

Coronavirus: Medidas extraordinarias

2.- RELACIONADAS CON VIVIENDA

2.1.-PRÓRROGA AUTOMÁTICA DEL CONTRATO DE ALQUILER

El real decreto establece una prórroga automática extraordinaria de un máximo de seis meses para aquellos contratos de alquiler que finalicen durante la vigencia del estado de alarma.

Durante este periodo se van a mantener las mismas condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento inicial. Lo que supone que el arrendador (casero), no podrá subir el precio del alquiler durante los próximos 6 meses, ni modificar ninguna cláusula.

2.2.-AYUDAS Y REQUISITOS PARA INQUILINOS AFECTADOS POR EL COVID-19

Podrán beneficiarse de estas ayudas aquellas personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica y social a causa de la crisis del coronavirus, para ello tendrán que cumplir una serie de requisitos de manera conjunta, no vale cumplir solamente alguno de ellos:

1. La vivienda alquilada debe ser la vivienda habitual del inquilino y no puede tener otra vivienda en propiedad (usufructo, herencia...).
2. Debe estar en situación de desempleo, haber sufrido un ERTE o una reducción de jornada por motivo de cuidados que supongan una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por esta causa el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la ayuda.

También podrán solicitar esta ayuda los autónomos que hayan sufrido una reducción de sus ingresos por el coronavirus.

Hay que cumplir unos requisitos económicos, en los que no se podrán superar los siguientes límites de ingresos de la unidad familiar en cada caso que pasamos a enumerar:

- Ingresos inferiores a 3 veces el IPREM. (El IPREM de 2020 está fijado en 537,84 euros al mes), es decir 1.613,52 euros brutos al mes. Lo que se traduce en unos ingresos de 19.362,24 euros brutos al año en 12 pagas o 22.589,28 euros al año en 14 pagas.

- En el caso de tener hijos, este límite económico se incrementa en un 0,1% veces el IPREM por cada hijo a cargo de la unidad familiar. Por lo que, en caso de que haya un hijo la cantidad se traduciría en 1.774,87 euros, si se tuvieran dos hijos la cantidad ascendería a 1.936,22 euros brutos al mes y en el caso de tener tres hijos 2.097,57 euros brutos al mes.

De igual manera ocurriría por cada persona mayor de 65 años que integrase la unidad familiar.

- En caso de familias monoparentales, el incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM, lo que equivale a 1.855,54 euros al mes.

- Si alguno de los miembros de la unidad familiar tuviese alguna discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral. El límite previsto, será de 4 veces el IPRE, que serán 2.151,36 euros brutos al mes.

Asimismo, para acreditar la situación de vulnerabilidad, el alquiler, los gastos y suministros básicos de la vivienda deben suponer más del 35% de los ingresos netos (esta cantidad es la que cobras íntegramente con las retenciones correspondientes aplicadas.)

2.3.-¿EN QUÉ CONSISTE LA AYUDA AL ALQUILER?

Si se dan los requisitos expuestos en el apartado anterior, el Gobierno va a desarrollar junto con el ICO, una línea de avales o microcréditos sin intereses, ni gastos que podrán devolverse en 6 años. Si en estos 6 años no se devuelve el préstamo al Estado, se ampliaría adicionalmente este plazo a 4 años más.

Estas ayudas deben destinarse íntegramente al pago del alquiler, y podrá cubrir un máximo de 6 mensualidades de renta.

En aquellos casos que no puedan afrontar el pago las personas que se acojan a estos microcréditos, dispondrán de ayudas directas del Estado para saldar su deuda con el ICO. La cuantía de esta ayuda será de hasta 900 euros al mes como máximo, además de 200 euros al mes para atender los gastos de mantenimiento, comunidad.

Coronavirus: Medidas extraordinarias

2.- RELACIONADAS CON VIVIENDA (II)

2.4.-PEQUEÑOS Y GRANDES PROPIETARIOS

Además de las ayudas públicas, el real decreto hace una distinción entre pequeños propietarios de una vivienda en alquiler y grandes tenedores que son personas o empresas que tienen más de 10 viviendas en alquiler.

Ya que, además de las ayudas públicas, los inquilinos que se encuentran en situación de vulnerabilidad y si su casero es un gran propietario, podrán pedir una moratoria temporal en el pago del alquiler (un aplazamiento), o una reducción del precio del mismo, siempre y cuando no se haya llegado a un acuerdo previamente.

Si no han llegado a un acuerdo arrendador y arrendatario, el arrendador (casero) puede en un plazo máximo de 7 días laborales comunicar a su inquilino su decisión, que puede ser una de estas opciones:

1. Reducción del 50% de la renta, del precio del alquiler durante el tiempo que dure el estado de alarma y meses siguientes si el plazo fuese insuficiente en relación con la situación provocada por la crisis sanitaria, con un máximo de 4 mensualidades.
2. Moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicaría de manera automática y afectaría al periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una si el plazo fuera insuficiente, sin que exceda en ningún caso de 4 meses.

Dicha renta se aplazará a partir de la siguiente mensualidad y deberá abonarse durante un máximo de 3 años. Por lo que el inquilino tendrá 3 años para devolver esas cantidades que dejó de abonar durante este periodo de tiempo a su casero. Las cantidades serán devueltas sin intereses.

En caso de que el arrendador sea un pequeño propietario, el funcionamiento sería el mismo, los inquilinos pueden solicitarle un aplazamiento "temporal extraordinario" del alquiler y el casero tiene que contestar en 7 días. Si no fuera posible llegar a un acuerdo, el inquilino tendría que acogerse al microcrédito habilitado por el Gobierno.

2.5.-DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA SOLICITAR ESTAS AYUDAS

1. 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.
2. En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, es decir, de los autónomos, 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.

Para acreditar el número de personas que habitan en la vivienda habitual, se necesita el libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho, además del 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. Asimismo, cuando sea necesario, la declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

3. Para poder demostrar que el inquilino no tiene ninguna otra vivienda en propiedad, será necesaria una nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
4. Por último, una declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

ENLACES DE INTERÉS

<https://www.comunidad.madrid/gobierno/actualidad/informacion-util-empresas-trabajadores-autonomos-estado-alarma-covid-19>

<https://www.sepe.es/HomeSepe/autonomos/cese-actividad.html>

<http://www.seg-social.es/wps/portal/wss/internet/InformacionUtil/5300/3827/7b431a91-f726-4974-813d-e9689629fbeb>