**Solo los caseros con más de diez inmuebles y las empresas estarán obligados a aplazar o reducir a la mitad el pago de alquileres**

Se aplicará a quienes hayan perdido ingresos durante la crisis y cuya unidad familiar no supere, de forma general, los 1.600 euros al mes. El Gobierno también avalará préstamos sin intereses para pagar hasta seis meses de alquiler a caseros con menos viviendas.

El BOE de hoy recoge un [Decreto Ley](https://boe.es/boe/dias/2020/04/01/pdfs/BOE-A-2020-4208.pdf#BOEn) que entra en vigor mañana y que, entre otras muchas medidas en el contexto de la crisis del coronavirus, marca una serie de ayudas para el **pago del alquiler para personas vulnerables sin otra vivienda**. Las opciones dependerán de quién es su arrendador.

En el caso de que se trate de una empresa, un organismo público de vivienda o un **gran tenedor (titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o de una superficie construida de más de 1.500 m2)**, hay dos opciones: reducción de la mitad del alquiler o aplazamiento del pago del alquiler desde la siguiente mensualidad a la solicitud.

Ambas medidas se mantendrán durante el estado de alarma o el tiempo durante el que se prorrogue la situación de vulnerabilidad, con un máximo de cuatro meses. En el caso de la moratoria, lo no pagado ahora **se devolverá de forma fraccionada durante un mínimo de tres años, pero, y esto es importante, siempre dentro del tiempo de duración del contrato**. Eso significa que quienes tengan un contrato anual, por ejemplo, tendrán que pagar esta deuda en un tiempo muy reducido.

En todo caso, el arrendador podrá pedir también los créditos que explicamos en el siguiente párrafo para poder saldar esa deuda.

Principio del formulario

Final del formulario

Si el casero es **una persona con menos de diez inmuebles**, la cosa cambia. Se le puede proponer un aplazamiento o condonación, pero que lo acepte será voluntario. Si se niega, la única salida es pedir un microcrédito para hacer frente al alquiler. Así, el Instituto de Crédito Oficial (ICO) pondrá en marcha una serie de avales, sin intereses, durante hasta 14 años, **para que los bancos den préstamos a las personas en situación de vulnerabilidad (lo que incluirá como mínimo las del listado que incluye este artículo) que se devolverán en seis años** y, en casos excepcionales, se pueden prorrogar otros cuatro. Este préstamo cubrirá, **como máximo, seis meses de alquiler**.

En paralelo, se pondrá en marcha un nuevo programa de ayudas al alquiler, ya con la mirada puesta a medio plazo. Aunque el máximo establecido en el Decreto Ley para esta subvención es de 900 euros al mes y hasta el 100% del alquiler (o para pagar el préstamo solicitado durante la crisis), **serán las comunidades autónomas las que lo pongan en marcha y decidan la cuantía**.

**¿Qué son personas vulnerables?** Según Pablo Iglesias en su comparecencia de ayer, la definición era “muy amplia”. Según el Decreto Ley publicado hoy, tienen que haber perdido el empleo, también de forma temporal, o haber sufrido una “pérdida sustancial de ingresos”, no superar determinados umbrales de renta y que el pago del alquiler y los suministros básicos superen el 35% de los ingresos familiares netos.

**Condiciones para ser vulnerable a efectos del alquiler (deben cumplirse todas)**

* Que ninguna de las personas que componen la unidad familiar sea propietaria o tenga en usufructo una vivienda en España.
* Que el responsable de pagar el alquiler se quede en paro, le hayan aplicado un ERTE, haya reducido su jornada por motivo de cuidados (en caso de ser empresario) o haya sufrido otras circunstancias similares que supongan una “pérdida sustancial de ingresos”.
* Que los ingresos de la unidad familiar no superen, en el mes anterior a la solicitud:
  + Tres veces el IPREM (1.613,52 euros). Cuatro veces en caso de que la familia cuente con algún miembro con discapacidad, dependiente o incapacitado. Cinco veces si el deudor es discapacitado físico de al menos un 65%, o mental de un 33%, o en casos de enfermedad grave que no le permita trabajar.
  + Estas cantidades se incrementarán 0,1 veces el IPREM por cada mayor de 65 años y por cada hijo (0,15 veces en familias monoparentales).
* Que el pago del alquiler y los suministros básicos (electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, telecomunicaciones y pago de la comunidad) supongan el 35% o más de los ingresos netos de la unidad familiar.

Además, el Decreto Ley renueva por un máximo de seis meses los contratos de alquiler que finalicen **desde mañana hasta dos meses después de que acabe el estado de alarma** y con las mismas condiciones del contrato actual. Eso sí, será el arrendador el que deberá pedir esta renovación a su casero.

**Se amplía la suspensión de desahucios a los alquileres**

El texto **aplaza hasta seis meses desde el fin del estado de alarma los desahucios de alquileres en los que no haya una vivienda alternativa**. Lo decidirá un juez y, para hacerlo, **la persona afectada deberá demostrar que cumple los criterios de vulnerabilidad del listado** para las medidas de alquiler (no las de vivienda). Si el casero también alega estar en esa situación, se avisará a los servicios sociales para que tomen las medidas que consideren.

Este veto a los desahucios ya se aplicaba, desde hace dos semanas, a los impagos de hipoteca.

Además, pese a lo anunciado ayer, **no modifica de forma sustancial las condiciones para acceder a la moratoria del pago de la hipoteca** [aprobada hace dos semanas](https://civio.es/el-boe-nuestro-de-cada-dia/2020/03/18/medidas-laborales-coronavirus/), destinada a personas vulnerables que hayan visto reducido sus ingresos por la crisis sanitaria. **Lo que sí cambia es que esa moratoria se puede aplicar a partir de mañana no solo a la vivienda habitual sino también al local donde se desarrolle el trabajo de un autónomo o empresa o a viviendas que estén en alquiler** y que hayan dejado de recibir el pago de la renta. Pero se mantiene la obligación de cumplir todas estas condiciones:

**¿Quiénes pueden pedir una moratoria de la hipoteca?**

Para la vivienda habitual, la vivienda en alquiler que haya dejado de cobrar la renta y para los inmuebles donde se desarrollen las tareas profesionales o esté ubicada la empresa. Deben cumplir todas y cada una de estas condiciones:

* **Haber perdido el empleo** o, en el caso de empresarios y autónomos, haber sufrido una pérdida sustancial en sus ingresos o ventas (al menos de un 40%).
* Que el pago de la hipoteca y los suministros básicos suponga el 35% o más de los ingresos netos de la unidad familiar.
* Que el esfuerzo para el pago de la hipoteca haya crecido, esto es, que se haya multiplicado por 1,3 ese porcentaje de los ingresos destinados a la cuota.
* Que los ingresos de la unidad familiar en el mes anterior a la solicitud no superen:
  + Tres veces el IPREM (1.613,52 euros). Cuatro veces en caso de que la familia cuente con algún miembro con discapacidad, dependiente o incapacitado. Cinco veces si el deudor es discapacitado físico de al menos un 65%, o mental de un 33%, o en casos de enfermedad grave que no le permita trabajar.
  + Estas cantidades se incrementarán 0,1 veces el IPREM por cada mayor de 65 años y por cada hijo (0,15 veces en familias monoparentales).

En paralelo, se concederá a esas mismas personas vulnerables (en las mismas condiciones de la moratoria hipotecaria) una moratoria de los créditos personales de tres meses. Se podrá solicitar hasta un mes después de la vigencia del estado de alarma.

**Veto al corte de suministros de electricidad, gas y agua para todos los hogares**

Las medidas aprobadas hasta ahora prohibían el corte de electricidad, gas y agua a personas vulnerables. Este Decreto Ley amplía ese veto a toda la ciudadanía, pero en el caso de la vivienda habitual. Durante el estado de alarma, las empresas no podrán cortar el servicio, como tampoco pueden cortar la línea de teléfono o Internet.