

MORATORIA DE DEUDAS POR ARRENDAMIENTO EN CASOS DE SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD

1.- QUIÉNES PUEDEN ACOGERSE

- **BENEFICIARIOS**

Pueden ser beneficiarios los **arrendatarios** de un contrato de vivienda habitual.

- **REQUISITOS:**

Que la parte arrendadora sea una empresa o entidad pública de vivienda o gran tenedor, entendiéndose por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m².

Condición fundamental, que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19,

a) Situación personal:

- **Trabajador:** en situación de desempleo.
- **Trabajador:** Expediente de Regulación de Empleo. (ERTE).
- **Empresario o profesional:** Reducción de jornada por motivo de cuidados, o circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos.

b) Cuantía ingresos:

Se computan los ingresos de los miembros de la unidad familiar del mes anterior a la solicitud de la moratoria, siempre que no supere los siguientes límites (en veces el IPREM):

INGRESOS MES ANTERIOR	SUPUESTOS	CONDICIONES EXIGIDAS
3 veces IPREM 1.613,84 €	General	
4 veces IPREM 2.151,36 €	Miembro unidad Familiar	Tenga declarada discapacidad superior al 33%
		Situación de dependencia
		Enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral
5 veces IPREM 2.689,20 €	Arrendatario	Parálisis cerebral
		Enfermedad mental
		Discapacidad intelectual, con un grado reconocido igual o superior al 33%.
		Discapacidad física o sensorial, con un grado reconocido igual o superior al 65 %
		Casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral

Estos límites se incrementarán en:

- 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar (anexo I)
- 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental. (anexo II)
- 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar (anexo I)

Se considera unidad familiar la compuesta por el arrendatario, 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.

IPREM Mensual: 537,84 € **IPREM Anual - 12 pagas:** 6.454,03 € **IPREM Anual - 14 pagas:** 7.519,59 €.

- c) **Los pagos mensuales por renta y por suministros básicos** (agua corriente, electricidad, gas, gasoil para calefacción, servicios de telecomunicación fija y móvil y posibles contribuciones a la comunidad de propietarios) sean **superiores o igual al 35% ingresos netos** que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

No podrán concurrir a estas ayudas o moratorias cuando la persona arrendataria o miembro de la unidad familiar sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España.

Se exceptúa de este requisito a quienes, 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 o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia.

2.- QUÉ PROCEDIMIENTO HAY QUE SEGUIR PARA PEDIR LA MORATORIA

El procedimiento es el siguiente:

- **Previo: Existencia de acuerdo del Gestor Público con el inquilino**

En este punto hay que analizar el supuesto de que algunos gestores públicos hayan llegado ya a un acuerdo. ¿Qué sucede?

En estos casos consideramos que la finalidad de la norma es que lo esencial es llegar a un acuerdo que facilite la relación y evite el conflicto. Por ello se entiende que prevalece el acuerdo al que se ha llegado, teniendo los mismos efectos que si se hubiese acordado de acuerdo con el RDL. No obstante ello, para garantizar este efecto se podría reconducir el tema presentando el acuerdo inicial a ratificar a los efectos de nuevo RDL. A los inquilinos.

Entendemos que las condiciones del acuerdo establecidas en el artículo 4º son mínimas, pudiendo mejorarse por acuerdo entre el Gestor Público y su inquilino. Un problema adicional es que el acuerdo ya adoptado tenga unas condiciones económicas inferiores a las previstas en el RDL, en cuyo caso, a requerimiento del inquilino o de oficio, deberá adecuarlas.

- **Presentación de la solicitud de moratoria**

¿Se plantea una cuestión previa y es si puede adoptar el Gestor Público la iniciativa en la negociación y no esperar la solicitud del inquilino? En este punto, por cuanto se trata de un parque público de naturaleza especial y tratarse de un garante del interés público, entendemos que perfectamente podría iniciar el Gestor Público el procedimiento comunicando a sus inquilinos las condiciones subjetivas y objetivas su oferta y ser estos los que se adhieran a las mismas. Ello, además, se justificaría por un criterio de eficiencia y en la gestión que preside nuestra actuación, dando además una de homogeneidad en su actuación que garantiza el principio de igualdad de trato al ciudadano.

Las personas arrendatarias deberán presentar **solicitud** que acompañarán la documentación que acredite su situación, y que son los siguientes:

- a) Situación personal del solicitante:
 - Trabajador en situación legal de desempleo; presentará 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.
 - Autónomo: Por cese actividad los autónomos presentarán 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.
- b) Número de personas que habitan la vivienda:
 - Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
 - Certificado de empadronamiento de las personas empadronadas en la vivienda, en el momento de la presentación de los documentos y a los seis meses anteriores.
 - Declaración de la discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- c) Titularidad de los bienes:
 - Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familia.
- d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este RDL.

Si no se pudiese aportar documento alguno de los relacionados anteriormente, podrá ser sustituido por una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias del COVID-19, que le impiden su justificación.

En el plazo de un mes, desde la finalización del estado de alarma y sus prórrogas, tendrá que aportar toda la documentación no facilitada.

En relación al tema de si, **¿es necesaria la concurrencia conjunta o no de todos los requisitos el RDL?** lo deja perfectamente claro en el artículo 5º cuando define la situación de vulnerabilidad económica, al indicar: "Los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 **requerirán la concurrencia conjunta...**",

- **Plazo para presentar la solicitud**

Las personas arrendatarias interesados deben presentar **solicitud, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del RDL (02-04-20)**, solicitando el aplazamiento temporal y extraordinaria en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiese conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

Como se aprecia de acuerdo con el artículo 4 el plazo para solicitar la moratoria es de "un mes desde la entrada en vigor" es decir desde el día 2 (DF 13ª al día siguiente publicación) y va de fecha a fecha, es decir el 2 de mayo, salvo en CCAA en que sea festivo que nos iremos al 3, como en Madrid..

- **Concesión de la reducción/moratoria**

Si no hubiese acuerdo, el arrendador comunicará su decisión al arrendatario, en el plazo de 7 días "laborables", entendiéndose por tales hábiles y estos sí que se cuentan día a día.

La decisión del arrendador podrá ser una de las siguientes

- a) **Reducción del 50% de la renta arrendataria** durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes, con un **máximo de cuatro meses**, si dicho plazo fuese insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19.
- b) **Moratoria en el pago de la renta**, que se aplicará de manera automática y durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, con un máximo de cuatro meses, si dicho plazo fuese insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19.
Dicha renta se aplazará mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, a contar del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente o a partir de la finalización del plazo de cuatro meses, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

Dicho fraccionamiento no tendrá ningún tipo de penalización ni interés.

3.- QUÉ EFECTOS PRODUCE LA MORATORIA

- **Efectos en los arrendatarios**

La concesión de la moratoria produce la suspensión del pago de la renta mensual de arrendamiento de la vivienda habitual durante el plazo concedido.

- **Efectos en el caso de moratoria fraudulenta**

En el caso de beneficiarse de la moratoria sin reunir los requisitos previstos será responsable de:

- a) Los daños y perjuicios que se hayan podido producir y cuyo importe no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria por la aplicación de la norma.
- b) Los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales.
- c) Las responsabilidades de otro orden a que la conducta del deudor pudiera dar lugar.

También incurrirá en responsabilidad 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 reguladas por este RDL.

4.- ARRENDADOR FÍSICO O JURÍDICO CON MENOS DE 10 VIVIENDAS

Las personas arrendatarias de un contrato de vivienda habitual cuyo arrendador sea una persona física o jurídica que sea titular de diez o menos viviendas, y se encuentren en situación de vulnerabilidad económica, según se ha establecido en los requisitos anteriormente detallados, podrán solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario del 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

- **Plazo para presentar la solicitud**

Las personas arrendatarias interesadas deben presentar **solicitud, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del RDL (02-04-20)**, solicitando el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.

- **Concesión del aplazamiento/fraccionamiento.**

El arrendador comunicará al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborales, desde la recepción de la solicitud, las condiciones de aplazamiento o fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta o, en su defecto, las posibles alternativas que plantea en relación con las mismas.

Si no aceptase ningún acuerdo sobre el aplazamiento y, en cualquier caso, la persona arrendataria se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida referida anteriormente, está podrá tener acceso al programa de Ayudas Transitorias de Financiación.

5.- PROGRAMA DE AYUDAS TRANSITORIAS DE FINANCIACIÓN

Las personas arrendatarias podrán tener acceso al Programa de Ayudas Transitorias de Financiación, que consistirá en una línea de avales con total cobertura del Estado, para que las EEFF puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a las dichas personas, co las siguientes condiciones:

Importe:	Seis mensualidades de renta, como máximo.
Plazo:	Hasta 6 años (prorrogables excepcionalmente por otros cuatro)
Interés:	0%
Gastos:	0,00 €

ANEXO I (General)

<u>Hijos</u>	<u>Unidad Familiar</u>	<u>Mayores 65 años</u>
1	161,35	161,35
2	322,70	322,70
3	484,06	484,06
4	645,41	645,41
5	806,76	
6	968,11	

ANEXO II (General)

<u>Hijos</u>	<u>Fam. monoparental</u>
1	242,03
2	484,06
3	726,08
4	968,11
5	1.210,14
6	1.452,17

ANEXO I (DISC. >33%. DEP.. ENF.)

<u>Hijos</u>	<u>Unidad Familiar</u>	<u>Mayores 65 años</u>
1	215,14	215,14
2	430,27	430,27
3	645,41	645,41
4	860,54	860,54
5	1.075,68	
6	1.290,82	

ANEXO II (DISC. >33%. DEP.. ENF.)

<u>Hijos</u>	<u>Fam. monoparental</u>
1	322,70
2	645,41
3	968,11
4	1.290,82
5	1.613,52
6	1.936,22

ANEXO I (P.CEREBRAL. ENF.MENTAL)

<u>Hijos</u>	<u>Unidad Familiar</u>	<u>Mayores 65 años</u>
1	268,92	268,92
2	537,84	537,84
3	806,76	806,76
4	1.075,68	1.075,68
5	1.344,60	
6	1.613,52	

ANEXO II (P.CEREBRAL. ENF.MENTAL)

<u>Hijos</u>	<u>Fam. monoparental</u>
1	403,38
2	806,76
3	1.210,14
4	1.613,52
5	2.016,90
6	2.420,28