

Descárgate los formularios

**MORATORIA
DEUDA ARRENDATICIA**
a personas físicas o jurídicas
grandes tenedores

**MORATORIA
DEUDA ARRENDATICIA**
a personas físicas o jurídica

**MODELO
NORMALIZADO
DE DECLARACION
RESPONSABLE**
Moratoria alquiler

**MORATORIA DE
DEUDA ARRENDATICIA**
documentación para acreditar
las condiciones subjetivas

**MODELO
NORMALIZADO
DE DECLARACION
RESPONSABLE**
Moratoria arrendaticia.
Justificación de motivos de no aporta-
ción y su entrega en 1 mes

**SOLICITUD
PRORROGA
EXTRAORDINARIA
DEL PLAZO
CONTRACTUAL
DE VIVIENDA
HABITUAL**

OFICINA ANTIDESAHUCIOS
Carrer Ferreria, 11
07002 Palma
Illes Balears

AJUNTAMENT DE PALMA
Plaça de Cort 1
07001 Palma
Illes Balears

Medidas relativas a facilitar el pago de alquileres y suspensión de desahucios por el estado de alarma generado por el COVID-19 adoptadas por el Gobierno en la siguiente norma: 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 (BOE nº 91 de 1 de abril de 2020).

Todas las medidas entran en vigor el día 2 de abril de 2020. (Disp Final 13ª).

A. Alquiler, vulnerabilidad, condiciones, exclusiones, documentación

1. Qué se entiende por **hogar vulnerable o situación de vulnerabilidad** (art. 5 y 6) que permite acceder a las medidas de suspensión de desahucios y lanzamientos (sin alternativa habitacional) (art 1)), moratoria de la deuda de alquileres o quita del 50 % (art 3 y 4), aplazamiento del pago del alquiler (art 8) y acceso a los programas de préstamo sin interés avalados por el ICO (art 9), y finalmente al programa de ayudas directas que gestionaran las CCAA denominado “Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual” (art 10).

Para que pueda apreciarse la situación de **supuestos de vulnerabilidad económica** como consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19, requerirá la **concurrencia conjunta** los siguientes requisitos:

1.1 Que la persona obligada a pagar **el alquiler** pase a estar en situación de desempleo, en ERTE, o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan pérdida sustancial de ingresos, no superando los ingresos de todos los miembros de la unidad familiar, **en el mes** anterior a la solicitud de moratoria, los siguientes límites:

- Con carácter general el límite de TRES veces el IPREM (537,84 x 3= 1.613,52 €).
- Este límite se incrementará en 0.1 IMPREM por cada hijo (53.79 €), y en 0,15 IPREM (80,68 €) en caso de cada hijo a cargo en unidad familiar monoparental.
- Este límite se incrementará en 0.1 IMPREM por cada mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
- Habiendo miembros con discapacidad declarada superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de modo permanente para trabajar, el límite será CUATRO veces el IPREM (2.151,36 €), sin perjuicio de los incrementos por hijo a cargo.
- Será de CINCO veces el IPREM (2.689,20 €) cuando quien este obligado a pagar la renta sea persona con parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual con grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 % o discapacidad física o sensorial con grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 %, así como que el obligado a pagar tenga enfermedad grave que le incapacite, a la persona o a su cuidador, a realizar actividad laboral.

1.2 Que la **renta y suministros básicos** (agua, luz, calefacción, telecomunicación fija y móvil, gastos comunes incluidos en el contrato) resulte superior al 35 % de los ingresos NETOS que perciban el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

2. Se entenderá por **unidad familiar** la compuesta por la persona que adeuda la renta, 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.

3. **Se excluye la condición de vulnerabilidad económica** consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionado por el COVID-19 a los efectos de obtener moratorias o ayudas cuando la persona arrendataria cuando la persona obligada a pagar o cualquiera de los miembros de la unidad familiar sean propietarios o usufructuarios de una vivienda en España. No se consideraran excluidos cuando el derecho recaiga sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia. También se exceptúan los que siendo titulares 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 familiar.

4. Todas las circunstancias anteriores deben ser acreditadas con la **documentación**:

- Certificado de desempleo en el que conste la cantidad mensual de la prestación
- Certificado expedido por la AEAT o el órgano competente de la CCAA sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.
- Certificado de empadronamiento de todas las personas empadronadas en el momento de la solicitud y a los seis meses anteriores.
- Libro de familia.
- Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- Titularidad de los bienes con nota simple del servicios de índices del Registro de la propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
- Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este Real Decreto-Ley.

Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos, citados anteriormente, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden la aportación. Tras la finalización del estado de Alarma y sus prórrogas dispondrá de UN MES para la aportación de los documentos que no hubiera facilitado.

B. Suspensión del procedimiento de desahucio por falta de pago y lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional

Cuando sea levantado el estado de alarma con ello la suspensión de términos y plazos procesales en el procedimiento de desahucio en tramitación, la arrendataria que se encuentre en situación de **vulnerabilidad** se dirigirá al Juzgado que tramita el procedimiento acreditando su situación de vulnerabilidad social o económica como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19 que le imposibilite hallar una alternativa habitacional para sí y las personas con las que conviva. El Letrado de la administración de justicia los comunicará a los servicios sociales y se iniciará una suspensión extraordinaria del lanzamiento.

Si el procedimiento se hallase dentro de los diez días iniciales para comparecer y contestar a la demanda, se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales competentes estimen oportunas, por un periodo máximo de SEIS MESES desde la entrada en vigor de ese Real Decreto-Ley (2 de abril de 2020).

La arrendataria deberá acreditar su condición de vulnerabilidad de acuerdo con el apartado A/. y los documentos relacionados. En todo caso la Letrada de la administración de justicia examinará si concurre la situación de **vulnerabilidad económica** alegada y si lo estima suspenderá con carácter retroactivo a la fecha en la que aquella se produjo por el tiempo estrictamente necesario **atendiendo el informe de los servicios sociales**.

En el caso de que la suspensión extraordinaria afecte a los ARRENDADORES por hallarse igualmente en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevinida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, éstos deben acreditarlo con los documentos indicados en el apartado A/ anterior, y la Letrada de la adm de justicia deberá comunicarlo a los servicios sociales competentes para su consideración en el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria y en la definición de las medidas de protección social a adoptar.

C. Prorroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento

Desde la entrada en vigor de este RD Ley (2 de abril de 2020) hasta que hayan transcurridos DOS MESES desde la finalización del estado de alarma en los contratos que finalice el periodo de prórroga obligatoria (art 9.1 LAU: hasta tres años) o de prórroga tácita (art 10.1 LAU: un año), **podrá aplicarse** PREVIA SOLICITUD del arrendatario al arrendador una nueva prórroga hasta un máximo de seis meses. El arrendador deberá aceptarla. El contrato seguirá en sus mismos términos. Las partes de común acuerdo pueden fijar otros términos y condiciones.

No distingue entre arrendatarios vulnerables o no.

(No REGULA el supuesto de la suspensión de la prórroga obligatoria cuando es por necesidad del arrendador como vivienda habitual (artº 9.3 LAU), entiendo que aquí el arrendador podrá no aceptarlo. O negociar.)

D. Moratoria de la deuda arrendaticia

Los arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica si el arrendador es una PERSONA FÍSICA O JURÍDICA que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluidos garajes y trasteros y locales de más de 1.500 m², PODRAN solicitar en el plazo de UN MES desde la entrada en vigor de este RDL (2 de abril de 2020) **el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta**, salvo que ya existiera acuerdo entre las partes. EL ARRENDADOR en el plazo de los 7 días hábiles siguientes contestará escogiendo entre dos alternativas:

- a) **reducción** del 50 % durante hasta un máximo de 4 meses.
- b) **moratoria** en el pago de la renta aplicable de manera automática mientras dure el estado de alarma, ampliable mes a mes, sin superar el máximo de 4 meses. Estas rentas se aplazarán y devolverán en el resto de duración del contrato con el máximo de tres años que se contará desde el momento que se supere la situación de vulnerabilidad o a partir de la finalización del cuarto mes.

No habrá ni penalización ni intereses por las cantidades aplazadas.

Esta medida afecta también a todos los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de Vivienda derivado del Real Decreto-Ley 27/2012 de 15 de nov.

E. Supuesto de arrendador no comprendido en los supuestos anteriores (titular de 9 viviendas como máximo, sea persona física o jurídica)

El arrendatario que reúna a la condición de vulnerabilidad económica podrá solicitar en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del RDL (2 de abril de 2020) el aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta. El arrendador dispone de 7 días hábiles para contestar aceptando, ofreciendo alternativa de aplazamiento o fraccionamiento de la deuda que acepta, o no aceptar.

Si no lo acepta el arrendatario tiene la posibilidad de acogerse al programa de ayudas extraordinario de financiación reguladas en el RDL artº 9.

F. Programa de ayudas con aval del ICO a las entidades bancarias para financiar a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad social o económica (art 9)

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana debe acordar con el ICO una línea de crédito con el aval del Estado para que las entidades bancarias puedan ofrecer ayudas transitorias en forma de **préstamo**, sin comisión ni interés, para cubrir hasta un máximo de SEIS MESES de mensualidad de renta. Sólo para pagar la renta mensual.

Podrán acceder a estos préstamos los arrendatarios vulnerables como consecuencia del COVID-19 que cumplan las condiciones indicadas en el apartado A/ anterior y los criterios y condiciones que fija la orden ministerial TMA 378/2020, de 30 de abril. Consulta aquí un [resumen](#).

El plazo de **devolución** será hasta seis años, prorrogable excepcionalmente 4 años más.

G. Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual

Mediante Orden del Ministerios de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se incorporará un nuevo programa al Plan Estatal de Vivienda 2018 2020 donde se arbitran medidas para los arrendatarios vulnerables que mantengan esa situación y les permitirá devolver los préstamos si no se pudo por circunstancias sobrevenidas.

El programa permitirá conceder ayudas mediante adjudicación directa para el alquiler a los arrendatarios que como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19 tengan problemas transitorios para atender el pago parcial o total de la renta mensual y cumplan los requisitos descritos en el apartado A.

Estas ayudas permitirán devolver las ayudas transitorias de financiación contraídas por hogares vulnerables que no se haya recuperado de su situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la crisis del COVID-19.

(Parece aludir a los préstamos concedidos con el aval del ICO, pero no queda claro al referirse a que al 100 % del préstamo y sus intereses, luego parecer referirse a otro tipo de préstamo. Tiene un redacción confusa y reiterativa).

La cuantías no superaran los 900 € al mes de alquiler.

Serán las CCAA las que determinarán las encargadas de gestionar y fijar la cuantía exacta de estas ayudas para lo cual podrán pedir informe de los servicios sociales autonómicos locales para que valoren las situaciones excepcionales y sobrevenidas de los beneficiarios.