

Madrid, Abril de 2020.-

Circular 11/2020.

Estimados clientes:

El 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, publicado hoy día 1 de Abril, establece una serie de medidas referidas al alquiler de vivienda, destacamos la siguientes:

- Hay que estar en **situación de vulnerabilidad**.

Se deben dar, de manera conjunta, los siguientes requisitos:

1.- Debe ser la vivienda habitual del inquilino.

2.- Este debe estar en situación de desempleo, haya sufrido un **ERTE** (expediente de regulación temporal de empleo) o **haya reducido su jornada** por motivo de cuidados 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 ayuda. Asimismo, al igual que en la moratoria hipotecaria, se incluye a aquellos autónomos cuyos ingresos se hayan visto seriamente reducidos por esta pandemia. Los requisitos económicos son:

- **Tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (Iprem)**. Según el Ministerio de Trabajo, el Iprem en 2020 está fijado en 537,84 euros al mes. Es decir, estaríamos hablando de (537,84X3) 1.613,52 euros brutos al mes. Es decir, 19.362,24 euros al año en 12 pagas o 22.589,28 euros al año en 14 pagas, en el caso de que la unidad familiar no tuviera hijos, este límite económico se incrementará en 0,1 veces el Iprem por cada hijo a cargo en la unidad familiar. Es decir, estaríamos hablando de unos ingresos brutos al mes de 1.774,87 euros si en el hogar familiar hay un hijo o de 1.936,22 euros en el caso de dos hijos. En el caso de tres hijos, estaríamos hablando de 2.097,57 euros mensuales, y así sucesivamente. Lo mismo sucede por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar. El incremento es en 0,1 veces el Iprem.

En las **familias monoparentales**, el incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el Iprem por cada hijo. Es decir, 1.855,54 euros al mes.

Asimismo, también se contemplan los límites económicos cuando alguno de los miembros de la unidad familiar tenga alguna discapacidad declarada superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral. En este caso, el límite previsto será de cuatro veces el Iprem, es decir, 2.151,36 euros brutos al mes, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

- Asimismo, el alquiler, los gastos y suministros básicos de la vivienda deben suponer **más del 35% de los ingresos netos** que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

Si se dan los requisitos anteriores, el Gobierno va a desarrollar, junto con el ICO, una **línea de avales o microcréditos sin gastos ni intereses** que se podrán devolver en seis años. Si pasados esos seis años no se ha devuelto el préstamo al Estado, se habilitará un plazo adicional de cuatro años más. Estas ayudas deberán dedicarse íntegramente al pago del alquiler, y podrán cubrir un importe máximo de seis mensualidades de renta.

Asimismo, se va a incorporar un programa de ayudas al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 —que contará también con el respaldo del ICO— para organizar ayudas a los alquileres de vivienda habitual que debido a la crisis del Covid **no puedan devolver sus préstamos una vez se supere la pandemia**. Estas ayudas tendrán un máximo de 900 euros al mes.

Es decir, aquellos hogares que no puedan afrontar el pago de los microcréditos dispondrán de ayudas directas del Estado para saldar su deuda con el ICO. La cuantía de la ayuda podrá llegar hasta los 900 euros al mes como máximos y hasta el 100% del principal e intereses del préstamo suscrito, además de 200 euros al mes para atender los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos con el límite del 100% de los mismos.

- El real decreto hace una distinción entre los **pequeños propietarios** de una vivienda en alquiler y los grandes tenedores, aquellos que, siendo persona física



jurídica, disponen de más de 10 viviendas en alquiler, entre los que se incluyen la Administración pública a la Sareb. Una distinción que es muy importante, porque además de las ayudas públicas, aquellos inquilinos en situación de vulnerabilidad cuyo casero sea un gran propietario podrán **pedir una moratoria temporal en el pago de la renta** o una reducción de la misma, eso sí, siempre y cuando no se hubiera alcanzado un acuerdo previo con su arrendador.

Si no han llegado a un acuerdo, el inquilino podrá comunicar a su casero, en el plazo máximo de siete días laborables, su decisión:

1.- Bien 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.

2.- Bien 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, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, y deberá abonarse durante un máximo de tres años.

- Se establece la **suspensión de todos los desahucios por impago de alquiler** para hogares vulnerables sin alternativa habitacional hasta que no hayan transcurrido seis meses desde la finalización del estado de alarma. En este sentido, el real decreto recoge que se podrán suspender todos los desahucios en los que el inquilino pueda acreditar ante un juez una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia del coronavirus, siempre y cuando no pueda encontrar una alternativa habitacional para él y para las personas con las que convive.
- Además El real decreto establece una prórroga extraordinaria y automática de un máximo de seis meses para todos los contratos de alquiler cuya vigencia concluya coincidiendo con el periodo del estado de alarma. Durante este



periodo, **se mantendrán los términos y condiciones establecidos** para el contrato en vigor.

- **Documentación acreditativa:**

1.- 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.

2.- En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, es decir, de los autónomos, 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.

Para acreditar el número de personas que habitan en la vivienda habitual, se necesita el **libro de familia** o documento acreditativo de pareja de hecho, además del **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. Asimismo, cuando sea necesario, la declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

3.- Para poder demostrar que el **inquilino no tiene ninguna otra vivienda** en propiedad, será necesaria una **nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad** de todos los miembros de la unidad familiar.

4.- Por último, una **declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos** exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

Quedamos a su disposición para cualquier duda al respecto.

Atentamente.

MARTIN CORROTO Y ASOCIADOS.-