



## OFICINA MUNICIPAL DE INFORMACIÓN AL CONSUMIDOR

### **¿Puedo dejar de pagar la renta de una vivienda o local de negocio? ¿Cómo solucionar este inesperado problema?**

Después de pasadas unas semanas, el Gobierno aprueba el *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*, con entrada en vigor el 2 de abril de 2020, regulando en el Capítulo I, Sección 1ª, **las medidas para apoyar a “las familias y a los colectivos más vulnerables” que han visto afectados sus ingresos por la paralización de la actividad económica.**

El texto legal aprobado resulta aplicable únicamente a las viviendas habituales. No a los locales de negocio.

Las moratorias en el pago de la renta:

1.- Solamente podrán ser “impuestas” a los arrendadores que sean grandes tenedores y empresas o entidades públicas definidas en el art. 4.

2.- el resto de arrendadores (art. 8) no tienen ninguna obligación de aceptarlas cuando se les soliciten.

3.- Sin perjuicio del derecho que asiste a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica y social de solicitar avales y ayudas para minimizar el impacto del COVID-19 en su contratos de arrendamiento.

**REQUISITOS CONCURRENTES para acreditar las condiciones subjetivas que deben darse en la figura del arrendatario (situación de vulnerabilidad económica) a efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual:**

Se exigen unos requisitos que deben tener “conurrencia conjunta”.- Artículo 5:

*“1. Los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 requerirán la concurrencia conjunta, a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, de los siguientes requisitos: ...”*

**1– Arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica**, serán aquellos que se encuentren en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o hayan reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos.

**2.- Límite de ingresos de la unidad familiar.** No en todos los casos de vulnerabilidad, indicados en el párrafo anterior, el arrendatario de vivienda tendrá derecho a la carencia en el pago mensual, es necesario que se den además otras dos condiciones, debiendo tener en cuenta el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria.

En primer lugar, debemos conocer el significado de **unidad familiar**, y el art. 5, apartado 2 del RDL 11/2020, de 31 de marzo señala que se entenderá 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.

### **Los límites de ingresos serán:**

– Que la suma de ingresos del conjunto de personas miembros de la unidad familiar en la vivienda arrendada no supere tres veces el IPREM mensual, Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual, que para el año 2020 es 537,84€, de ahí que si hacemos el cálculo significa que podrán acogerse a las medidas aprobadas en este RDL aquel arrendatario cuya unidad familiar no supere los 1.613,52€. (537,84 € IPREM 2020 x3=1.613,52€)

Existen excepciones a este límite que se incrementará por:

– Hijo a cargo, 0,1

– Hijo, en unidad familiar monoparental, 0,15.

– Persona mayor de 65 años, 0,1

– Miembro de la unidad familiar con discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite creditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto será cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

– Persona obligada a pagar la renta arrendaticia sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto será de cinco veces el IPREM.