GUÍA DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

SITUACIÓN COVID-19

Esta guía está destinada a solucionar las dudas sobre las posibles situaciones que tiene un arrendatario cuando se encuentra en una situación de vulnerabilidad por motivos del covid-19.

DEFINICIONES PREVIAS:

- Arrendador: el propietario de la casa. Es quien recibe el pago de dinero por alquilar su casa a otra persona.
- Arrendatario: persona no propietaria de la casa. Es quien se aloja en la vivienda y debe pagar un precio por su uso.
- Condonación: es el perdón de una deuda.
- Unidad familiar: aquella compuesta por el arrendatario (es decir, quien paga el precio del alquiler al propietario), 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, que residan en la vivienda.

1. ¿A QUÉ CONTRATOS AFECTA ESTA GUÍA?

Esta guía afecta a los contratos de arrendamiento de vivienda, en especial a aquellos que por situación del covid-19 necesitan modificar sus condiciones.
Para más información técnica, a parte de la que hay en esta guía, se puede consultar:

- Real Decreto Ley 11/2020, 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente a la Covid-19.
- Ley 29/1994, 24 noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

2. HASTA CUÁNDO ESTÁN EN VIGOR ESTAS MEDIDAS ESPECIALES PARA LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA?

De momento, hasta el 9 de agosto de 2021.

3. ¿QUÉ TIPOS DE MEDIDAS SE PUEDEN SOLICITAR?

Se pueden solicitar tres tipos de medidas distintas, citadas a continuación y desarrolladas más adelante en las siguientes preguntas:

1.Prórroga del contrato de 6 meses. (pregunta 4)

2.Reducción de la renta en 4 meses, siendo ésta sólo obligatoria para los arrendadores grandes tenedores. (pregunta 5)

3. Respecto a la renta del contrato, se puede solicitar suspensión o moratoria de la misma. (pregunta 6)

4. ¿CÓMO SOLICITO LA PRÓRROGA DEL CONTRATO?

La prórroga del contrato de 6 meses se denomina prórroga extraordinaria (obligatoria para todo arrendador). El contrato se prorrogará en las mismas condiciones y se puede pedir para todos los contratos que finalicen hasta el 9 de agosto.

Para que se aplique la prórroga del contrato, es necesario que el arrendatario solicite al arrendador (o propietario) dicha prórroga en el momento en el que descubra que la necesite, es decir, cuando se encuentre en situación de vulnerabilidad. Para saber si te encuentras en dicha situación, acude a la pregunta número 8, en donde viene recogido el detalle. Los requisitos para solicitar dicha prórroga es que se haya terminado cualquier prórroga que hubiese, y que nadie haya comunicado que se termina el contrato en el plazo de los 4 meses antes de la finalización.

5. ¿CÓMO CONSIGO LA REDUCCIÓN DE LA RENTA?

Para conseguir la reducción de la renta, también es fundamental encontrarse en situación de vulnerabilidad económica. En este caso, hay dos opciones:

- Reducción del 50% de la renta durante 4 meses (condonación parcial).
- Suspensión del pago de la renta durante 4 meses a pagar después (moratoria).

El arrendador cuenta con un plazo de 7 días laborables para comunicar al arrendatario la opción escogida.

6. ¿QUÉ ES UNA MORATORIA? ¿QUIÉN PUEDE SOLICITARLA?

La moratoria es el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago del alquiler, que puede entrar en juego salvo en casos en que el inquilino y el casero hayan pactado una condonación (perdón de la deuda).
Hasta el próximo 9 de agosto, seguirán vigentes tanto la moratoria del alquiler como la suspensión de desahucios para colectivos vulnerables. Se prolongará durante ese periodo la posibilidad de solicitar la moratoria o condonación parcial de la renta del alquiler de la vivienda cuando el propietario sea un gran tenedor o una entidad pública.

Se entiende como gran tenedor la persona tanto física como jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos (excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m2).

Toda aquella persona que vea afectados de forma grave sus ingresos y se encuentre en situación de vulnerabilidad económica podrá solicitar una moratoria, es decir, un aplazamiento del pago en el alquiler. Los requisitos son:

1. Que se trate de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual.
2. Que te encuentres en situación de vulnerabilidad acreditada.
3. Que el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor de viviendas.
   - Se incluye también a todos los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de la Vivienda en los que hubiesen llegado previamente a un acuerdo el inquilino y el arrendador para el aplazamiento o la condonación total o parcial de la renta del alquiler de forma voluntaria.

Por tanto, si el propietario/arrendador fuera una persona, no se podrá solicitar una moratoria en el pago de la renta.
El inquilino no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas se las devolverá el arrendador sin intereses.

7. ¿QUÉ OPCIONES TIENE EL ARRENDADOR O PROPIETARIO EN CASO DE MORATORIA?

- El arrendador cuenta con varias opciones:

1. Reducción del 50% de la renta del alquiler mientras que duren estas medidas (ver pregunta 2 sobre la duración).
   - Contempla también las mensualidades siguientes si el inquilino todavía no se ha recuperado de la vulnerabilidad provocada por el Covid-19 hasta un máximo de cuatro meses.
2. Suspensión en el pago de la renta del alquiler, que se aplicará de manera automática si no se elige expresamente la primera opción por el arrendador.
   - Afectará al tiempo que dure el estado de alarma y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si el inquilino no se ha recuperado de la vulnerabilidad provocada por la Covid-19.
   - Suspensión del pago de la renta por un periodo máximo de cuatro meses. La renta que no se pague durante esos meses se añadirá fraccionadamente al acabar ese período de suspensión y durante los siguientes 3 años, mientras que el contrato siga en vigor.

8. ¿CÓMO SABER SI ESTOY EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA?

Una persona se encuentra en situación de vulnerabilidad económica cuando se dan las siguientes circunstancias a la vez:

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), 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 IPREM. (1694,70 euros/mes en 2021). Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. (0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental) y 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 igual o superior al 33%, 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 (2.259,60 euros/mes en 2021), 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 (2.824,50 euros/mes en 2021).

1. 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.

No se dan los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 cuando concurran las siguientes circunstancias:

1. Cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquella sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España.
2. Aquellos que tengan parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda, o sean socios o partícipes de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.
3. Cuando la persona o personas beneficiarias estén incursas en alguna de las circunstancias previstas el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Se exceptuará de este requisitos los siguientes casos:

1. 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.
2. 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.

9. ¿ME PUEDEN DESAHUCIAR POR NO SATISFACER MIS DEUDAS POR MOTIVOS DEL COVID-19?

No, en caso de que quede debidamente justificado que el arrendatario se encuentra en una situación de vulnerabilidad económica, no se le podrá desahuciar por ese motivo exclusivamente.

No obstante, al haber terminado el estado de alarma, puede no ser suficiente acreditar sólo la situación de vulnerabilidad económica.

DOCUMENTACIÓN Y PLAZOS DE ENTREGA QUE PUEDEN SER NECESARIOS EN OCASIONES

¿CÓMO ACREDITAR QUE TE ENCUENTRAS EN UNA SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA SOBREVENIDA?

- Documento acreditativo de tu pérdida de ingresos:
  - Si se trata de un particular: certificado de prestaciones con la cuantía mensual percibida (por ejemplo, certificado de paro).
  - Si se trata de un profesional/empresario: certificado de cese de actividad expedido por Hacienda o por la comunidad autónoma correspondiente.
- Número de personas que viven en la vivienda:
  - Libro de familia o certificado de pareja de hecho
  - Certificado de empadronamiento actual y que abarque los 6 meses anteriores.
  - Declaración de discapacidad, dependencia o incapacidad permanente en su caso.
- Titularidad de los bienes:
  - Nota simple de todos los miembros de la unidad familiar (demostrando que no dispones de otra vivienda).
- Declaración responsable indicando que se cumplen los requisitos exigidos y para el caso de que no puedas reunir toda la documentación anterior (ver documento útil "Modelo declaración responsable cumplimiento requisitos vulnerabilidad" accediendo al siguiente enlace:

https://oasiurba.org/2020/05/07/modelos-de-declaracion-responsable-para-pedir-las-ayudas-para-el-alquiler/

uc3m | Universidad Carlos III de Madrid