

**GUÍA BREVE
DE ALQUILER
DE LA VIVIENDA
HABITUAL**

21 de julio de 2020

Esta información ha sido elaborada por abogados de Gómez-Acebo & Pombo con la colaboración del servicio jurídico de Cáritas Madrid. Su contenido es divulgativo y en ningún caso constituye asesoramiento jurídico, pues cada caso debería analizarse individualmente. Los documentos se han preparado en el marco de los proyectos pro bono de urgencia de la Fundación Fernando Pombo para colaborar en mitigar las consecuencias de la crisis del COVID-19 en las personas más vulnerables.

1. ¿Qué puedo hacer si estoy en proceso de desahucio y no tengo alternativa habitacional?

Aquellas personas que estén en un **procedimiento judicial de desahucio antes de la declaración del estado de alarma** por no haber pagado el alquiler deben saber lo siguiente:

→ Los **plazos procesales** se suspendieron durante el estado de alarma. No obstante, se **reanudarán a partir del 4 de junio de 2020**. Esto quiere decir que, en el proceso de desahucio, para aquellas personas que no hubieran solicitado la suspensión extraordinaria, los plazos empiezan a contar desde esa fecha.

→ Además, una vez que **termine el estado de alarma**, si el inquilino se encuentre en situación de vulnerabilidad económica o social sobrevenida como consecuencia del COVID-19, y esto le imposibilita a encontrar una alternativa habitacional, se lo **comunicará al Juzgado** bien por escrito de su abogado/procurador bien por sí solo, junto con la documentación que lo demuestra.

→ El juzgado lo comunicará a los servicios sociales y **suspenderá el proceso de desahucio** hasta que los servicios sociales adopten las medidas que estimen oportunas o por un periodo máximo de seis meses desde el 1 de abril de 2020.

2. ¿Qué puedo hacer si mi contrato de arrendamiento vence próximamente y mi casero no quiere renovar el contrato?

Para el caso de contratos de arrendamiento de vivienda habitual que finalicen entre el 8 de julio (entrada en vigor del RDL 26/2020) hasta el 30 de septiembre, el inquilino tiene derecho a solicitar una **prórroga del contrato** de una duración máxima de **seis meses**, en las mismas condiciones que actualmente tuviera. El casero está obligado, como mínimo, a aceptar esta prórroga.

3. ¿Qué puedo hacer si, por mi situación de vulnerabilidad, no puedo pagar el alquiler?

Existen varias alternativas a nuestro alcance:

a) Si el casero es una empresa o una persona física con muchas viviendas en alquiler (10 o un total de 1.500 m²), es posible solicitarle hasta el 30 de septiembre de 2020 un aplazamiento temporal o una reducción del pago de la renta. El casero, que es quien elige, debe responder en el **plazo de siete días laborables** concediendo al inquilino una de las dos **medidas** siguientes:

- ① O bien **reducir la renta a la mitad** durante la duración del estado de alarma y hasta que el inquilino salga de situación de vulnerabilidad, con un **plazo máximo de cuatro meses** desde que finalice el estado de alarma. En este caso, el inquilino no está obligado a devolver al casero las cantidades descontadas.
- ② O bien **no cobrar alquiler** al inquilino durante la duración del estado de alarma y hasta que el inquilino salga de situación de vulnerabilidad, con un

plazo máximo de cuatro meses desde que finalice el estado de alarma. En este caso, el inquilino deberá devolver al casero las cantidades no pagadas durante la moratoria, de forma fraccionada en un plazo mínimo de tres años y sin intereses.

Para solicitar estas medidas, basta con **remidir al casero la siguiente carta** que está redactada de tal manera que puede enviarse sin necesidad de introducir ningún dato o información adicional, por lo que puede enviarse incluso por wasap u otra aplicación de mensajería instantánea. Es muy importante que el inquilino se identifique cuando haga el envío al casero, con un mensaje de introducción del tipo: "Hola, soy [nombre y apellidos], inquilino de la vivienda sita en [dirección completa de la vivienda]" y a continuación proceda al envío de la carta:

Muy Sr./Sra. mío:

Me dirijo a usted con motivo de mi difícil situación económica, la cual me obliga a acogerme a la medida prevista en el artículo 4 del 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.

Lamentablemente, me resulta imposible a día de hoy hacer frente a la renta mensual por el alquiler de la vivienda de su propiedad que habito. Previsiblemente, esta situación se prolongará pasado un tiempo desde la finalización del estado de alarma.

Por todo lo anterior, le ruego me comunique una opción entre las dos que el citado artículo confiere, esto es, una reducción del 50% de la renta durante el periodo de duración del estado de alarma y hasta cuatro meses posteriores a su finalización o una moratoria en el pago durante ese mismo periodo.

Si lo estima necesario, quedo a su disposición para aportarle cuantos documentos entienda necesarios para acreditar mi situación de vulnerabilidad económica.

A la espera de sus noticias, reciba un cordial saludo.

- b) Si el casero es una persona física que no tiene muchas viviendas alquiladas (10 o un total de 1.500 m²), es posible solicitarle hasta el 30 de septiembre de 2020 un aplazamiento temporal extraordinario o una reducción de la renta. El casero puede o no aceptar la propuesta o bien proponer otras condiciones. El casero debe responder en el **plazo de siete días laborables, pero no está obligado a aceptar el aplazamiento o la reducción.****

Para solicitar estas medidas, basta con **remidir al casero la siguiente carta** que está redactada de tal manera que puede enviarse sin necesidad de introducir ningún dato o información adicional, por lo que puede enviarse incluso por wasap u otra aplicación de mensajería instantánea. Es muy importante que el inquilino se identifique cuando haga el envío al casero, con un mensaje de introducción del tipo: "Hola, soy [nombre y apellidos], inquilino de la vivienda sita en [dirección completa de la vivienda]" y a continuación proceda al envío de la carta:

Muy Sr./Sra. mío:

Me dirijo a usted con motivo de mi difícil situación económica, la cual me obliga a acogerme a la medida prevista en el artículo 4 del 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.

Lamentablemente, me resulta imposible a día de hoy hacer frente a la renta mensual por el alquiler de la vivienda de su propiedad que habito. Previsiblemente, esta situación se prolongará pasado un tiempo desde la finalización del estado de alarma.

Por todo lo anterior, le ruego me condone la renta o una parte de la renta correspondiente a este periodo, o bien me conceda un aplazamiento en el pago de las mensualidades por lo menos hasta transcurridos cuatro meses tras el levantamiento del estado de alarma, comprometiéndome, en ese caso, a devolverle los importes aplazados, si lo estima oportuno, en cuotas mensuales iguales durante el tiempo prudencial que Vd. proponga, a fin de no incrementar en exceso la renta arrendaticia.

Le comunico mi intención de solicitar asimismo alguna de las ayudas que se están poniendo en marcha por las distintas administraciones, por lo que, en caso de recibirla, lo pondré en su conocimiento para pagar las mensualidades aplazadas tan pronto me resulte posible.

Si lo estima necesario, quedo a su disposición para aportarle cuantos documentos entienda necesarios para acreditar mi situación de vulnerabilidad económica.

A la espera de sus noticias, reciba un cordial saludo.

c) Se pueden pedir ayudas para hacer frente al alquiler. Existen varias alternativas:

- ① Pedir un crédito bancario avalado por el Estado: Se pide en nuestro banco habitual y está **destinado al pago del alquiler** de la vivienda habitual, con las siguientes condiciones:
 - o Puede cubrir un importe **máximo de seis mensualidades**.
 - o Deberá ser **devuelto en un plazo de seis años** prorrogable excepcionalmente otros cuatro.
 - o No devenga **ningún tipo de gastos ni intereses** para el solicitante.
 - o La persona que lo solicite tiene que encontrarse en **situación vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la expansión del COVID-19**.
 - o Este préstamo bancario será **compatible con cualquiera de las ayudas al alquiler reguladas en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021** incluyendo las del programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual. Estas últimas ayudas se tendrían que destinar al pago del préstamo.
 - o Se firma un **contrato de préstamo** entre el banco (entidad de crédito) y el inquilino:
 - Debe solicitarse por el inquilino al banco.
 - Debe seguirse un modelo especial (Anexo I a la Orden TMA/378/2020) que el banco facilita y demostrar que se cumplen los requisitos.
 - Debe solicitarse antes del 30 de septiembre de 2020 y debe formalizarse antes del 31 de octubre de 2020.

② Solicitar las **ayudas al alquiler Plan Estatal de Vivienda 2018-2021**;

Se trata de ayudas a las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida por causa del COVID-19 y tengan dificultades para hacer frente al alquiler. La cuantía de la 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.

Los planes concretos los define cada Comunidad Autónoma estableciendo los términos para solicitarlas y los requisitos. En la Comunidad de Madrid se han aprobado por medio de la *Orden de 11 de mayo de 2020, del Consejero de Vivienda y Administración Local, por la que se convocan las subvenciones para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual*. Los requisitos de acceso y económicos son los que a continuación se cuentan. Hay que ser cuidadosos con la **documentación** que se ha de presentar y los **plazos** para la solicitud.

4. ¿Cómo sé si estoy en situación de vulnerabilidad económica?

Se entiende que el inquilino se encuentra en situación de vulnerabilidad económica **a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19** cuando concurren los siguientes requisitos:

- a) Estar en una situación de **pérdida sustancial de ingresos**¹, de tal manera que todos los ingresos de la unidad familiar² en el mes anterior a la solicitud de la moratoria son inferiores a **1.613,52 € mensuales** incrementado en caso de que haya hijos a cargo, personas en situación de discapacidad y otros supuestos,
- b) **Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos**³, resulte **superior o igual al 35% de todos los ingresos de la unidad familiar.**

5. ¿Cómo se acredita la situación de vulnerabilidad económica?

Los requisitos que determinan que una persona se encuentra en situación de vulnerabilidad económica pueden acreditarse mediante la documentación que se indica a continuación. Cuando se haga la solicitud de aplazamiento o reducción de la renta de alquiler es recomendable enviar al casero aquellos documentos de los que se disponga, si ya se tiene alguno de ellos, y esperar a que sea el casero el que, en su caso, nos requiera para aportar otros documentos:

- a) 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.
- b) En caso de **cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia**, 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.

1 Por 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. **todo ello a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19.**

2 Se entiende 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.

3 Se entiende por tales 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.

- c) Número de personas que habitan** en la vivienda habitual:
- ① Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
 - ② Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, en el momento de la solicitud y en los seis meses anteriores.
 - ③ Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- d) Titularidad de los bienes:** nota simple del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar⁴.
- e) Declaración responsable** del inquilino relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes. Esta declaración la hace el propio inquilino, bastando rellenar y firmar el siguiente modelo:

D/Dña. [nombre y apellidos] con [Tarjeta de Identidad de Extranjero/ Documento de identidad del país de origen/x] número [*], con residencia en [dirección de residencia habitual]

Declaro responsablemente que cumplo los requisitos exigidos en el artículo 5 del 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 para ser considerada persona en situación de vulnerabilidad económica.

Y para que así conste, a los efectos oportunos, firmo la presente declaración

En [ciudad en la que resida], a [fecha]

[Firma]

⁴ Esto se debe a que se entenderá que no concurren los supuestos de vulnerabilidad económica para la percepción de las ayudas 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.