

MEDIDAS DE AYUDA A PERSONAS EN SITUACION DE VULNERABILIDAD SOCIAL O ECONOMICA, RD 11/2020 de 31 Marzo.

Supuestos de vulnerabilidad económica

Los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19, a efectos de la obtener moratoria o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, los siguientes requisitos:

- a) **Que la persona obligada al pago de la renta pase a estar en situación de desempleo, ERTE, o haya reducido su jornada por motivos de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de sus ingresos.**
- b) **Que los ingresos de la unidad en estos supuestos no alcance las siguientes cuantías:**
 - Con carácter general 3 veces el IPREM (IPREM mensual 2020: 537,84)
 - El límite anterior se incrementa 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. Este incremento por hijo a cargo será de 0,15 en familias monoparentales.
 - El límite anterior se incrementa 0,1 veces el IPREM por cada mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
 - En caso de que algún miembro de la unidad familiar tenga alguna discapacidad igual o superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma acreditada y permanente para realizar actividad laboral, el límite de ingresos de la unidad familiar será de 4 veces el IPREM sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.
 - 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 de ingresos de la unidad familiar será de cinco veces el IPREM.
- c) **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** 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.
- d) Se entenderá por unidad familiar la compuesta por la persona que adeuda la renta arrendaticia, 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

- e) No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica 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. Se exceptuará de este requisito también a quienes, siendo titulares de una vivienda, acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio.

Todos estos requisitos se acreditarán con la correspondiente documentación

AYUDAS A PERSONAS QUE ACREDITEN VULNERABILIDAD SOCIAL O ECONOMICA

1. MORATORIA O CONDONACION DE LA DEUDA POR RENTAS DE ARRENDAMIENTO

- Los Arrendatarios en esta situación, podrán solicitar al arrendador (cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un 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), en el plazo de un mes el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta o su condonación total o parcial.
- En este supuesto (**gran arrendador**) el Arrendador al arrendatario en un plazo máximo de 7 días laborables, su responderá decisión escogida entre las siguientes alternativas
 - a) reducción del 50% de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma y un máximo de cuatro mensualidades siguientes, si mantiene situación vulnerabilidad.
 - b) Una moratoria en el pago de la renta de manera automática a partir de la siguiente mensualidad y por el mismo tiempo del punto anterior (4 mensualidades). Dicha renta se aplazará, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años y siempre dentro del plazo de la vigencia del contrato o cualquiera de sus prórrogas. Las cantidades serán devueltas o aplazadas sin intereses.
 - c) Si el arrendatario accediera al programa de ayudas transitorias de financiación, levántandose la moratoria y fraccionamiento de cuotas desde el mes siguiente a su obtención.
- Si el Arrendador no es un **gran arrendador responderá** al arrendatario en un plazo máximo de 7 días laborables, comunicándole las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta o, las posibles alternativas que plantea en relación con las mismas. Si la persona física arrendadora no acepta este aplazamiento, el arrendatario en situación de vulnerabilidad económica podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación.

2. AYUDAS TRANSITORIAS DE FINANCIACION

- Se autoriza la aprobación de una línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica, para que las entidades bancarias puedan ofrecer ayudas

transitorias de financiación a las personas que se encuentren en esa situación acreditada, con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.

- Las ayudas transitorias de financiación serán finalistas, debiendo dedicarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda y podrán cubrir un importe máximo de seis mensualidades de renta.
- A estas ayudas podrán acceder todos aquellos arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad sobrevenida de acuerdo con los criterios y requisitos que se definan a través de una Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Dicha Orden no precisará desarrollo normativo posterior para su aplicación.

3. NUEVO PROGRAMA DE AYUDAS AL ALQUILER DENTRO DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021.

- se incorporará al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 un nuevo programa de ayudas denominado «Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual».
- Se concederán ayudas directas al alquiler, para hacer frente a la dificultad en la devolución de quienes hayan obtenido ayudas transitorias de financiación que no se hayan recuperado de su situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la crisis del COVID-19 y que, por tanto, no puedan hacer frente a la devolución de dichos préstamos.
- La cuantía de esta ayuda será de hasta 900 euros al 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.
- Serán las Comunidades Autónomas las que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos para este programa.

4. PRORROGA EXTRAORDINARIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

- En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual en los que finalice el periodo de prórroga obligatoria o el periodo de prórroga tácita de la Ley de Arrendamientos Urbanos, dentro del periodo comprendido desde 2 Abril de entrada en vigor de la medida, hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del contrato por un periodo máximo de seis meses, en iguales condiciones que el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga deberá ser aceptada por el Arrendador.

5. SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO Y LANZAMIENTOS PARA HOGARES VULNERABLES SIN ALTERNATIVA HABITACIONAL.

- Una vez levantada la suspensión de todos términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma, en la tramitación del procedimiento de desahucio en los que la persona arrendataria acredite ante el Juzgado situación de vulnerabilidad social o económica tal y como se define en este

decreto, esta circunstancia será comunicada a los servicios sociales competentes y se iniciará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento, por un plazo máximo de 6 meses o hasta que se adopten medidas por los servicios sociales, desde la entrada en vigor de este RD.

- En el caso de que esta medida afecte a arrendadores que acrediten encontrarse en situación de vulnerabilidad social o económica, se comunicará igualmente a los servicios sociales esta situación para su consideración en el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria.