

CARACTERÍSTICAS DE LAS AYUDAS A INQUILINOS AFECTADOS POR LA CRISIS DEL COVID-19.

1- Sujetos afectados por las medidas.

¿A quién están dirigidas estas ayudas?

Estas ayudas están dirigidas a aquellas personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19.

¿Qué se considera vulnerabilidad económica a efectos de recibir este tipo de ayudas?

El artículo 5 del Real Decreto 11/ 2020 de 31 de marzo, señala expresamente en su artículo 5 que los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 requerirán la concurrencia conjunta de los siguientes requisitos:

a) 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.

b) 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.

Resulta interesante destacar que el artículo establece que 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. Exceptuando aquellos casos en los que el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptúa también a 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.

¿Las medidas deben ser aceptadas por los arrendadores?

El decreto distingue entre dos tipos de propietarios, aquellos que poseen menos de 10 inmuebles, y los grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda.

En el caso de aquellos arrendadores con menos de 10 inmuebles, las medidas que se apliquen deben ser tomadas de forma consensuada. Sin embargo, los grandes tenedores y las entidades o empresas públicas de vivienda, sí están obligadas a aceptar la aplicación de las medidas contempladas en el Real Decreto.

2- Moratorias, quitas, y créditos y ayudas directas para el pago del alquiler.

¿Qué medidas son contempladas por el Real Decreto?

- Paralización de los desahucios para personas en situación de vulnerabilidad económica.
- Prórroga de todos los contratos de arrendamiento de vivienda habitual por un periodo máximo de 6 meses, a contar desde la finalización de las prórrogas contenidas en la LAU.
- El inquilino en situación de vulnerabilidad económica podrá pedir a su casero un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.
- El arrendador con menos de 10 viviendas, deberá comunicar su decisión al arrendatario en un plazo de 7 días. En caso de que no acepte, el arrendatario tendrá derecho a solicitar al Estado un préstamo sin intereses, o ayudas directas para el pago del alquiler.
- En el caso de grandes tenedores o empresas públicas de vivienda, sin perjuicio de que ambas partes pueden llegar a un acuerdo, el gobierno obliga a estos a escoger entre: a) una reducción del 50% de la renta durante el estado de alarma, prorrogable hasta 4 meses. b) una moratoria en el pago de la renta durante el periodo de alarma, prorrogable hasta 4 meses. Rentas que se devolverán de forma fraccionada durante al menos 3 años, sin intereses.
- Asimismo, el gobierno anuncia el lanzamiento de una línea de créditos que concederá el Instituto de Crédito Oficial. Los inquilinos en situación de vulnerabilidad podrán pedir al ICO un préstamo sin intereses a devolver en hasta 10 años.