

MEDIDAS PARA EL ALQUILER EN SITUACIÓN DE EMERGENCIA POR COVID 19

Prórroga de los arrendamientos de vivienda habitual

El arrendatario puede pedir una prórroga extraordinaria por un periodo máximo de 6 meses, para los contratos que debieran terminar entre el 2 de abril de 2020 y hasta pasados dos meses desde el fin del estado de alarma.

Medidas especiales para hogares vulnerables

Además, se adoptan **medidas especiales en materia de alquiler de vivienda habitual** para proteger a hogares vulnerables.

Suspensión de desahucios

Se suspende el procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional. Una vez que termine el estado de alarma y la Justicia vuelva a funcionar con normalidad, en los procedimientos de desahucio relacionados con alquileres de vivienda se podrá ordenar una suspensión extraordinaria del procedimiento **por un periodo máximo de 6 meses desde el 2 de abril de 2020.**

- El inquilino debe presentar un escrito para alegar y acreditar ante el Juzgado que se encuentra 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.
- Los servicios sociales actuarán y no podrá procederse al desahucio o lanzamiento en el periodo que establezca la Justicia, en un máximo de 6 meses (máximo hasta el 2 de octubre de 2020).
- Si el arrendador también se encuentra en situación de vulnerabilidad, también los servicios sociales tomarán cartas en el asunto y se tendrá en cuenta para el aplazamiento del proceso de desahucio del inquilino.

Aplazamiento o condonación de la renta

También se han adoptado medidas relacionadas con el **pago de la renta en el caso de inquilinos vulnerables.** A estos efectos, las medidas son diferentes si se es inquilino de un arrendador particular, o de una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor (propietario con más de 10 inmuebles urbanos, o superficie construida de más de 1.500 m²).

Inquilinos de una vivienda habitual cuyo arrendador sea un particular:

- Puede llegar a un **acuerdo voluntario para el aplazamiento o la condonación total o parcial de la renta.**
- Si no hay pacto, **el arrendatario puede solicitar, hasta el 2 de mayo de 2020, un aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta.** En este caso, el arrendador debe comunicar al arrendatario, en 7 días, las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento de la deuda que acepta o las posibles alternativas que él plantea .
- El **arrendador no está obligado a aceptar esos acuerdos** de aplazamiento, aunque dadas las circunstancias y las posibilidades de actuación, también pueden ser lo más conveniente para sus intereses.
- **El inquilino en situación vulnerable podrá acceder a las ayudas transitorias de financiación:**
 - Los inquilinos podrán solicitar a una entidad bancaria un crédito con plazo de devolución de hasta 6 años prorrogable excepcionalmente por otros 4 años, sin gastos ni intereses (serán avalados por el ICO).
 - Esas ayudas deben dedicarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda y podrán cubrir un importe máximo de 6 mensualidades de renta.
 - Se prevé otro programa de ayudas directas para los inquilinos vulnerables que no puedan hacer frente a sus rentas o a la devolución posterior de esos préstamos o ayudas transitorias al pago de la renta. Esas ayudas se van a incluir en el marco del Plan Estatal de Vivienda, las determinará la Comunidad Autónoma correspondiente y serán de hasta 900 euros al mes y de hasta el 100% de la renta o de hasta el 100% del principal e intereses del préstamo que se haya suscrito para el pago de la renta de la vivienda habitual.

Inquilinos de empresas, entidades públicas de vivienda o gran propietario:

- Los inquilinos vulnerables **pueden solicitar un aplazamiento extraordinario y temporal** del pago de la renta.
- Hay que solicitarlo hasta el 2 de mayo de 2020.
- **Si no hay un acuerdo voluntario, el arrendador deberá optar entre** estas dos posibilidades:
 - **Reducir un 50%** la renta durante un plazo máximo de 4 meses.
 - Aplicar una **moratoria al pago de la renta**, durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes si persistiera la vulnerabilidad, prorrogables una a una, hasta un máximo de 4 meses. La renta que no se pague ahora se añadirá de modo fraccionado a partir del término de ese periodo de 4 meses y durante los próximos 3 años, siempre que continúe el contrato o sus prórrogas. No se aplicarán intereses ni penalizaciones.
 - El arrendatario vulnerable tiene derecho a solicitar las ayudas previstas para la financiación del pago de la renta: en ese momento se levantará la moratoria en el pago de la renta.

¿Qué es un hogar vulnerable?

La norma detalla qué requisitos deben cumplirse para que los consumidores, arrendadores o arrendatarios, tengan consideración de "vulnerables":

¿Qué requisitos hacen que se considere a un consumidor "vulnerable"?

- Haber sufrido una **pérdida sustancial de ingresos ligada a una situación de desempleo, ERTE, o reducción de jornada** por motivo de cuidados, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos. En el mes anterior a la solicitud, el conjunto de **ingresos de la unidad familiar no supere 3 veces el IPREM** (más 0,1 IPREM por hijo o por mayores de 65 años, o más 0,15 IPREM por hijos en familias monoparentales).
- Que la **renta de alquiler**, más los gastos y suministros básicos que pague el arrendatario, **sea superior o igual al 35% de los ingresos netos** que perciba el conjunto de la unidad familiar.
- **Que la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar** que habita esa vivienda habitual **NO sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España**. No cuentan las participaciones heredadas, ni los casos en los que se sea titular de una vivienda que no esté disponible por causa ajena a su voluntad o que no sea accesible para una persona de esa unidad de convivencia con discapacidad.

¿Cómo se demuestran esas condiciones?

El arrendatario debe presentar la documentación necesaria para demostrar los requisitos anteriores: el certificado de la situación de desempleo, en el que figure la cuantía mensual percibida como prestación o subsidio por desempleo, certificado expedido por la AEAT, el libro de familia, certificado de empadronamiento en ese momento y en los 6 meses anteriores y declaración responsable del deudor sobre el cumplimiento de los requisitos para considerarse sin recursos económicos suficientes, según los límites antes citados.

Si no es posible obtener alguno de ellos, se puede sustituir por una declaración responsable en la que justifique el motivo relacionado con la crisis del Covid-19. Se posterga a un mes después del fin del estado de alarma la necesidad de aportarlo.

Medidas necesarias, pero ¿bastarán?

El elevado nivel de las rentas de alquiler que se estaba pagando en las grandes ciudades hace que, ante una crisis como esta, que daja tanto víctimas sanitarias como económicas, el pago del alquiler se vuelva realmente difícil o incluso imposible para muchos inquilinos.

Lamentablemente, **en España no hay un parque público de vivienda social** adecuado a las necesidades, algo que [OCU ha solicitado reiteradamente](#), lo que ha hecho preciso adoptar [medidas extraordinarias](#) para que no se produzcan desahucios ni salidas de las viviendas alquiladas, durante un periodo de tiempo. Unas medidas que, en primer término, **afectan a los arrendadores**, que tardarán en cobrar algunas de sus rentas y no podrán recuperar la posesión de la vivienda aun en caso de poder necesitarla.

Lo mejor, un acuerdo

En la espera de poder acceder a las ayudas que en cada caso procedan, [OCU anima a los arrendadores a alcanzar acuerdos con los inquilinos](#) afectados por esta crisis, y tratar de pactar aplazamientos, moratorias o condonaciones de deudas.

Es muy importante **documentar esos acuerdos por escrito**, mediante intercambio de correos electrónicos o de otras aplicaciones de mensajería.

Por otro lado, hay que tener presente que, desde el punto de vista fiscal, aunque no le paguen la renta, **el arrendador deberá declarar y pagar IRPF por las rentas** como si se las hubiesen pagado: Solo podrá deducir como rentas de "dudoso cobro" aquéllas para las que hayan transcurrido 6 meses desde el impago reclamado. No se ha adoptado ninguna medida fiscal sobre este asunto.

Las medidas extraordinarias adoptadas se justifican para aquellos hogares en situación de vulnerabilidad ocasionada por la [crisis del COVID-19](#), sin que haya justificación para el impago o el retraso en el pago para hogares que no estén en esa situación.