

Síntesis de las nuevas medidas aprobadas para la ayuda al alquiler y suspensión de desahucios

El Consejo de Ministros ha aprobado este martes un paquete de medidas en materia de alquiler que beneficiará a unas 500.000 familias vulnerables y que contempla la suspensión de los desahucios durante seis meses tras el fin del estado de alarma, la prórroga extraordinaria de seis meses de los contratos de alquiler de vivienda habitual, una línea de microcréditos avalados por el Estado o ayudas directas de hasta 900 euros tras la crisis, por importe de 700 millones de euros, entre otros.

Así lo ha anunciado en la rueda de prensa posterior al Consejo de Ministros la portavoz del Gobierno, María Jesús Montero, y la vicepresidenta tercera, Nadia Calviño, y el vicepresidente de Derechos Sociales y Agenda 2030, Pablo Iglesias, en la que han detallado las nuevas medidas del plan de choque del Ejecutivo contra el impacto económica del Covid-19.

Iglesias ha destacado que las medidas buscan ofrecer seguridad y protección a todas las personas para afrontar el impacto negativo de la crisis y ha subrayado las medidas para ofrecer el "derecho constitucional" de la vivienda, un bien "más imprescindible" ahora al ser la "trinchera" desde la que los ciudadanos se protegen del virus, tras pedirles que permanezcan en casa para evitar contagios.

Finalidad

El Real Decreto-ley, que persigue abrir un paraguas de protección social durante este período de excepcionalidad a todos los actores vulnerables que participan en el alquiler, el Gobierno logra:

1. Preservar la renta disponible de los hogares, sean arrendatarios o arrendadores (el 85% de los arrendadores en España son personas físicas). Tanto en el caso de:

- a) Aplazamiento del pago del alquiler (arrendador persona jurídica).

b) Ayudas transitorias a la financiación (microcréditos). Se beneficia arrendatario y arrendador.

c) Nuevas ayudas al alquiler del Plan Estatal de Vivienda para familias de vulnerabilidad económica sobrevenida.

En estos supuestos, se está preservando la renta disponible de los hogares (junto con las ayudas de ERTE) en un contexto de pérdidas de ingresos. Esta preservación de la renta disponible va destinada a garantizar uno de los derechos básicos de los ciudadanos, la vivienda, al tiempo que deja renta disponible suficiente para otras necesidades básicas de consumo.

2. Seguridad en un contexto de incertidumbre. Dar seguridad a los ciudadanos a través de:

a) Suspensión extraordinaria de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos.

b) Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento que venzan durante este período excepcional.

c) Se protege a colectivos especialmente vulnerables como víctimas de violencia de género, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

3. Dar agilidad, en estos tiempos de urgencia y excepcionalidad, a la concesión de las ayudas, como, por ejemplo, transferir con urgencia a CC.AA. y a las ciudades de Ceuta y Melilla fondos comprometidos para este año relajando los condicionantes para ser liberados.

También establece nuevos instrumentos para que las Comunidades Autónomas, puedan dar apoyo, en el marco del Plan Estatal de Vivienda, a los hogares afectados por estas situaciones de vulnerabilidad social y económica sobrevenidas por el efecto de la pandemia.

Se trata de minimizar el impacto de esta situación y proteger a los inquilinos que queden en vulnerabilidad, pero también articular aquellas actuaciones necesarias para que los propietarios, también

en ocasiones en difíciles circunstancias, puedan superar igualmente el impacto de esta crisis.

Medidas más relevantes

Se ha aprobado la suspensión de lanzamientos sin alternativa habitacional hasta que se cumplan seis meses tras el fin del estado de alarma para que "nadie se quede sin casa durante la crisis", así como una prórroga extraordinaria de seis meses de los contratos de alquiler de vivienda habitacional para evitar subidas abusivas aprovechando el Covid-19.

En caso de que el arrendador afectado se encuentre también sujeto a vulnerabilidad, será el Juez el que determine el periodo de suspensión o las medidas a establecer, considerando el informe emitido por los servicios sociales competentes.

Además, ha indicado que, conforme al real decreto-ley aprobado, quien caiga en situación de vulnerabilidad puede acogerse a un microcrédito que dará el estado a tipo 0 de interés, a devolver en 6 años ampliable a 10 en caso de dificultades.

A su vez, se recoge una definición "muy amplia" de los supuestos de vulnerabilidad para acogerse al sistema, sumado a facilidades para devolución de los mismos créditos, lo que permitirá que un "gran número" de personas con dificultades puedan acogerse, como por ejemplo los parados, los trabajadores inmersos en ERTE o reducción de jornada o autónomos con ingresos reducidos como consecuencia del Covid-19.

Ayudas de hasta 900 euros

Si después de la crisis se mantiene la vulnerabilidad, el Estado pagará la deuda de alquiler a través de una línea de ayudas públicas que contempla ayudas de hasta 900 euros al mes y 200 euros para gastos de suministros o mantenimiento, con un importe total de hasta 700 millones de euros.

"Si se produce una situación en que hay inquilinos en situación de vulnerabilidad que, tras recibir los préstamos a coste cero no pueden pagar, el Estado no les va a dejar tirados y se va a ocupar

de garantizar que nadie pueda ser expulsado de su casa por no pagar el alquiler", ha insistido.

En cuanto al número de beneficiarios, se ha indicado que, a la espera de que se concrete el ingreso mínimo vital en el que trabaja el Ministerio de Seguridad Social, con unos 5 millones de personas potencialmente beneficiarios, las medidas de alquiler aprobadas afectarán a más de medio millón de familias en situación de vulnerabilidad.

Grandes tenedores y fondos de inversión: Quitas y reestructuración

Además, se ha enfatizado que los grandes tenedores de vivienda "deben arrimar el hombro y hacer un esfuerzo como todo el mundo", frente a inquilinos vulnerables y pequeños propietarios.

Por ello, la norma establece que tendrán que elegir entre realizar una quita del 50% o bien reestructuración de la deuda en 3 años para los afectados.

En este sentido, el vicepresidente hizo hincapié en que se incluye una "distinción clave"; ya que "no es lo mismo un pequeño propietario que un fondo buitre o un gran tenedor, no es lo mismo una pareja de jubilados que reciben una pensión baja junto a la renta de un piso que han comprado tras toda la vida de trabajo que alguien con 15 o 20 viviendas alquiladas o fondos buitres con miles de viviendas".

Por ello, ha precisado que con el decreto se garantiza que todos los pequeños propietarios percibirán "íntegramente" las rentas de viviendas y los grandes tenedores y fondos de inversión deberán asumir "como es normal" parte del impacto, efectuando quitas o reestructuración.

Amplía moratoria hipotecaria y apela a la red de solidaridad

En paralelo a las medidas de alquiler, el Gobierno ha decidido ampliar a tres meses la moratoria en el pago de hipoteca para aquellas personas que hayan perdido su empleo o hayan visto reducidos sus ingresos como consecuencia de la situación generada a raíz de la crisis sanitaria por la expansión del coronavirus, frente al mes que contemplaba hasta ahora.

MITJANS ADVOCATS