



MORATÒRIA DE DEUTES PER ARRENDAMENT EN CASOS DE SITUACIÓ DE VULNERABILITAT

1.- ELS QUI PODEN ACOLLIR-SE

BENEFICIARIS

Poden ser beneficiaris els arrendataris d'un contracte d'habitatge habitual.

REQUISITS:

Que la part arrendadora sigui una empresa, entitat pública d'habitatge o gran forquilla, entenent-se per tal la persona física o jurídica que sigui titular de més de deu immobles urbans, excloent garatges i trasters, o una superfície construïda de més d'1.500 m² o un arrendador físic/jurídic amb menys de 10 habitatges.

Condició fonamental que es trobin en situació de vulnerabilitat econòmica com a conseqüència de l'emergència sanitària ocasionada pel COVID-19

a) Situació personal:

Treballador: en situació de desocupació

Treballador: Expedient de Regulació d'Ocupació. (ERTE)

Empresari o professional Reducció de jornada per motiu de cures, o

circumstàncies similars que suposin una pèrdua substancial d'ingressos.

b) Quantia ingressos:

Es computen els ingressos dels membres de la unitat familiar del mes anterior a la sol·licitud de la moratòria, sempre que no superi els següents límits (en vegades l'IPREM):

Ingressos mes anterior	Supòsits	Condicions exigides
3 vegades IPREM 1.613,52 €	General	
4 vegades IPREM 2.151,36 €	Membre unitat familiar	Tingui declarada discapacitat en situació de dependència

		Malaltia que li incapaciti acreditadament de forma permanent per realitzar una activitat laboral
5 vegades IPREM 2.689,20 €	Deutor amb:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Paràlisi cerebral 2. Malaltia mental 3. discapacitat intel·lectual, amb un grau igual o superior al 33% 4. discapacitat física o sensorial, amb un grau igual o superior al 65 per cent 5. casos de malaltia greu que incapaciti acreditadament, a la persona o al seu cuidador, per realitzar una activitat laboral

Aquests límits s'incrementaran en:

0,1 vegades l'IPREM per cada fill a càrrec en la unitat familiar (annex I)

0,15 vegades l'IPREM per cada fill en el cas d'unitat familiar monoparental.

(annex II)

0,1 vegades l'IPREM per cada persona major de 65 anys membre de la unitat familiar (annex I)

Es considera unitat familiar la composta per l'arrendatari, el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita i els fills, amb independència de la seva edat, que resideixin en l'habitatge, incloent els vinculats per una relació de tutela, guarda o acolliment familiar i el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita, que resideixin en l'habitatge.

c) Els pagaments mensuals per renda i per subministraments bàsics (aigua corrent, electricitat, gas, gasoil per a calefacció, serveis de telecomunicació fixa i mòbil i possibles contribucions a la comunitat de propietaris) siguin superiors o igual al 35% ingressos nets que percebi el conjunt dels membres de la unitat familiar.

No podran concórrer a aquestes ajudes o moratòries quan la persona arrendatària o membre de la unitat familiar sigui propietària o usufructuària d'algun habitatge a Espanya.

S'exceptua d'aquest requisit a els qui, sent titulars d'un habitatge, acreditin la

no disponibilitat de la mateixa per causa de separació o divorci, per qualsevol altra causa aliena a la seva voluntat o quan l'habitatge resulti inaccessible per raó de discapacitat del seu titular o

d'alguna de les persones que conformen la unitat de convivència.

2.- QUIN PROCEDIMENT CAL SEGUIR PER DEMANAR LA MORATÒRIA

El procediment és el següent:

Previ: Existència d'acord del Gestor Públic, persona jurídica o petit propietari amb l'inquilí. En aquest punt cal analitzar el supòsit que alguns gestors públics hagin arribat ja a un acord (AHC...). Què succeeix?

En aquests casos considerem que la finalitat de la norma és que l'essencial és arribar a un acord que faciliti la relació i eviti el conflicte. Per això s'entén que preval l'acord al que s'ha arribat, tenint els mateixos efectes que si s'hagués acordat d'acord amb el RDL. No obstant això, per garantir aquest efecte es podria reconduir el tema presentant l'acord inicial a ratificar a l'efecte de nou RDL. als inquilins.

Entenem que les condicions de l'acord establertes en l'article 4º són mínimes, podent millorar-se per acord entre el Gestor Públic i el seu inquilí. Un problema addicional és que l'acord ja adoptat tingui unes condicions econòmiques inferiors a les previstes en el RDL, en aquest cas, a requeriment de l'inquilí o d'ofici, haurà d'adequar-les.



Presentació de la sol·licitud de moratòria

Les persones arrendatàries hauran de presentar sol·licitud que acompanyaran de la documentació que acrediti la seva situació, i que són els següents:

a) Situació personal del sol·licitant:

Treballador per compte d'altri en situació legal de desocupació; presentarà certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions, en el qual figuri la quantia mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis per desocupació.

Autònom per cessament activitat, els autònoms presentaran certificat expedit per l'Agència Estatal de l'Administració Tributària o l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma, si s'escau, sobre la base de la declaració de cessament d'activitat declarada per l'interessat.

b) Nombre de persones que habiten l'habitatge:

Llibre de família o document acreditatiu de parella de fet.

Certificat d'empadronament de les persones empadronades en l'habitatge, al moment de la presentació dels documents i als sis mesos anteriors.

Declaració de la discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent per realitzar una activitat laboral.

c) Titularitat dels béns:

d) Declaració responsable del deutor o deutors relativa al compliment dels requisits exigits per considerar-se sense recursos econòmics suficients segons aquest RDL 11/2020

Si no es pogués aportar document algun dels relacionats anteriorment, podrà ser substituït per una declaració responsable que inclogui la justificació expressa dels motius, relacionats amb les conseqüències del COVID-19, que li impedeixen la seva justificació en el termini d'un mes, des de la finalització de l'estat d'alarma i les seves pròrrogues, haurà d'aportar tota la documentació no facilitada.

Termini per presentar la sol·licitud

Un mes des de l'entrada en vigor del RDL (02-04-20), sol·licitant l'ajornament temporal i extraordinària en el pagament de la renda, sempre que aquest ajornament o la condonació total o parcial de la mateixa no s'hagués aconseguit ja amb caràcter voluntari per acord entre ambdues parts.

Com s'aprecia d'acord amb l'article 4 el termini per sol·licitar la moratòria és de "un mes des de l'entrada en vigor" és a dir des del dia 2 abril (l'endemà publicació al BOE) i fins el 2 de maig, (excepte en CCAA en què sigui festiu que ens anirem al 3).

Concessió de la reducció/moratòria

Si no hi hagués acord, l'arrendador comunicarà la seva decisió a l'arrendatari, en el termini de 7 dies "laborables", entenent per tals hàbils i aquests sí que s'expliquen dia a dia.

La decisió de l'arrendador podrà ser una de les següents:

i) Reducció del 50% de la renda arrendatària durant el temps que duri l'estat d'alarma i les mensualitats següents, amb un màxim de quatre mesos, si aquest

termini fos insuficient en relació amb la situació de vulnerabilitat provocada a causa del COVID-19.

f) Moratòria en el pagament de la renda, que s'aplicarà de manera automàtica i durant el temps que duri l'estat d'alarma i les mensualitats següents, prorrogables una a una, amb un màxim de quatre mesos, si aquest termini fos insuficient en relació amb la situació de vulnerabilitat provocada a causa del COVID-19.

Aquesta renda s'ajornarà mitjançant el fraccionament de les quotes durant almenys tres anys, a explicar del moment en el qual se superi la situació al·ludida anteriorment o a partir de la finalització del termini de quatre mesos, i sempre dins del termini al llarg del com continuï la vigència del contracte d'arrendament o qualsevol de les seves pròrrogues.

Aquest fraccionament no tindrà cap tipus de penalització ni interès.

3.- QUINS EFECTES PRODUUEIX LA MORATÒRIA

Efectes en els arrendataris

La concessió de la moratòria produeix la suspensió del pagament de la renda mensual d'arrendament de l'habitatge habitual durant el termini concedit

Efectes en el cas de moratòria fraudulenta

En el cas de beneficiar-se de la moratòria sense reunir els requisits previstos serà responsable de:

- a) Els danys i perjudicis que s'hagin pogut produir i l'import dels quals no podrà ser inferior al benefici indegudament obtingut per la persona arrendatària per l'aplicació de la norma
- b) Les despeses generades per l'aplicació d'aquestes mesures excepcionals.
- c) les responsabilitats d'un altre ordre al fet que la conducta del deutor pogués donar lloc. També incorrerà en responsabilitat en els casos en els quals, voluntària i deliberadament, busqui situar-se o mantenir-se en els supòsits de vulnerabilitat econòmica amb la finalitat d'obtenir l'aplicació d'aquestes mesures regulades per aquest RDL.

En el cas d'arrendadors propietaris de menys de 10 habitatges (petit propietari) que no acceptés cap acord sobre l'ajornament i, en qualsevol cas, la persona arrendatària es trobi en la situació de vulnerabilitat sobrevinguda referida anteriorment, aquest podrà tenir accés al programa d'Ajudes Transitòries de Finançament (microcrèdits).



4.- PROGRAMA D'AJUDES TRANSITÒRIES DE FINANÇAMENT

Les persones arrendatàries podran tenir accés al Programa d'Ajudes Transitòries de Finançament, que consistirà en una línia d'avals amb total cobertura de l'Estat, perquè les EEFF puguin oferir ajudes transitòries de finançament a les aquestes persones, amb les següents condicions:

Import: Sis mensualitats de renda, com a màxim.

Termini: Fins a 6 anys (prorrogables excepcionalment per altres quatre)

Interès: 0%

De moment encara no es públic el procediment, per [+ info](#) consultar la web de l'Agència d'Habitatge de Catalunya.