

Medidas do Goberno no alugamento da vivenda habitual no estado de alarma do COVID-19:

O Goberno do Estado decidiu adoptar medidas sobre o pago das rendas nos alugamentos co fin de paliar os efectos do COVID-19, publicándose no Real Decreto – lei, 11/2020, do 31 de marzo.

O decreto centrase nos arrendamentos outorgados ao amparo da vixente Lei de Arrendamentos Urbanos de 1994, non afecta nin a arrendamentos de renda antiga, nin de oficinas ou locais comerciais.

Isto é así polo que expón o Goberno indicando que o 85% dos pisos arrendados como vivendas están en mans dunha persoa física, un pequeno propietario, mentres que tan só o 15% estaría en mans dos denominados grandes propietarios de vivendas en aluguer.

Como consecuencia da exposición de motivos do Real Decreto, para ter acceso as medidas aprobadas, o solicitante debe ser arrendatario dun contrato de vivenda outorgado ao amparo da vixente Lei Arrendamentos Urbanos e estar en situación de vulnerabilidade.

O Decreto establece tamén a posibilidade de solicitar polo arrendatario unha prórroga da vixencia do arrendamento por un período máximo de 6 meses, se o contrato expira dentro do período desde a entrada en vigor do Real Decreto-Lei ata que pasen dous meses dende a finalización do estado de alarma e unha suspensión do lanzamento por falta de pago para fogares vulnerables sen alternativa de outra vivenda ou tamén a suspensión do procedemento de desafiuzamento por un período máximo de 6 meses.

-Definición de situación de vulnerabilidade económica polo Real Decreto-Lei:

1.- Que a persoa que pague o alugamento pase a estar en situación de desemprego, ERTE, ou redución de xornada, ou se é empresario, que supoña unha perda importante de ingresos, non alcanzando o conxunto dos membros da unidade familiar, no mes anterior á solicitude da moratoria:

-O límite de 3 veces o IPREM.

-Dito límite incrementárase por 0,1 veces o IPREM por cada fillo a cargo. No caso das familias monoparentais o incremento por fillo a cargo será de 0,15 veces o IPREM.

-Este límite do 0,1 veces o IPREM incrementarase por cada persoa maior de 65 anos membro da unidade familiar.

-No caso de discapacidade de algún membro da unidade familiar superior ao 33%, dependencia ou incapacidade para o traballo, o límite será 4 veces o IPREM.

-Se a persoa obrigada ao pago da renda ten parálise cerebral, enfermidade mental ou discapacidade intelectual, superior ao 33%, ou discapacidade física ou sensorial como mínimo do 65%; o límite previsto é de 5 veces o IPREM.

2.- Que a renda, máis os gastos das subministracións básicas, supoñan igual ou superior ao 35% dos ingresos netos que perciba o conxunto dos membros da unidade familiar. Entenderase por subministracións básicas; os gastos de electricidade, gas, auga, teléfono e cota da comunidade de propietarios, todos eles da vivenda habitual e sempre que lle corresponda satisfacelos ao arrendatario.

3.-Non se darán os supostos de vulnerabilidade económica cando as persoas arrendatarias ou calquera das que convivan con esta, teña en propiedade ou en usufruto algunha outra vivenda. Excepto que se acredite que non se dispón de esta ben por divorcio ou outra causa que xustifique que tratase dunha vivenda inaccesible para o propietario.

-Que se entende por unidade familiar?:

A unidade familiar está formada pola persoa que aboa a renda de aluguer, seu cónxuxe non separado legalmente ou parella de feito inscrita e os fillos que residan na vivenda ou vinculados por relación de tutela ou garda.

-Acreditación documental da situación de vulnerabilidade económica mediante a presentación dos seguintes documentos:

1.-No caso de desemprego, mediante certificado expedido pola entidade xestora das prestacións.

2.-No caso de cese de actividade dos traballadores por conta propia, mediante certificado expedido pola AEAT ou o órgano competente da comunidade autónoma.

3.-Número de persoas que habitan na vivenda habitual, mediante libro de familia o documento de parella de feito, certificado de empadramento nese intre e dos seis meses anteriores, declaración de discapacidade ou incapacidade permanente para realizar unha actividade laboral.

4.-Nota simple do Rexistro da Propiedade, de titularidade de bens de todos os membros da unidade familiar.

5.- Declaración responsable do debedor relativa ao cumprimento da falla de recursos económicos segundo o Real Decreto- Lei.

Se o solicitante non puidese aportar algún dos documentos esixibles, presentará a “declaración responsable” xustificando os motivos e cando termine o estado de alarma, disporá dun prazo de 1 mes para a aportación dos documentos que falten no momento da solicitude.

-Aprazamento das rendas no caso de pequenos propietarios de vivendas:

De xeito voluntario se poderá acordar co propietario un aprazamento no pago da renda ou unha condonación da renda.

O prazo é de un mes dende a entrada en vigor do Real Decreto Lei, ata o 2 de maio de 2020.

Unha vez recibida a solicitude o arrendador comunicará ao inquilino, no prazo de 7 días laborais, as condicións que acepta.

Se o arrendador non acepta ningún acordo sobre o aprazamento e o inquilino e a súa familia se atopan en situación de vulnerabilidade sobrevida polo Covid-19, este poderá ter acceso ao programa de axudas transitorias de financiación reguladas polo Real Decreto -Lei.

Polo que se deduce, se trátase dun pequeno propietario non estará obrigado a chegar a ningún acordo no cambio das condicións de pago da renda.

-Aprazamento das rendas no caso de grandes arrendadores de vivenda: empresa, persoas con máis de 10 vivendas na aluguer ou entidades públicas de vivenda:

Tentar un acordo temporal de aprazamento ou condonación amigable entre as partes. O prazo é tamén de 1 mes, ata o 2 de maio de 2020.

Se non hai acordo, no prazo de 7 días laborais o arrendador deberá comunicar ao arrendatario, unha desta dúas alternativas:

1. Unha redución do 50% da renda durante o tempo que dure o estado de alarma e os meses seguintes, se o período do estado de alarma fose pequeno, cun máximo de 4 meses.
2. Ou unha moratoria do pago da renda, igualmente cun máximo de 4 meses.

-Ditas rendas, se aprazarán e fraccionarán as cotas durante ao menos 3 anos e se contarán a partir do momento no que se supere a situación aludida con anterioridade. Sempre dentro do prazo que dure o contrato ou as prórrogas, e as cantidades aprazadas non pagarán intereses.

Isto resultará de aplicación a todos os arrendamentos correspondentes ao Fondo Social de Vivenda (propiedade dos bancos co obxectivo de arrendar vivendas a prezos

moi baixos a familias que perderon o seu fogar) e esta moratoria o é sen prexuízo do programa de axudas transitorias de financiación.

-Liñas de crédito avaladas polo Instituto de Crédito Oficial (ICO):
Consisten en avales do Estado, co fin de que as entidades bancarias poidan ofertar axudas transitorias de financiación ás persoas que se encontran en situación de vulnerabilidade, co fin de facer fronte aos gastos da vivenda por parte dos afectados polo Covid-19.

O prazo de devolución de ditas axudas co aval do Estado é de ata 6 anos, ampliable a 10, sen que teña gastos, nin intereses para o solicitante. Deberán dedicarse ao pago da renda da vivenda e poderán cubrir un importe máximo de 6 meses da renda.

Este programa terá por obxecto a concesión de axudas ao aluguer, mediante adxudicación directa as persoas arrendatarias de vivenda habitual que teñan problemas transitorios para atender o pago parcial ou total do aluguer e encaixen nos supostos de vulnerabilidade económica e social polo COVID-19.

Se hai inquilinos que despois de acceder aos microcréditos non poden facer fronte aos pagos do aluguer, todos eles contarán coa axuda do goberno.

-Novo programa de axudas para o aluguer de vivenda habitual:

No Plan Estatal de Vivenda 2018-2021, incorpórase un novo programa de axudas ao aluguer. Trátase de axudas directas ao aluguer, para atender ó pago total ou parcial da renda, para aquelas persoas que non poidan facer fronte aos préstamos concedidos. Serán os órganos competentes de cada Comunidade Autónoma os que determinen a contía das axudas, dentro dos límites de cada programa. Os Servicios Sociais poderán achegar un informe no que valoren as circunstancias da persoa solicitante, sobrevidas como consecuencia do COVID- 19.

A Orde TMA/336/2020 en vigor desde o 11 de abril incorpora un novo programa de axudas aos alugueres de vivenda habitual e outro a vítimas de violencia de xénero, persoas desafiuzadas, sen fogar e vulnerables.

As axudas ao aluguer se solicitarán como máximo ata o 30 de setembro de 2020, deberán ir acompañadas coa copia do contrato de arrendamento e a documentación, podendo acordarse que a axuda se pague directamente ao arrendador.

A xestión e abono das axudas corresponde ás Comunidades Autónomas.

A axuda deste programa é compatible con calquera outra axuda ao aluguer, sempre que o total das axudas non supere o 100% da renda para ese período.

En canto ás axudas as vítimas de violencia de xénero, persoas desafiuzadas, sen fogar ou outras vulnerables, faranse mediante un novo programa que permitirá facer fronte a situacións de extrema urxencia.

-Prorroga do prazo do contrato de aluguer de vivenda:

Poderá aplicarse, previa solicitude do inquilino, unha prórroga do contrato de aluguer por un período máximo de 6 meses. A finalidade de esta prórroga é evitar a subida de prezos do aluguer.

Dita prórroga deberá ser aceptada polo arrendador, salvo que se fixen outras condicións por acordo entre as partes, polo que queda en mans do propietario.

-Suspensión de lanzamentos ou de procedementos de desafiuzamento de vivenda:

O arrendatario que acredite ante o Xulgado encontrarse nunha situación de vulnerabilidade polo COVID – 19, que lle impide encontrar outra vivenda en aluguer para a súa familia, poderá solicitar a suspensión do acto de lanzamento, unha vez finalice o estado de alarma e se levanten a suspensión dos prazos no procedemento.

Se o Xulgado aínda non convocou a vista para o xuízo de desafiuzamento e de alegarse a vulnerabilidade, suspenderanse os prazos ou a vista ata que se adopten as medidas que os servicios sociais estimen oportunas, por un período máximo de 6 meses desde a entrada en vigor do Real Decreto- Lei. (Prazo máximo ata o 2 de outubro de 2020).

En ámbolos dous casos, para que opere a suspensión a persoa arrendataria deberá acreditar que se atopa en algunha das situacións de vulnerabilidade económica.

O decreto que fixe a suspensión sinalará que pasado o prazo fixado, renovarase o computo dos días ou sinalarase data para a vista do xuízo.

Se o arrendador/ denunciante tamén se encontrase nas mesmas condicións, haberá que considerar a suspensión e as medidas sociais a adoptar, por parte dos Servizos Sociais.

-Outras medidas económicas adoptadas en materia de aluguer:

.Novo programa de axudas as vítimas de violencia de xénero, persoas obxecto de desafiuzamento da súa vivenda habitual, persoas sen fogar e outras persoas vulnerables. Art. 11.

.Programa de fomento de vivendas en aluguer.

.Transferir os Fondos do ano 2020 ás Comunidades autónomas polo convenio do plan Estatal de Vivenda 2018-2021.

-Se te acolles á moratoria da débeda do arrendamento ou a axudas públicas, sen cumprir os requisitos de inquilino vulnerable:

Serás responsable dos danos e prexuízos que produciches.

O importe dos danos, non poderá ser inferior ao beneficio obtido.

Procederáse a suspender a axuda e a solicitar o reintegro das cantidades percibidas de xeito irregular.

Se tes algunha dúbida, podes enviar un correo á omic.ponteareas@xunta.gal ou a antonia.yanes.sobral@ponteareas.gal e tentaremos resolver a túa dúbida.