

Vulnerabilidad y arrendamientos urbanos: el caso del arrendatario de vivienda

RDLEY 11/2020. Y OMTA (BOE 11 abril)

Aunque ya hace meses se hizo un comentario muy genérico sobre el tema de la VULNERABILIDAD, las continuas menciones a este concepto por parte del Gobierno y de los medios de comunicación me animan -y casi me obligan- a presentar un estudio más detallado, con algunas modificaciones del Anexo que tuvo lugar en la 11ª edición de mi Libro de AU. Aunque tiene una mayor extensión de lo acostumbrado, cuando menos servirá para que los compañeros puedan guardarlo para el caso de que todavía haya alguna situación que pueda ayudar al arrendatario “vulnerable”, sin que se haya podido conseguir las ayudas oficiales correspondientes hasta la fecha, aunque hay que tener en cuenta que, salvo nueva normativa al respecto, las reglas al respecto finalizan con el estado de alarma, es decir, el 9 de mayo próximo. Entonces seguirá vigente el art. 441.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (RDLEY 7/2019), donde igualmente se obliga al Juzgado a comunicar a los Servicios Sociales en todos los casos de desahucio por falta de pago en viviendas, dando un plazo de un mes, que es lo que determina dicho precepto (que estoy seguro no se cumplirá). En todo caso, tengo claro que en la nueva Ley de Vivienda ese precepto tendrá ampliación para paralizar el lanzamiento.

Volviendo a la situación actual, reitero que las disposiciones en vigor ahora mismo y que hoy se comentan, han sido casi totalmente ineficaces, salvo excepciones, bien sea porque los requisitos son muy exigentes y, en mi opinión, sobre todo, debido al funcionamiento de los Servicios Sociales, que es realmente lastimoso, tanto en la tramitación como en la concesión de las ayudas. Por eso se puede decir que la actual normativa ha sido y es totalmente ineficaz, como hice constar en una reunión muy reciente con los responsables máximos de la Dirección General correspondiente del MTAU, donde fui citado para dar mi opinión y orientación técnica y jurídica sobre la próxima Ley de Vivienda, agradeciendo la acogida y amabilidad, como indiqué a mis Ilustres interlocutores, añadiendo que mi colaboración ha tenido lugar siempre para las anteriores normas desde la LAU 29/94 de Arrendamientos Urbanos, con la excepción del antes citado y vigente RDLEY 7/2019, el cual tiene cosas buenas y otras carentes absolutamente de base jurídica y material, partiendo de la base equivocada de que el arrendador es siempre una persona de grandes medios económicos, lo que no es verdad en más del 80% de los casos, que son personas físicas y no “grandes tenedores”, como se hace ver con frecuencia.

(1) VER NOTA FINAL, es importante.

Vamos con el análisis de las normas vigentes sobre VULNERABILIDAD. .

RDLEY 11/2020.

Artículo 5 Definición de la situación de vulnerabilidad económica a efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual.

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: a) Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por ello el

conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria: i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM). ii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar mono parental.

iii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.

iv. En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el sub apartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo. v. En el caso de que la 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 en el sub apartado i) será de cinco veces el IPREM. b) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario. 2. A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá por unidad familiar 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. 3. No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquella sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. Se considerará que no concurren estas circunstancias cuando el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión *mortis causa* sin testamento. Se exceptuará de este requisito también a quienes, siendo titulares de una vivienda, acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia.

Comentario

Puntos 1 y 2. Poco hay que decir en relación a los requisitos necesarios para que el arrendatario sea considerado en situación de “vulnerabilidad”, que siempre habrá que acreditar al arrendador, conforme el art. 6.

Punto 3. Lo que sí merece la pena comentar es la falta de conocimiento del legislador sobre la situación real en nuestro país, como sucede en otros preceptos, pues carece totalmente de sentido que no tenga derecho a ninguna ayuda el arrendatario si él mismo o cualquier persona que componen la unidad familiar “tenga otra vivienda en España”. Se está dejando aparte e indefensos a cientos de miles de españoles que han abandonado su pueblo por falta de trabajo y que, en la mayoría de los casos, han dejado una “casita” (de muy escaso valor) en el lugar de procedencia, pues no se trata de que alguien tenga una segunda residencia para disfrute en el mar o en la montaña, sino de personas de escaso poder adquisitivo que han tenido que acudir a la ciudad para trabajar y poder ganar dinero para el sustento de la familia. Como digo al principio, es completamente

absurdo, esperando que haya rectificación legal (que hasta la fecha no ha tenido lugar a pesar de las muchas normativas posteriores), haciendo constar que la OMTA, que desarrolla este RDLEY 11/2020, viene a decir lo mismo, incluso con más exigencias, porque habla de una segunda vivienda, sin mencionar a España, que podría ser, para los emigrantes, en África o América. Ver comentarios de la citada Orden Ministerial.

Artículo 6. Acreditación de las condiciones subjetivas.

1.La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el artículo 5 se acreditará por la persona arrendataria ante la persona arrendadora mediante la presentación de los siguientes documentos: a) En caso de situación legal de desempleo, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo. b) En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado. c) Número de personas que habitan en la vivienda habitual: i. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho. ii. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores. iii. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

d) Titularidad de los bienes: nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar. e) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley. 2. Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letra a) a d) del apartado anterior, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden tal aportación. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado.

Comentario

Estos requisitos subjetivos deben ser acreditados ante el arrendador, considerando (punto 3 y 5) que hay consentimiento del mismo por la mera solicitud, reiterando la necesidad de que la misma sea hecha con carácter fehaciente.

Y en el caso de que el arrendador también esté en situación de “vulnerabilidad”, lo que ocurrirá en muchos casos, resolverán y, se supone, ayudarán los Servicios Sociales de cada Comunidad Autónoma, o Ceuta y Melilla.

Artículo 7. Consecuencias de la aplicación indebida por la persona arrendataria de la moratoria excepcional de la deuda arrendaticia y de las ayudas públicas para vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19.

1.La persona o personas que se hayan beneficiado de una moratoria de la deuda arrendaticia de su vivienda habitual y/o de ayudas públicas para atender al pago de la misma sin reunir los requisitos previstos en el artículo 5, serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar. 2. El importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria por la aplicación de la norma, la cual incurrirá en responsabilidad, también, en los casos en los que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de las

medidas reguladas por este Real Decreto-Ley.

Comentario

Se trata de la responsabilidad del arrendatario que se haya beneficiado de la moratoria o ayudas públicas, sin tener los requisitos de “vulnerabilidad”, los cuales estarán obligados al pago (además del total de la renta) a los perjuicios, que nunca podrán ser inferiores a los daños causados, algo que es absolutamente correcto, otra cosa es que el citado arrendatario tenga medios para ello, echando en falta que en esta situación el arrendador tuviera la capacidad de suspender el contrato, que seguramente hubiera sido lo más correcto y justo.

Artículo 8. Modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales de arrendamiento en el caso de arrendadores no comprendidos entre los recogidos en el artículo 4 como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19.

1. La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo 5, podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta no sea ninguna de las comprendidas en el artículo 4, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este real Decreto-Ley y en los términos recogidos en los apartados 2 a 4 siguientes, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera acordado previamente entre ambas partes con carácter voluntario. 2. Una vez recibida la solicitud, la persona arrendadora comunicará a la arrendataria, en el plazo máximo de 7 días laborables, las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta o, en su defecto, las posibles alternativas que plantea en relación con las mismas. 3. Si la persona física arrendadora no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento y, en cualquier caso, cuando la persona arrendataria se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida referida en el artículo 5, esta podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo siguiente.

Comentario

Se trata de facilitar el acuerdo entre las partes, algo que siempre es positivo. El plazo había terminado ya el 30 de junio, pero que considero que a la vista de otras reformas y concretamente del RDLEY 37/2020 el mismo se mantiene siempre hasta final del “estado de alarma” “por lo que entiendo posible que hasta entonces no cabe aplicar el mismo precepto de forma directa, pero sí (lo que siempre es aconsejable) que ese convenio llegue en cualquier momento, sobre todo si el arrendatario es “vulnerable”, pues como se dirá en los comentarios de los Procesos Judiciales llegar a esta forma de reclamar no es buena para ninguna de las partes. Es decir, acuerdo SI y en cualquier momento.

Artículo 9. Aprobación de una línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19.

1. Con objeto de proporcionar cobertura financiera para hacer frente a los gastos de vivienda por parte de los hogares que se encuentren en situaciones de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID 19, se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, mediante convenio con el Instituto de Crédito Oficial, por un plazo de hasta catorce años, se desarrolle una línea de avales con total cobertura del Estado, para que las entidades de crédito puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a las personas que se encuentren en la referida situación de vulnerabilidad, en forma de préstamo con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante. 2. Las ayudas transitorias de financiación serán finalistas, debiendo dedicarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda habitual y

podrán cubrir un importe máximo de seis mensualidades de renta. 3. A estas ayudas transitorias de financiación podrán acceder todos aquellos arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la expansión del COVID-19, de acuerdo con los criterios y requisitos que se definan a través de una Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que incluirán en todo caso, y como mínimo, las situaciones definidas en el artículo 5 del presente real decreto-ley. Dicha Orden no precisará desarrollo normativo posterior para su aplicación y cumplirá en todo caso con la normativa de la Unión Europea en materia de ayudas de Estado. 4. La Orden del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana establecida en el apartado anterior no estará sujeta a la autorización del Consejo de Ministros, prevista en el artículo 10.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones. 5. A los efectos de la aplicación de las ayudas transitorias de financiación, se establece que en el mismo acto de concesión del préstamo por parte de la entidad de crédito de conformidad con la regulación establecida, se entenderá concedida la subvención de gastos e intereses que conlleve dicho préstamo, por lo que no requerirá resolución de concesión del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Las ayudas en la modalidad de subvención de tipo de interés se financiarán por el Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana con cargo a la aplicación presupuestaria 17.09.261N.481, «Bonificación de gastos e intereses por concesión de préstamos a arrendatarios en situación de vulnerabilidad por el COVID- 19». Este crédito tendrá la consideración de ampliable. La verificación del cumplimiento de los requisitos de los beneficiarios de la subvención se realizará “ex post” por el Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana, conforme a la normativa de aplicación. 6. El convenio del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con el Instituto de Crédito Oficial al que se refiere el apartado 1 y la Orden del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana referida en apartados anteriores, quedan exceptuados de la aplicación de lo dispuesto en los apartados Sexto y Séptimo del Acuerdo de Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2019, por el que se establecen los criterios de aplicación de la prórroga para 2020 de los Presupuestos Generales del Estado vigentes en el año 2019. Adicionalmente, al convenio le resultará de aplicación el régimen especial previsto en el artículo 39 del Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

(Tener en cuenta la Resolución de 1 de mayo de 2020, de la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, por la que se publica el Convenio con el Instituto de Crédito Oficial E.P.E., para la gestión de los avales y de la subvención de gastos e intereses por parte del Estado a arrendatarios en la "Línea de avales de arrendamiento COVID-19.)

Comentario

Aquí se trata de Avales para préstamos al arrendatario en situación de “vulnerabilidad”, pero la OMTA, como se verá en el siguiente comentario, concede ayudas directamente al arrendatario para pagar la renta, por lo que se aconseja acudir a los requisitos de dicha Orden Ministerial.

Artículo 10. Nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

1. Mediante Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se incorporará al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, un nuevo programa de ayudas al alquiler, denominado «Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual». 2. Este programa tendrá por objeto la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a las personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19, tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler y encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social sobrevenida que se definan y que incluirán en todo caso, y como mínimo, las situaciones definidas en el artículo 5 del presente real Decreto-Ley.

Así y sin menoscabo de otras actuaciones, este programa tendrá la finalidad de hacer frente a la dificultad en la devolución de aquellas ayudas transitorias de financiación contraídas por hogares vulnerables que no se hayan recuperado de su situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la crisis del COVID-19 y que, por tanto, no puedan hacer frente a la devolución de dichos préstamos.

3. Podrán beneficiarse de las ayudas de este programa las personas físicas que, en su condición de arrendatarios de vivienda habitual encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social sobrevenida referidas en el apartado anterior, presentando problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler. 4. La cuantía de esta ayuda será de hasta 900 euros al mes y de hasta el 100% de la renta arrendaticia o, en su caso, de hasta el 100% del principal e intereses del préstamo que se haya suscrito con el que se haya satisfecho el pago de la renta de la vivienda habitual. Serán los órganos competentes de cada Comunidad Autónoma y de las Ciudades de Ceuta y de Melilla los que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos para este programa. A estos efectos podrán adjuntar un informe de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, en el que se atiende y valoren las circunstancias excepcionales y sobrevenidas de la persona beneficiaria como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19..

Orden OMTA

Nota previa: La diferencia sustancial es que las previsiones del RDLEY 11/2020 son para conceder crédito y esta Orden Ministerial contempla la ayuda directa al arrendatario y que lógicamente debe ser la preferida por los que realmente están en situación de “vulnerabilidad”. A continuación se comenta cada uno de los preceptos:

Artículo 1º. Nuevo programa de ayudas al alquiler.

Se incorpora de forma inmediata al Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, el nuevo «programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual»

Comentario

Es importante reiterar que esta OMTA permite cambiar el sentido de ayuda al arrendatario de vivienda, pues ya no se trata de préstamos, sino de subvenciones a quien está en situación de “vulnerabilidad”.

Artículo 2.º Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

1.º Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a las personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19 tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler.

Específicamente, el programa incluye en su objeto la concesión de ayudas para hacer frente a la devolución de las ayudas transitorias de financiación recogidas en el artículo 9 del Real Decreto Ley 11/2020, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 y contraídas por arrendatarios de vivienda habitual, a cuya devolución no pudieran hacer frente.

Las ayudas tendrán carácter finalista, y por tanto no podrán aplicarse a otro destino que el pago de la renta del alquiler, o la cancelación, total o parcial, de las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-Ley 11/2020.

2. Beneficiarios.

Podrán beneficiarse de las ayudas de este programa las personas físicas que, en su condición de arrendatarios de vivienda habitual, acrediten estar en situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19.

Las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla determinarán los supuestos de «situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19» que posibilitarán adquirir la condición de beneficiarios de las ayudas de este programa, que incluirán en todo caso y como mínimo los definidos en el artículo 5 del Real Decreto-ley 11/2020, con los límites del apartado 3 del citado precepto legal, así como los medios a través de los cuales podrán acreditarse, que incluirán en todo caso y también como mínimo los establecidos por el artículo 6 del citado Real Decreto-Ley.

Los beneficiarios deberán acreditar, además:

a) Que la persona arrendataria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona que tenga la condición de arrendador de la vivienda.

b) Que la persona arrendataria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no sea socia o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora.

Las personas beneficiarias de las ayudas de este programa estarán obligadas a comunicar de inmediato al órgano competente de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta y de Melilla que les haya reconocido la ayuda cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, limitará en su resolución el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida.

No podrán obtener la condición de personas beneficiarias de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

3. Solicitud de la ayuda.

La ayuda habrá de ser solicitada por la persona arrendataria a la comunidad autónoma o a la ciudad de Ceuta o de Melilla correspondiente, como máximo hasta el 30 de septiembre de 2020.

Las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla concretarán el plazo y forma de presentación de solicitudes, mediante resolución o acuerdo, que será objeto de publicidad, a la mayor brevedad posible.

En el caso de que las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla no determinen supuestos adicionales o complementarios de «situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19» serán de aplicación los definidos en el artículo 5 del Real Decreto-ley 11/2020; asimismo, mientras no determinen la documentación para la acreditación de dichos supuestos adicionales o complementarios, será de aplicación lo establecido en el artículo 6 del citado Real Decreto-ley.

La solicitud deberá ir acompañada, en todo caso, de copia completa del contrato de arrendamiento en vigor, con inclusión expresa del medio y forma de pago a la persona arrendadora, y de la acreditación del pago de las últimas tres mensualidades, salvo que el contrato tuviera una vigencia de menor plazo, en cuyo caso se acreditará el pago desde el inicio del contrato. Esta documentación ha de ser suficiente para que, en su caso, la ayuda pueda ser pagada de forma directa al arrendador por cuenta del arrendatario.

4. ¿Cuantía de la ayuda y plazo de la ayuda.

La cuantía de la ayuda podrá llegar hasta un importe máximo de 900 euros al mes y del 100% de la renta arrendaticia. Se podrá conceder por un plazo de hasta 6 meses, pudiendo incluirse como primera mensualidad la correspondiente al mes de abril de 2020.

En el supuesto de haber accedido a las ayudas transitorias de financiación recogidas en el artículo 9 del Real Decreto-Ley 11/2020 la ayuda podrá llegar hasta un importe máximo de 5.400 euros con la que se satisfará total o parcialmente el pago de la renta de la vivienda habitual.

Serán los órganos competentes de cada comunidad autónoma y de las ciudades de Ceuta y de Melilla los que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos para este programa, para lo que podrán establecer los medios necesarios para que la concesión de las ayudas se produzca teniendo en cuenta el grado de vulnerabilidad de los solicitantes. A estos efectos podrán solicitar asesoramiento de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, o habilitar cualquier otro mecanismo que les permita ponderar el grado de vulnerabilidad para proponer, en su caso, el importe de la ayuda y/o las mensualidades a las que se deba atender.

5. ¿Gestión.

Corresponde a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y de Melilla la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas de este programa, así como la gestión del abono de las mismas una vez que se haya reconocido por dichas administraciones públicas el derecho de las personas beneficiarias a obtenerlas, dentro de las condiciones y límites establecidos en el Real Decreto-Ley 11/2020, en esta orden ministerial y en el propio Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

6. ¿Pago de la ayuda.

Una vez resuelta por cada comunidad autónoma o por las ciudades de Ceuta y de Melilla la concesión de la ayuda y verificados por las mismas el cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarios para su pago de acuerdo con lo dispuesto por aquéllas, será el órgano competente correspondiente quien proceda a dicho pago al beneficiario.

No obstante lo anterior, podrá acordarse que el pago se realice directamente al arrendador por cuenta del arrendatario en el supuesto de que no se hubiera satisfecho el pago del alquiler por el arrendatario, salvo que se haya suscrito un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-Ley 11/2020 y el período de las mensualidades y las cuantías cubiertas fueran coincidentes.

En todo caso, cuando se haya concedido un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020 la cuantía de la ayuda concedida deberá destinarse a la amortización del préstamo. Únicamente cuando se haya cancelado la totalidad del préstamo, siendo el importe de éste inferior al de la ayuda concedida en aplicación de este programa, podrá destinarse a cubrir el pago de nuevas mensualidades de renta o de importes superiores de la misma hasta alcanzar el total de la ayuda recibida.

La ayuda se pagará de una sola vez o por partes, mediante abonos con la periodicidad e importes que defina cada comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y de Melilla.

7. ¿Compatibilidad de la ayuda.

La ayuda de este programa, con independencia de que se haya suscrito o no un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-Ley 11/2020, es compatible con cualquier otra ayuda al alquiler que viniere percibiendo la persona arrendataria, incluso si fuera con cargo al propio Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, siempre y cuando el total de las ayudas no supere el 100% del importe del alquiler del mismo período. En caso de superarlo, si la ayuda correspondiente a este programa fuese concedida, se reducirá en la cuantía necesaria hasta cumplir con dicho límite.

8. ¿Exención de cofinanciación autonómica.

Los apartados 2 y 3 del artículo 6 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, no serán de aplicación a los fondos estatales que las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla comprometan en este programa.

Comentario

Hay que destacar que esta subvención debe destinarse siempre al pago del alquiler, incluso hacerlo directamente los Servicios Sociales, aparte de que, si el arrendatario ha obtenido un préstamo, el destino de la ayuda será para pagar el mismo, lo que no merece ninguna crítica, más bien al contrario, pues lo que no puede el beneficiario de las ayudas es tener doble subvención.

Por otro lado, que entre los requisitos exigidos está (apartado 2 a) y b) el hecho de que el arrendatario o cualquiera de las personas que tengan su domicilio habitual en la vivienda no sean parientes, en primer o segundo grado, o sean socias o participes de la persona física o jurídica que figura como cómo arrendador. Mi postura es negativa a este respecto y crítica al legislador, pues creo que hay muchos casos en que este parentesco hasta segundo grado no debe suponer diferencias con el resto, pues precisamente el alquiler se ha hecho en base a la confianza entre las partes, sobre todo el arrendador, que parece que así tiene más seguridad en cobrar la renta, precisamente por ser parientes cercanos. Esto supone que este último tendrá, caso de que falte el acuerdo voluntario, siempre aconsejable, que acudir a los Tribunales en desahucio por falta de pago o perdonar la deuda, simplemente porque se trata de un pariente, cuando es muy posible que el arrendador tenga el alquiler como ayuda para el sustento personal o de su propia familia. Bueno, hay una solución y es acudir directamente al RDL 11/2020 y pedir un préstamo, donde esta situación no está prevista, siempre que ello suponga “vulnerabilidad” de cualquiera de las partes.

Por último. dejar constancia que el último párrafo del punto 3 del art. 2 carece absolutamente de sentido, pues la ayuda se concede para pagar la renta, como se desprende claramente de toda la normativa del RDLEY 11/2020 y de esta Orden Ministerial, por lo que está fuera de lugar que el arrendatario tenga que acreditar que “ha pagado las tres últimas mensualidades”. Es totalmente absurdo, ya que, como principio, si se pide ayuda es porque el ocupante no tiene dinero para abonar la renta y seguramente lleva varios meses intentando un trabajo. Precisamente, entre otros, los apartados 5 y 6 del art. 4, hablan de “plazos anteriores” y “efectos retroactivos”, así como desahucios o lanzamientos. Considero que los Servicios Sociales no podrán ni deberán exigir esa condición totalmente fuera de lugar y carente de sentido en todos los aspectos y que no guarda relación con el espíritu y la letra de esta Orden Ministerial, como complementaria del citado RDLEY 11/2020.

Artículo 3.º Supresión y sustitución del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.

Se suprime el programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual regulado en el capítulo IV del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y se sustituye por el programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables regulado en artículo siguiente.

Comentario

No merece muchos comentarios este precepto a los efectos de los arrendatarios normales, es decir, la mayoría, que no tienen nada que ver con el Plan Estatal de Viviendas, aunque es claro que se anula el programa de ayuda y los arrendatarios y se tendrán que acoger a esta OM. Sin duda, salen perdiendo, pues deberán justificar la situación de “vulnerabilidad” y pedir las ayudas correspondientes en todos los nuevos requisitos.

Artículo 4.º Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

1.º Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

2.º Beneficiarios.

Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa las personas víctimas de violencia de género, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables; y por cuenta de las mismas, las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a aquellas personas.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1 se considerarán personas especialmente vulnerables aquellas que ostenten dicha consideración por los servicios sociales de las comunidades autónomas, de las ciudades de Ceuta y Melilla o de las administraciones locales correspondientes.

No podrán ser beneficiarias aquellas personas que dispongan de una vivienda en propiedad o en régimen de usufructo, que puedan ocupar tras la acreditación de la condición de víctima de violencia de género, o el desahucio de su vivienda habitual o la consideración de especialmente vulnerable y cuya ocupación sea compatible con dichas situaciones.

3. Solución habitacional.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla pondrán a disposición de la persona beneficiaria una vivienda de titularidad pública, o que haya sido cedida para su uso a una administración pública, aunque mantenga la titularidad privada, adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios y localización, para ser ocupada en régimen de alquiler, de cesión de uso, o en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho. Cuando no se disponga de este tipo de vivienda, la ayuda podrá aplicarse sobre una vivienda adecuada, de titularidad privada o sobre cualquier alojamiento o dotación residencial susceptible de ser ocupada por las personas beneficiarias, en los mismos regímenes.

4. Cuantía de la ayuda.

La cuantía de estas ayudas, dentro de los límites de este programa y atendiendo a las circunstancias personales de la persona beneficiaria, podrá alcanzar los siguientes importes:

a. Hasta 600 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación del inmueble, establecido. En supuestos debidamente justificados por el órgano concedente de la ayuda, podrá alcanzar hasta 900 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación, establecido.

b. Hasta 200 euros al mes para atender los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos con el límite del 100% de los mismos.

La determinación de la cuantía deberá contar con el informe favorable de los servicios sociales de la comunidad autónoma, de la ciudad de Ceuta y Melilla o de la administración local correspondiente.

5. Plazo de la ayuda.

Las ayudas referidas en el apartado anterior se podrán conceder por un plazo máximo de cinco años, pudiendo acumularse a los plazos anteriores, con efectos retroactivos, la cuantía necesaria para atender al pago del alquiler o los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos de los seis meses anteriores a los que la persona beneficiaria, en su caso, no hubiera podido hacer frente.

6. Gestión.

Las comunidades autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder estas ayudas de forma inmediata, mediante adjudicación directa, a las personas beneficiarias o por cuenta de estas a las administraciones, empresas o entidades referidas en el punto 2 de este artículo, con la sola acreditación de la condición de víctima de violencia de género, del desahucio o lanzamiento, inminente o ya realizado, de la vivienda habitual, de la condición de persona sin hogar o de la condición de persona especialmente vulnerable. A tal efecto se adjuntará un informe de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, en el que se atiendan y valoren las circunstancias personales que aconsejen la concesión de la ayuda.

Comentario

Desde mi punto de vista, lo que figura en el último párrafo del art. 4, apartado 2, es otra falta de conocimiento material del legislador sobre la situación de los arrendatarios (y también de los arrendadores), algo que, como se ha dicho, resulta reiterativo, dicho con todos los respetos, pues, como ya se ha hecho constar al comentar el RDLEY 11/2020, no se concede la ayuda a personas que tengan otra vivienda, pero aquí todavía es peor, pues no se menciona España, por lo que puede suceder que se trate de un emigrante, con autorización para estar y trabajar en nuestro país, que tenga una vivienda en cualquier otra nación. Es completamente absurdo. Por otra parte, salvo lo indicado anteriormente, poco se puede decir de los requisitos que figuran en este artículo, pues en el fondo se trata de normas para ayudar a los arrendatarios en situación de “vulnerabilidad” (incluyendo víctimas de violencia de género, personas que hayan sido desahuciadas y otras personas en las mismas circunstancias). Está bien, como se indica, pero no hacía falta, salvo por propaganda política, incluir de forma concreta a las que hayan sido objeto de “violencia de género”, pues lo importante es encontrarse en situación de “vulnerabilidad” y si la afectada tiene mucho dinero no cabe que se le ayude en ningún caso para pagar el arrendamiento, pues, además, se está hablando de ayudas directas y sin devolución, que no tienen nada que ver con el préstamo que se recoge en el citado RDLEY 11/2020, aunque habrá veces que al arrendatario le interese más esto último, que puede ser más gravoso, pero con menos exigencias.

El límite de la ayuda es la que figura en el punto 4, que puede parecer escasa teniendo en cuenta los alquileres en ciudades importantes, pero también hay que decir que siempre el arrendatario puede buscar otra vivienda más económica, pues nunca hay que olvidar que se trata de ayuda por “vulnerabilidad” Y en cuanto al plazo establecido en el punto 5 es correcto, pues es el máximo de duración que marcaba el art. 9 de la LAU, de hecho es muy posible que sea menos si el arrendamiento viene de la Ley 4/2013, que son la inmensa mayoría y que ahora estarán en situación de prórroga obligada por el RDL 11/2020 y sucesivas reformas, hasta que termine el “estado de alarma”, añadiendo que se indica también gastos de comunidad (naturalmente habrá que entender que siempre que el arrendatario lo hubiera pactado conforme el art. 20 de la LAU) y suministros básicos de los seis meses anteriores, que el mismo no hubiera podido hacer frente. Está bien, salvo lo dicho en el párrafo anterior de estos comentarios.

Se indica igualmente, en el punto 6, la posibilidad de ayuda inmediatas en circunstancias concretas, lo que siempre es bueno, pero reiterando que no tiene sentido que se mencione el desahucio y lanzamiento con la exigencia ya mencionada del art. 2, punto 3, último párrafo, de esta Orden Ministerial, en el sentido de que para obtener ayudas ha tenido que pagar las tres últimas mensualidades. Carece de sentido.

- Los artículos 5 y siguientes de esta Orden Ministerial no afectan a los arrendamientos normales, pues están dedicados al Plan Estatal de Vivienda, que ahora se tiene que actualizar, pues estaba regulado por el Real Decreto 106/2018, que termina este año 2021. No obstante, como ya hice constar la semana pasada, aunque no sería lógico, no sería nada de extrañar que se aproveche la nueva Ley y suponga la reforma de la actual LAU (la última por ahora ha sido el RDLEY 7/2019), por lo que reitero mi consejo a todos los arrendadores que se ALQUILE O RENUEVE YA, sobre cuyo importante tema me comprometo a hacer unas consideraciones en breve plazo.

NOTA FINAL. A la vista de lo que se oye y se dice en los medios de comunicación, así como mi propia y directa información, soy consciente que para la próxima LAU, dentro del propio Gobierno, hay distintas posturas, tanto en duración, rentas, ocupación, etc., esperando que impere la razón de los más equitativos. Pero en todo caso vuelvo a insistir en lo que dije al final de mi anterior colaboración en este querido Otrosí, es decir, ALQUILAR o RENOVAR YA, sin esperar a que la actual normativa se modifique, pues como derecho civil no podrá tener efectos retroactivos y, sobre cuyo tema espero hacer un trabajo más explicativo, pues ahora mismo

hay una cierta libertad de contratación en la LAU vigente, que luego seguramente no existirá, incluida la renta y los plazos de duración. Y todo ello en beneficio de las dos partes, arrendador y arrendatario, debiendo saber el primero que no es momento de grandes exigencias, pero puede buscar seguridad en las condiciones pactadas. Incluso digo más, el plazo no tiene por qué ser el que marca el actual art. 9.1 de la LAU, se puede ampliar en lo que se quiera, lo que daría más seguridad a las dos partes, incluso con la previsión de modificación en supuestos concretos, salvo el tema de la renta que solo se podría convenir con una rebaja, pero nunca un aumento superior al IPC.