este Real Decreto Ley.

*.- Si el solicitante de la moratoria no pudiera aportar alguno de los documentos exigidos, podrá sustituirlos mediante una declaración responsable que incluya justificación expresa de los motivos que impiden tal aportación. Tras la finalización del estado de alarma dispondrá de 1 mes para la aportación de los documentos.

*.- ¿Qué consecuencias tendrá la aplicación indebida por el arrendatario de la moratoria excepcional?. Será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden que pudieran dar lugar.

G.- MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES CONTRACTUALES CUANDO EL ARRENDADOR NO ES UN GRAN TENEDOR.

*.- La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica , podrá solicitar del arrendador, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, si antes no se hubiese acordado entre ambas partes. El plazo para solicitarlo será de un mes, contado desde el día 2 de abril de 2.020.

*.- ¿Pacto con el arrendador?. El arrendador comunicará al arrendatario, en un plazo de 7 días laborables, las condiciones del aplazamiento de la deuda que acepta o, en su defecto, las posibles alternativas que plantea en relación con las mismas. En defecto de pacto, la parte arrendataria podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación.

Nota: El texto legal hace referencia a la persona física arrendadora. No obstante no hace referencia a las personas jurídicas que no tengan la condición de "grandes tenedores".

H).- APROBACIÓN DE AVALES POR CUENTA DEL ESTADO PARA LA COBERTURA DE LA FINANCIACIÓN A ARRENDATARIOS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA.

*.- 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 cobertura del Estado, para que las entidades bancarias puedan ofrecer ayudas de financiación a las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad.

*.- ¿Por qué plazo se ofrecen estos créditos? Por un plazo de hasta 14 años, con un plazo de devolución de 6 años, prorrogable excepcionalmente por otros 4 años, sin devengo alguno de tipo de interés.

*.- ¿A qué podrán destinarse estas ayudas?. Al pago de la renta de arrendamiento de vivienda, pudiendo cubrir un importe máximo de 6 mensualidades de renta.

I).- NUEVO PROGRAMA DE AYUDAS PARA CONTRIBUIR A MINIMIZAR EL IMPACTO ECONÓMICO EN LOS ALQUILERES DE VIVIENDA HABITUAL.

*.- ¿Con qué objeto?. Para la concesión de ayudas al alquiler para las personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia de la situación excepcional provocada por el Covid 19, tengan problemas para atender al pago total o parcial del alquiler o no puedan devolver las ayudas transitorias de financiación.

*.- Requisitos de los destinatarios: Deberán concurrir en los solicitantes los requisitos de vulnerabilidad económica.

*.- Cuantía de la ayuda: 900,00 euros/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.

J).- Mediante Orden Ministerial se sustituirá el Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual del Plan Estatal 2018-2021, por el nuevo Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

K).- VIGENCIA DE LAS MEDIDAS PREVISTAS EN EL REAL DECRETO LEY-

Las medidas previstas en este Real Decreto Ley mantendrán su vigencia hasta un mes después del fin de la vigencia de la declaración del estado de alarma, salvo las que tengan atribuido un plazo determinado de duración.

L).- ENTRADA EN VIGOR DEL REAL DECRETO LEY : 2 de abril de 2.020.