



# **ANÁLISIS DE LAS MEDIDAS APROBADAS POR EL GOBIERNO**

# INDICE

Resumen de críticas a la normativa	03
¿Por qué nuestras propuestas son mejores?	03
Análisis de las medidas adoptadas	04
Suspensión judicial extraordinaria de los desahucios	05
Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual	06
Moratoria de deuda de rentas de alquiler	06
Documentos para acreditar la situación de vulnerabilidad para la moratoria del alquiler	09
Consecuencias de una aplicación indebida por la persona arrendataria de las medidas anteriores	10
Aprobación de una línea de avales para la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social	10
Programa de ayudas al alquiler de vivienda habitual para minimizar el impacto de la crisis económica Covid-19	11

# RESUMEN DE CRÍTICAS A LA NORMATIVA

- No está bien definido cómo los tribunales aplicarán la norma.
- La confusión resultante siempre irá en contra de la persona inquilina, que es la que debe demostrar su vulnerabilidad para acogerse a cualquier mecanismo.
- La norma no cubre: ni contratos de renta antigua, ni a las personas que comparten piso ni a los contratos finalizados desde que comenzó el estado de alarma.
- Por tanto, se seguirán produciendo desahucios. Incluidos los procesos de desahucios por precario y desahucios penales, que continuarán ejecutándose.
- Los grandes tenedores son los que pueden escoger entre rebajar el alquiler al 50% o retrasar su pago un máximo de 4 meses.
- Con lo cual, los grandes tenedores sabrán que retrasando el pago cobrarán los mismos precios inflados.
- Y que en caso de dificultades, las familias acudirán a ayudas públicas para cubrir sus intereses privados. Es un rescate en diferido.
- En casos de pequeños propietarios, el mecanismo principal que se ofrece son los microcréditos.
- Los inquilinos tendrán que demostrar su vulnerabilidad para endeudarse, lo que ya es irracional de entrada. Para cubrir alquileres hinchados, aunque el arrendador no necesite demostrar que estas rentas son necesarias para su supervivencia.
- Las familias que no se puedan acoger a estos mecanismos restrictivos formarán un embudo en los Servicios Sociales en busca de un piso público.

## ¿POR QUÉ NUESTRAS PROPUESTAS SON MEJORES?

- La suspensión de pagos alcanza a todas las casuísticas. Nos aseguramos de que no dejamos a nadie atrás.
- La suspensión de pagos asegura que el dinero público acabe donde debe: en servicios públicos como la sanidad.
- En casos de pequeños propietarios, proponemos una Renta Básica Universal que cubra las necesidades vitales de todos.
- No nos engañemos. Las medidas tibias acabarán atestando los Servicios Sociales en busca de realojos públicos. La suspensión de pagos evitará esta situación.
- Y de este modo, los Servicios Sociales podrán centrarse en las personas sin techo; para las cuales proponemos la movilización de pisos vacíos de los grandes tenedores e inmuebles abandonados.
- Con nuestras propuestas, la situación no se agravará. Es más, tenemos la oportunidad de replantear el modelo de vivienda.

# ANÁLISIS DE LAS MEDIDAS ADOPTADAS POR EL GOBIERNO

El 1 de abril se ha publicado en el BOE el Real Decreto 11/ 2020 por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19; en esta norma se recogen las medidas relativas a la situación en la que se quedan las personas que vivimos de alquiler afectadas por la crisis económica, pero también otra serie de medidas sociales que afectan al ámbito de la Vivienda y que hemos analizado en este texto.

Es importante remarcar que la norma está redactada de forma confusa y poco clara, lo que en un principio podría significar que su interpretación por las autoridades y tribunales no sea completamente predecible.

Nuevamente, las medidas resultan insuficientes para proteger los intereses de las familias y comunidades de inquilinas, con requisitos particularmente restrictivos para reconocer la situación de vulnerabilidad económica y con medidas tímidas respecto a las quitas y esperas. En este sentido, se vuelven a establecer ayudas para los inquilinos que tienen como objetivo cubrir las rentas de los arrendadores, sin diferenciar entre grandes y pequeños tenedores y, por lo tanto, se vuelve una vez más a transferir capital público a fondos de inversión y empresas privadas que no son socialmente responsables ni tratan la vivienda como un derecho. Un rescate en diferido, en el que una vez más se protege a la clase rentista más que a las inquilinas.

Además, la norma parece que únicamente protegerá a los contratos suscritos tras la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, por lo que podría dejar fuera de su ámbito de aplicación a los contratos de renta antigua, los inquilinos de los cuales pertenecen en gran medida al colectivo vulnerable de las personas mayores. En la misma línea, la redacción de los criterios de vulnerabilidad en clave de “unidad familiar” no prevé la realidad de otros colectivos vulnerables como los jóvenes, que se ven obligados a compartir vivienda.

Este RD entrará en vigor al día siguiente de su publicación, con excepción de Medidas de restricción a las comunicaciones comerciales de las entidades que realicen una actividad de juego, que entrará en vigor a los 2 días.

Aquí un análisis más exhaustivo de las diferentes medidas adoptadas.

\* [Nota de prensa desde la moncloa](#)

\* [BOE miércoles 1 de abril de 2020](#)

# SUSPENSIÓN JUDICIAL EXTRAORDINARIA DE LOS DESAHUCIOS

El **artículo 1** es el ejemplo más claro de las medidas que ofrecen confusión en su interpretación. Se trata de la posibilidad de suspensión judicial de los lanzamientos en el procedimiento especial de desahucio de arrendamientos. Quedan fuera, por tanto, los desahucios por precario y desalojos penales. Igualmente el artículo sólo se refiere a los contratos de arrendamientos sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre.

Para que pueda acordarse la suspensión, deberá solicitarlo la parte arrendataria (la inquilina) acreditando la insuficiencia de recursos sobrevenida y la falta de alternativa habitacional derivada de la crisis provocada por el Covid19.

La **insuficiencia de recursos** derivada de la crisis se prueba si encajas en alguno de los supuestos de vulnerabilidad establecidos en la propia norma, que desarrollaremos más adelante. Respecto de la **falta de alternativa habitacional**, la norma dirige a los Servicios Sociales que deberán ser quienes acrediten esta falta de alternativa mediante la elaboración de un informe.

Así pues la suspensión se lleva a cabo tras comunicación por parte del Juzgado a los Servicios Sociales municipales, y la solicitante debe probar que se encuentra en un supuesto de vulnerabilidad económica.

En caso de que el arrendador esté también en situación de vulnerabilidad económica, el Juzgado se lo comunicará a los Servicios Sociales para que busquen soluciones y establezcan el plazo adecuado.

El cómputo y duración de suspensión ofrece serias dudas por su deficiente redacción que lejos de facilitar la labor de los operadores jurídicos. Sin embargo, la interpretación socialmente responsable es que la suspensión podrá ser acordada por el Letrado de la Administración de Justicia en cualquier momento posterior a la solicitud del inquilino/a, que podrá pedirlo una vez termine el estado de alarma, y durante un plazo máximo de seis meses desde la solicitud.

En los supuestos de que interpuesta la demanda no se haya celebrado la vista o bien no haya transcurrido el plazo para la oposición a que se refiere el art 440.3, se suspenderá dicho plazo hasta que por parte de los servicios sociales se adopten las medidas oportunas, o en su defecto por un plazo máximo de 6 meses.

En todo caso, conviene recordar que ya existen mecanismos de aplazamiento del desahucio para hogares en riesgo de exclusión que pueden ser aplicados complementariamente. El artículo 441.5. de la Ley de Enjuiciamiento Civil permite que los demandados acudan a los Servicios Sociales competentes para la elaboración de un informe que justifique la prórroga del desahucio que podrá durar hasta un máximo de tres meses si el casero es persona jurídica. La aplicación de este artículo no depende de ninguna circunstancia relacionada con la crisis sanitaria. Pues en este RD únicamente se hace referencia a las situaciones derivadas por la crisis sanitaria derivada del Covid-19.

# PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL

La prórroga prevista en el **artículo 2** del RDL solo afectará a aquellos contratos cuya duración -incluidas las prórrogas obligatorias y la extraordinaria del artículo 10 LAU- finalicen dentro del período comprendido desde la entrada en vigor de este RD (2 de abril) hasta 2 meses después desde la finalización del estado de alarma. En esencia, **contratos suscritos en los años 2016 y 2017** (habiendo recibido burofax del casero en que comunica el final del contrato). Aquí encontramos un olvido por parte del legislador importante **¿Qué pasa con los contratos de arrendamientos que han finalizado desde la declaración del estado de alarma y la entrada en vigor de este RD? ¿Por qué no pueden beneficiarse de esta prórroga?**

La norma prevé la posibilidad de que el/la inquilino/a solicite una prórroga del contrato al casero por un periodo máximo de seis meses, que podrá aceptarla, modificarla o rechazarla. No obstante, la norma si impone que *“esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador”* en defecto de pacto, por lo que, entendemos que, en caso de ser rechazada, la vigencia del contrato podrá ser defendida judicialmente en caso de demanda por parte del casero.

Por último, debemos aclarar que las partes de un contrato pueden prorrogar su duración en cualquier momento por el plazo que consideren oportuno y que puede ser superior a seis meses si ésta es su voluntad.

## MORATORIA DE DEUDA DE RENTAS DE ALQUILER

La norma establece varios supuestos diferentes para saber a qué tipo de protección puedes acogerte y que intentamos desglosar con las siguientes cuestiones:

1. ¿Es mi casero un “gran tenedor”?
2. ¿Puedo acreditar un estado de vulnerabilidad?
3. ¿A qué tipo de medidas tengo derecho?
4. ¿Cuándo debo solicitarlo?
5. ¿Y si mi casero no es “gran tenedor”?
6. ¿Es mi casero un “gran tenedor”?

### 1. ¿ES MI CASERO UN “GRAN TENEDOR”?

El **artículo 4** establece una definición de lo que se entiende por gran tenedor. Son: personas físicas o jurídicas con más de 10 propiedades (sin incluir garajes y trasteros) o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados. Puedes consultar estos datos en el Registro de la Propiedad. Además también incluye el art. 4 a las empresas o entidades públicas de vivienda (es decir, las viviendas sociales y demás vivienda pública).

## 2. ¿PUEDO ACREDITAR UN ESTADO DE VULNERABILIDAD?

Para entenderse que existe vulnerabilidad, deben cumplirse, **de forma conjunta**, dos requisitos:

1. **La persona obligada a pagar la renta pase a ser desempleada, se encuentre en situación de ERTE o reduzca su jornada por motivo de cuidados.** Para aquellas personas que sean empresarias o similar y que hayan sufrido una pérdida sustancial de sus ingresos y por ello el conjunto de los ingresos de su unidad familiar, **el mes antes de solicitar la moratoria estos no lleguen a 1.613,52€** (cantidad límite que se fija en tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual, IPREM). Este límite con base en el IPREM se modifica en función de los hijos a cargo, del carácter monoparental de la unidad familiar, personas mayores de 65 años, discapacidades superiores al 33%, incapacidades.... Habrá que estar a cada caso concreto.
2. **Que la renta, sumada a los gastos y suministros básicos** –electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, servicios de telecomunicación fija y móvil, contribuciones a comunidad de propietarios– **debe ser superior al 35% de los ingresos netos de la unidad familiar.**

No se considerará que hay situación de vulnerabilidad cuando, a pesar de cumplir estos requisitos, la persona arrendataria o alguna de las que componen la **unidad familiar** y habita con ella, sea propietaria o tenga el usufructo de alguna vivienda en España. Salvo que puedan acreditar que no tienen la disponibilidad de dicha vivienda por algún motivo ajeno a su voluntad (separación, divorcio, inaccesibilidad por discapacidad).

La obligación de pagar renta pese a situación de desempleo (ERTE, reducción de jornada por cuidados, u otros) no alcanzando la unidad familiar los siguientes ingresos mínimos en el mes anterior a la solicitud de moratoria/suspensión (5.1.a RD):

VECES X IPREM	
3X IPREM	Caràcter general
4X IPREM	Miembro unidad familiar con discapacidad +33% Dependencia o incapacidad laboral
5X IPREM	Parálisis cerebral, enfermedad mental, discapacidad intelectual con discapacidad igual o superior al 33 %
VALOR IPREM	
Caràcter general	537.84 €
+0.1 x hijo a cargo familia <b>NO monoparental</b> (0.1 IPREM = 53,78)	1 hijo: 591.62€ 2 hijos 645.4€ etc.
+0.15 x hijo a cargo si familia <b>monoparental</b> (0.15 IPREM = 80.67)	1 hijo: 618.51€ 2 hijos: 699.192€ etc.

Que la renta de la unidad familiar (alquiler + suministros) supere el 35% de los ingresos de la unidad familiar.

- Son suministros: electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las contribuciones a la comunidad de propietarios.
- Es unidad familiar: Persona deudora + cónyuge no separado + hijos residentes en la vivienda (tutela, guarda, acogida) y sus cónyuges/parejas de hecho residentes en la vivienda.

### 3. ¿A QUÉ TIPO DE MEDIDAS TENGO DERECHO?

Se puede llegar a cualquier acuerdo con el casero, pero si no se alcanza, los caseros podrán aplicar una de las siguientes dos opciones:

- **Una reducción del 50% de la renta** mensual durante el tiempo que dure el estado de alarma hasta un máximo en todo caso de cuatro meses.
- **Una moratoria en el pago de la renta** arrendaticia que se aplicará de manera automática, mes a mes, y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma hasta un máximo cuatro meses.

Es decir, es **el gran tenedor el que escoge si acogerse a la quita de deuda o acuerda un aplazamiento de ésta, no el inquilino** -que es quien conoce mejor su propia situación económica y sus prioridades de pago-.

**Dicha renta se aplazará a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años**, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses.

### 4. ¿CUÁNDO DEBO SOLICITARLO?

El plazo es de un 1 mes desde la entrada en vigor de la normativa. El último día será el 2 de mayo de 2020.

### 5. ¿Y SI MI CASERO NO ES “GRAN TENEDOR”?

Para el caso de encontrarse en situación de vulnerabilidad económica por motivo de la crisis del COVID-19, pero el arrendador no es un gran propietario de vivienda, estos son los pasos a seguir:

- Si no se ha obtenido ya ningún tipo de acuerdo, se dispone del plazo de 1 mes (hasta el 1 de mayo), para solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.
- Desde el momento en que recibe la solicitud, la arrendadora dispone de un plazo máximo de 7 días laborables para comunicar a la arrendataria las condiciones de aplazamiento o fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta, así como otras posibles alternativas.



- Si la arrendadora no acepta ningún acuerdo, la arrendataria que se encuentre en situación de vulnerabilidad podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación, esto es, los microcréditos a fondo del Instituto de Crédito Oficial establecidos por el Gobierno.

# DOCUMENTOS PARA ACREDITAR SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD PARA LA MORATORIA DEL ALQUILER

El artículo 6 enumera los siguientes documentos acreditativos:

1. **Si estás en el paro: 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**.  
[https://sede.sepe.gob.es/contenidosSede/generico.do?pagina=/sede\\_virtual/s v00C.html](https://sede.sepe.gob.es/contenidosSede/generico.do?pagina=/sede_virtual/s v00C.html)
2. **Si eres autónoma/o: certificado de cese de actividad** declarada por el interesado.  
<https://www.sepe.es/HomeSepe/autonomos/cese-actividad.html>
3. Justificante del número de personas que habitan en la vivienda habitual:
  - **Libro de familia** o documento acreditativo de pareja de hecho.
  - **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.
4. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
5. Titularidad de los bienes: **nota simple de índices** del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar. El Registro ha habilitado un servicio especial para enviar estas notas por email  
<https://www.registradores.org/>
6. **Declaración responsable del deudor** o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley. La palabra “deudor” se refiere al inquilino/s que aparezca en el contrato. Se trata de un documento de redacción libre en el que comprometes a la veracidad de los datos económicos.

¿Te falta algún documento? El RDL te permite sustituirlo por otra declaración responsable - además de la del nº 6 - que incluya la justificación relacionada con la crisis del COVID-19, que te ha impedido obtener el documento. Cuando termine el estado de alarma y sus prórrogas deberás aportar el documento que te falta en el plazo de un 1 mes.

# CONSECUENCIAS DE UNA APLICACIÓN INDEBIDA POR LA PERSONA ARRENDATARIA DE LAS MEDIDAS ANTERIORES. Art 7

1. **Si se han beneficiado de la moratoria o/ y bien han obtenido ayudas públicas, serán responsables de los todos los daños y perjuicios** que se hayan podido producir, así como de los gastos generados por la aplicación de estas medidas, sin perjuicio de las responsabilidades que la conducta pueda dar lugar. De nuevo es deficitario el artículo por su imprecisión en cuanto a quién va a garantizar que el cumplimiento de los requisitos por el arrendatario es veraz. Esta tarea puede recaer en el arrendador, lo que le llevaría a realizar una labor de policía que no le corresponde como particular pues será éste quien lo tenga que demostrar la conducta indebida del arrendatario. En el caso de grandes tenedores, hay constancia de que en otros supuestos han llegado a contratar servicios de vigilancia...)
2. **En cuanto al importe de los daños y perjuicios, y gastos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria** la cual además incurrirá en responsabilidad, también cuando busque situarse o mantenerse en esos supuestos de vulnerabilidad económica. Hemos de criticar la poca concreción en lo referente a la cuantificación de los daños y perjuicios, pero que en todo caso ha de ser superior a la cantidad con que supuestamente se beneficia. Tampoco aparece definido el tipo de responsabilidad que da lugar a dicha conducta indebida del arrendatario, planteando la duda de si será de tipo administrativo, o bien de carácter civil o penal.

# LÍNEA DE AVALES, FINANCIACIÓN A ARRENDATARIOS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD SOCIAL. Art 9

1. Ayudas transitorias a la financiación para las personas en situación de vulnerabilidad, con un plazo de devolución de 6 años, sin que devengue ningún interés ni gasto para el solicitante (Se entiende que se incluye las comisiones por tramitación, y también los seguros que lleven aparejados estos préstamos).
2. Límites máximo de 6 mensualidades de renta y con esa única finalidad.
3. Mediante Orden Ministerial se definirán los criterios de aquellos arrendatarios que se puedan acoger a estas ayudas por encontrarse en situación de vulnerabilidad sobrevenida y que en todo caso incluirán quienes se encuentren en la situación descrita en los términos del Art. 5 de este Real Decreto.

# AYUDAS AL ALQUILER DE VIVIENDA HABITUAL PARA MINIMIZAR EL IMPACTO DE LA CRISIS ECONÓMICA COVID-19. Art 10

1. Mediante Orden Ministerial se establecerá un programa de ayudas directas al alquiler de vivienda habitual. Estas ayudas están dirigidas a personas que tengan problemas de liquidez transitorios y que se encuentren dentro de los supuestos definidos por la Orden Ministerial a que se refiere el artículo anterior, y en todo caso, quienes se encuentren en los supuestos del art 5.
2. Pero son ayudas destinadas a quienes tengan dificultad para la devolución de las ayudas a la financiación definidas anteriormente porque no hayan podido recuperarse de su situación de vulnerabilidad sobrevenida.
3. La cuantía de estas ayudas hasta un máximo de 900 € y hasta el 100% de la cuota arrendaticia o del principal más intereses del préstamo (en este caso no entendemos porque en la norma aparecen mencionados los intereses, dado que es a coste 0) suscrito para el pago de la renta. Serán los organismos de las CCAA quienes determinen la cuantía exacta.
4. Se añade por último (**Art. 11**) un nuevo programa dirigido a facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables. A este programa también podrán acogerse administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a aquellas personas.