

PROYECTO:
"ASESORAMIENTO A
COLECTIVOS VULNERABLES
EN MATERIA DE ALQUILER
DE VIVIENDA"

**Guía de derechos y obligaciones
en materia de alquiler de vivienda**

INTRODUCCIÓN

La actual situación de crisis sanitaria y económica en nuestro país como consecuencia del COVID-19, ha supuesto que muchas personas que residen en una vivienda de alquiler se estén enfrentando a situaciones de no poder hacer frente al pago de la renta, por encontrarse en riesgo de vulnerabilidad. Otra situación muy habitual en estos meses es que finalice el periodo de prórroga obligatoria o el periodo de prórroga tácita de los contratos de alquiler, por lo que el arrendatario ve peligrar la continuidad del contrato.

La Unión de Consumidores de Aragón (UCARAGÓN) con el proyecto **“Asesoramiento a colectivos vulnerables en materia de alquiler de vivienda”** va a informar al arrendatario/inquilino de vivienda habitual de Zaragoza y sus barrios rurales que se encuentre en situación de vulnerabilidad a consecuencia derivada del COVID-19, sobre los derechos que le asisten ante situaciones de imposibilidad de pagar de manera transitoria, en todo o en parte, la renta del alquiler, con el fin de proteger el derecho constitucional a la vivienda ante la inédita situación que vivimos, así como en aquellas situaciones en las que el contrato de alquiler llega a su fin.

El pasado 2 de abril de 2020, entró en vigor 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](#), mediante el cual el Gobierno dictó una serie de medidas en materia de arrendamientos de viviendas con el fin de evitar subidas de los precios de alquiler durante la situación de crisis y suspendió los desahucios de viviendas de hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

A continuación, detallamos las preguntas más frecuentes que se pueden plantear los inquilinos de vivienda habitual, como consecuencia de la crisis derivada del COVID-19.

PREGUNTAS QUE SE PUEDEN PLANTEAR LOS ARRENDATARIOS DE VIVIENDA HABITUAL

MI CONTRATO DE ALQUILER FINALIZA EN LOS PRÓXIMOS MESES

¿PUEDO SOLICITAR UNA PRÓRROGA?

Sí, en función de la finalización del contrato de alquiler.

Si el contrato finaliza el día 02/04/2020 y el 21/08/2020 (dos meses después de la finalización del estado de alarma), el inquilino podía solicitar una prórroga extraordinaria por un periodo máximo de seis meses.

La posibilidad de solicitar una prórroga extraordinaria se amplió para los contratos que finalizaran hasta el día 30/09/2020.

Y posteriormente, esta **posibilidad de solicitar una prórroga extraordinaria se aplica a los contratos que finalicen antes del día 31/01/2021.**

¿CÓMO SE SOLICITA?

Debes dirigir un **escrito al arrendador de la vivienda** si finaliza el periodo de prórroga obligatoria o el periodo de prórroga tácita antes del día 31/01/2021.

¿Y SI EL ARRENDADOR NO QUIERE ACEPTAR LA PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE SEIS MESES?

El arrendador está obligado a aceptarla, salvo que entre ambas partes se acuerde voluntariamente otras condiciones y términos del contrato.

¿QUÉ MOTIVO PUEDE ALEGAR EL ARRENDADOR PARA NO CONCEDER LA PRÓRROGA EXTRAORDINARIA?

El motivo que puede alegar es que hubiera comunicado al arrendatario de manera fehaciente una vez transcurrido el primer año de contrato y con una antelación mínima de dos meses, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9.3 de la [Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos](#).

SOLICITÉ HACE UNOS MESES LA PRÓRROGA EXTRAORDINARIA, ¿PUEDO SOLICITAR OTRA PRÓRROGA EXTRAORDINARIA?

Sí.

En la Disposición final cuarta del [Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo](#), se establece la facultad del arrendatario para poder prorrogar de manera excepcional el contrato de arrendamiento cuya duración está próximo a finalizar, **ya que se ha producido una ampliación del plazo hasta el próximo 31 de enero de 2021.**

**MODELO ESCRITO DE SOLICITUD DE PRÓRROGA EXTRAORDINARIA
DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL**

D. /D^a -----
con DNI/NIF -----en calidad arrendatario/a de la vivienda
situado en -----
----- **SOLICITO** a D/D^a -----
-----con DNI/NIF -----en calidad de
arrendador/a de la vivienda anteriormente citada, una **prórroga extraordinaria del
contrato de arrendamiento** suscrito por ambas partes en fecha -----de -----
-----de 20-----por un periodo de-----
(máximo de seis) meses.

Todo ello en virtud de lo dispuesto en el artículo 2 del 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.

En----- a-----de-----de 2020.

Fdo: -----

ANTE UNA DIFICULTAD TRANSITORIA PARA ABONAR LA RENTA DEL ALQUILER COMO CONSECUENCIA DE LA CRISIS DERIVADA DEL COVID-19

¿PUEDO SOLICITAR UNA MORATORIA EN EL PAGO DEL ALQUILER?

Si me encuentro en situación de vulnerabilidad económica, **puedo solicitar** de la persona arrendadora cuando ésta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor*, **hasta el 31/01/2021**, el **aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta**, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la renta no se hubiera conseguido voluntariamente por acuerdo entre las partes.

* Persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²

¿QUÉ DEBE RESPONDER EL ARRENDADOR?

El arrendador **debe contestar en un plazo de siete días laborables y la respuesta tiene que prever alguna de las dos opciones** siguientes:

- Reducción del 50% de la renta del alquiler mientras se mantenga la situación de vulnerabilidad, hasta un máximo de 4 meses.
- Una moratoria o aplazamiento de la renta mientras se mantenga la situación de vulnerabilidad, hasta un máximo de 4 meses.

Las mensualidades aplazadas se deberán fraccionar mediante acuerdo entre arrendador y arrendatario y, en todo caso, el arrendador ofrecerá un mínimo de 3 años para devolverlas, y siempre que el contrato de alquiler continúe vigente.

¿PUEDO SER DESAHUCIADO DE LA VIVIENDA DE ALQUILER DURANTE LA CRISIS DERIVADA DEL COVID-19?

No, el Gobierno suspendió todos los desahucios de vivienda habitual sin alternativa habitacional de **hogares vulnerables**, hasta que se cumplan seis meses tras el fin del estado de alarma (21/12/2020).

No obstante, **dicho plazo ha sido prorrogado hasta el 31/01/2021** mediante lo dispuesto en la Disposición final cuarta del [Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo](#).

En las próximas semanas, el Gobierno tiene previsto ampliar el plazo de suspensión de los desahucios en el caso de hogares vulnerables, y regular otras cuestiones en materia de alquiler.

¿CÓMO ACREDITO MI SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD PARA SUSPENDER EL DESAHUCIO?

Si recibes una demanda de desahucio y te encuentras en riesgo de vulnerabilidad, debes actuar de la siguiente manera:

1. Enviar un escrito al Juzgado acreditando que reúnes los requisitos, adjuntando los documentos acreditativos de la situación de vulnerabilidad.
2. Solicitar un Informe de los servicios sociales competentes. Si acreditas ante el Juzgado que te encuentras en situación de vulnerabilidad, es el letrado de la Administración de Justicia quien deberá comunicarlo a los servicios sociales para su consideración durante el plazo de suspensión extraordinaria.
3. La presentación del escrito alegando una situación de vulnerabilidad económica implicará tu consentimiento para que se dé traslado a los servicios sociales para que estos actúen si es necesario.
4. Recibirás un decreto del Letrado de la Administración de Justicia con las medidas adoptadas.

IMPORTANTE

Si has recibido una demanda de desahucio, debes dirigirte al Juzgado competente para comunicar la situación de vulnerabilidad, y solicitar en el plazo de tres días el derecho a la asistencia jurídica gratuita para que te designen un abogado y procurador del turno de oficio, si fuera necesario.

También debes ponerte en contacto con los Servicios Sociales de tu localidad.

[Procedimiento, documentación y requisitos para solicitar el derecho a la asistencia jurídica gratuita](#)

¿QUÉ PERSONAS SE ENCUENTRAN EN RIESGO DE VULNERABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA?

TRABAJADORES POR CUENTA AJENA

- Que pasen a estar en situación de desempleo.
- Que se encuentren afectados por un ERTE.
- Que se encuentren afectados por una reducción de jornada por cuidado de niños o personas mayores.

EMPRESARIOS O PROFESIONALES

- Que hayan sufrido una pérdida sustancial de ingresos.
- O una reducción en la facturación de al menos el 40%.

¿QUÉ OTROS REQUISITOS DEBO CUMPLIR PARA ACREDITAR MI SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA?

GASTO DE ALQUILER Y SUMINISTROS BÁSICOS

El gasto de alquiler y suministros básicos tiene que suponer un 35% o más de los ingresos netos que percibe el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

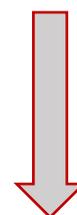
¿QUIÉNES SON LOS MIEMBROS QUE CONFORMAN LA UNIDAD FAMILIAR?

- La persona que firmó el contrato de alquiler.
- El cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita que resida en la vivienda.
- Los hijos con independencia de su edad que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.



INGRESOS DE LA UNIDAD FAMILIAR

El conjunto de ingresos de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria o posibles ayudas, no debe superar los siguientes umbrales de renta:



Unidad familiar	IPREM	Límite de ingresos
General	3 veces el IPREM (3 x 537,84€)	1.613,52€
+		
Hijos/as cargo	+ 0,1 veces el IPREM	Total: 1667,30€
	+ 0,15 veces el IPREM para familias monomarentales y monoparentales.	Total: 1649,19€
+		
Personas mayores en la unidad familiar (de más de 65 años)	+ 0,1 veces el IPREM	Total: 1667,30€

Estos límites se incrementan en los siguientes casos:

Unidad familiar	IPREM	Límite de ingresos
Unidad familiar en la que alguno de sus miembros: <ul style="list-style-type: none"> • Tiene declarada una discapacidad superior al 33% • Situación de dependencia • Enfermedad que le incapacite permanentemente a una actividad laboral 	4 veces el IPREM	El IPREM mensual es de 537,84€ Es decir, por unidad familiar: 537,84€ x 4 Total: 2.151,36 euros (además de los posibles incrementos por hijo/a a cargo)
Si la persona obligada al pago de la renta padece: <ul style="list-style-type: none"> • Parálisis cerebral • Discapacidad intelectual (igual o superior al 33%) • Discapacidad física o sensorial (igual o superior al 65%) • Enfermedad grave que incapacite a la persona o a su cuidador para realizar una actividad laboral 	5 veces el IPREM	El IPREM mensual es de 537,84€ Es decir, por unidad familiar: 537,84€ x 5 Total: 2.689,20 euros

¿PUEDO SOLICITAR AYUDAS PARA EL PAGO DEL ALQUILER?

AYUDA ECONÓMICA ALQUILER COVID-19

El **Gobierno de Aragón**, ha convocado la concesión de **ayudas al alquiler a las personas titulares de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual, que como consecuencia del impacto económico social del COVID 19 tengan problemas transitorios para atender al pago total o parcial del alquiler.**

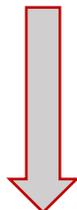
Se incluyen también las destinadas a los arrendamientos de vivienda que no puedan hacer frente a **devolución de las ayudas transitorias de financiación avaladas por el ICO** recogidas en el art. 9 del RDL 11/2020, que fueron solicitadas hace unos meses.

PLAZO DE SOLICITUD

El **Gobierno de Aragón** ha prorrogado el **plazo de solicitud de las ayudas hasta el próximo día 10 de diciembre de 2020.**

COMPATIBILIDAD DE LAS AYUDAS

Esta ayuda es compatible con cualquier otra ayuda al alquiler que perciba la persona arrendataria, siempre y cuando el total de las ayudas no supere el 100% del importe del alquiler del mismo periodo.



PRÓRROGA SOLICITUD LÍNEA DE PRÉSTAMOS AVALADOS POR EL ICO

El plazo para solicitar los préstamos avalados por el ICO para el pago del alquiler de vivienda se ha prorrogado hasta el 31 de mayo de 2021.

EXCLUSIONES

Las **viviendas integrantes de las bolsas de alquiler social** del Gobierno de Aragón, de las Entidades Locales aragonesas o de las sociedades o entidades municipales o autonómicas, así como las viviendas de titularidad del Gobierno de Aragón, de las Entidades Locales aragonesas o de sociedades o entidades municipales o autonómicas.

Los **contratos de subarriendos y los de alquiler con opción a compra**, así como los **arrendamientos para usos distintos de vivienda**.

CUANTÍA DE LAS AYUDAS

Hasta el 100% de la renta arrendaticia, como máximo 600 € mensuales, en función de los tramos de localidades del Anexo de la convocatoria. En los supuestos de familias numerosas puede alcanzar hasta 900 €, en función de los tramos de localidades.

En el supuesto de haber accedido a los préstamos ICO, la ayuda podrá llegar hasta un máximo de 5.400 €.

DURACIÓN DE LAS AYUDAS

Las ayudas se concederán por un plazo de **6 meses**.

CONVOCATORIA DE LAS AYUDAS

En los siguientes enlaces, puede conocer toda la información referente a la convocatoria.

[Convocatoria de las ayudas](#)

[Ampliación del plazo de solicitud hasta 10/12/2020](#)

[Información sobre condiciones, requisitos y trámites](#)

Puede solicitar información telefónica en el **Centro de Atención al Usuario para las ayudas COVID-19**, del Gobierno de Aragón.

Teléfono 976 360 711

PROGRAMA DE MEDIACIÓN HIPOTECARIA Y DE ALQUILER DEL GOBIERNO DE ARAGÓN

En caso de dificultades en el pago de la renta de alquiler, puede ponerse en contacto con el Programa de Mediación Hipotecaria y de Alquiler del Gobierno de Aragón, por si pudiera ser objeto de una mediación con el arrendador de vivienda.

Dirección General de Vivienda del Gobierno de Aragón

Teléfonos

976 716 163

976 716 364

MÁS INFORMACIÓN SOBRE EL PROYECTO

“ASESORAMIENTO A COLECTIVOS VULNERABLES EN MATERIA DE ALQUILER DE VIVIENDA”

UNIÓN DE CONSUMIDORES DE ARAGÓN
C/ Alfonso I, 20, Entlo. Centro (Zaragoza)

Tlfo: 976397602

50003- Zaragoza

Correo electrónico: info@ucaragon.com

www.ucaragon.com

