



GUÍA SOBRE CÓMO SOLICITAR ALGUNAS MEDIDAS DE APOYO A LAS INQUILINAS APROBADAS EN EL RDL 11/2020

El pasado viernes publicamos un [resumen del Real Decreto Ley 11/2020 de las medidas para enfrentar a la COVID-19 en materia de alquileres](#). Hoy publicamos una guía más concreta y **3 documentos útiles**: el primero, para solicitar una prórroga de 6 meses en tu alquiler si ha vencido o va a vencer en los próximos días, el segundo para solicitar la condonación del pago de la renta si tu propietario es un banco, fondo buitre o sabes que tiene más de 10 viviendas y un tercero por si no puedes pagar el alquiler de un pequeño propietario.

La PAH lleva 11 años defendiendo el derecho a la vivienda: luchando contra los abusos de la banca, exigiendo a los gobiernos medidas a la altura y acompañando a las personas en su lucha. Así que si en esta situación de crisis sanitaria ves que no llegas a fin de mes, y estás pensando en saltarte alguna comida o continuar pagando tu alquiler, no lo dudes: no estás sola! Desde la PAH te aconsejaremos y no te dejaremos sola. Ninguna deuda vale más que una vida y recordemos que la vivienda es un derecho.

Para saber si puedes acogerte a las diferentes medidas anunciadas por el Gobierno, en primer lugar te aconsejamos que leas con atención todo el escrito y sigas los pasos que te indicamos. Si por algún motivo no entras en algún supuesto, no tires la toalla, contacta con nosotras en afectadosporlahipoteca@gmail.com y te ayudaremos en tu situación.

Sabemos que las medidas que ha tomado el Gobierno de Pedro Sánchez para hacer frente a la crisis sanitaria son poco ambiciosas y dejan fuera a muchas familias. Por eso es importante organizarnos y exigir un [plan de choque social](#) donde no dejemos a nadie atrás. Cuando dobleguemos la curva de los contagios exigimos poner a cero la de los desahucios y no vamos a parar hasta conseguirlo.

Lee atentamente este manual y sobre todo insiste y defiende tus derechos!

1. En primer lugar debes estar en una situación de vulnerabilidad económica sobrevenida, es decir, nueva, a raíz de la crisis de la COVID-19.

Para acreditarlo, deberás recolectar los siguientes documentos:

- Documento acreditativo de tu pérdida de ingresos:
 - Particular: certificado de prestaciones con la cuantía mensual percibida (por ejemplo, certificado de paro).
 - Profesional/empresario: certificado de cese de actividad expedido por Hacienda o por la comunidad autónoma correspondiente.
- Número de personas que viven en la vivienda:
 - Libro de familia o certificado de pareja de hecho
 - Certificado de empadronamiento actual y que abarque los 6 meses anteriores.
 - Declaración de discapacidad, dependencia o incapacidad permanente en su caso.
- Titularidad de los bienes:
 - Nota simple de todos los miembros de la unidad familiar (demostrando que no dispones de otra vivienda).
- Declaración responsable indicando que se cumplen los requisitos exigidos y para el caso de que no puedas reunir toda la documentación anterior (ver [documento útil "Modelo declaración responsable cumplimiento requisitos vulnerabilidad"](#))

¡Recordemos estos requisitos!

Deben cumplirse ambos:

- Nueva situación de desempleo, ERTE (Expediente de Regulación Temporal de Empleo) o que la persona haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, siempre que los ingresos de la unidad familiar no superen el mes anterior a la moratoria:
 - a. Carácter general: 3 IPREM mensual = 1.613,52€.
 - b. 0,1 x hijo a cargo = 53,78€.
 - c. +0,15 x hijo a cargo para familias monoparentales = 80,68€.
 - d. +0,1 x mayor de 65 años = 53,78€.
 - e. Unidad familiar con persona con discapacidad > 33%: 4 IPREM = 2.151,36€ (cantidad a la que se sumará el incremento por hijos si los hubiere).
 - f. Deudor hipotecario con parálisis cerebral, enfermedad mental, discapacidad intelectual, todas $\geq 33\%$;

discapacidad física o sensorial $\geq 65\%$, enfermedad grave que incapacite al deudor o su cuidador para trabajar: 5 IPREM = 2.689,20€.

- Cuota de alquiler + suministros $\geq 35\%$ ingresos netos de la unidad familiar. En suministros, entra = electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, servicios de telecomunicación fija y móvil, y contribuciones a la comunidad de propietarios.

Unidad familiar = persona que adeuda la renta arrendaticia + cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita + hijos de ambos que residan en la vivienda.

No hay vulnerabilidad económica = inquilina o unidad familiar sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España.

→ Si no puedes conseguir alguno de los documentos, puedes sustituirlo por una declaración responsable que incluya la justificación de no haberlos podido aportar. Tendrás un plazo de **1 mes tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas** para presentar los documentos que falten una vez levantado el estado de alarma.¹

2. ¿Qué puedo solicitar?

Esta guía está orientada a dar respuesta, por el momento, a dos de las medidas que se contemplan en el RDL 11/2020:

A) Una prórroga de seis meses del contrato de alquiler cuando este o cualquiera de sus prórrogas finalice durante el estado de alarma ([documento útil A](#)).

B) Un acuerdo de reducción y/o suspensión del pago del alquiler (según el tipo de propietario, tenemos los [documentos útiles B1 \(grandes propietarios\) i B2 \(pequeños propietarios\)](#)).

3. ¿Cómo lo voy a hacer?

Para empezar, tal y como prevé la ley, deberás solicitar tal medida al propietario de tu vivienda, ya que en primer lugar la ley busca el acuerdo voluntario entre las partes y es bueno que el inquilino dé el primer paso con una propuesta que le favorezca. Los pasos básicos, son:

¹ Encontrarás un modelo de declaración responsable al final de este documento.

3.1. Enviar la propuesta inicial a la propiedad: para hacerlo, hemos preparado unos documentos útiles como **propuesta inicial de negociación favorable a nuestros intereses**, para que únicamente tengas que rellenar con tus datos y, si fuera oportuno, añadir otra propuesta más adecuada a tus circunstancias personales.

3.2. Negociación con la propiedad: la propiedad puede rechazar nuestra propuesta, hacer otra (que habrá que valorar) o puede no responder. A continuación y para cada tipo de documento útil, se explica cómo reaccionar a la respuesta del propietario, según cada caso.

4. Documentos útiles A y B como propuestas iniciales a la propiedad:

A) Solicitud prórroga alquiler en el caso del vencimiento del contrato o de las prórrogas (ver [documento útil A “solicitud prórroga alquiler”](#)) durante el estado de alarma y hasta dos meses una vez este finalice. Aquí estamos solicitando que, al terminar el contrato en este grave momento, la propiedad nos ofrezca una prórroga extraordinaria del contrato con las mismas condiciones. Su obligación legal es de extendernos el contrato como mínimo 6 meses, así que la solicitud que hemos preparado aspira a que se nos ofrezca una mayor prórroga, y como mínimo, garantiza y exigimos la prórroga legal de seis meses.

Pasos a seguir:

- 1) Completa el documento útil A ([consultar aquí](#)) de solicitud con tus datos. Puedes firmar (al final) simplemente escribiendo tu nombre completo.
- 2) Pasa el documento a pdf.
- 3) Para hacerlo llegar a la propiedad, haremos dos cosas. Por un lado, mandaremos un **correo electrónico** (dirigido a la propiedad, si la conocemos, o sino a la inmobiliaria o intermediario con el que hayamos firmado el contrato, pidiendo que lo traslade a la propiedad). Por el otro, utilizaremos un **burofax**. Es importante mandar la solicitud a través de ambos medios, ya que el correo electrónico es más rápido, pero el burofax garantiza la recepción (en el [apartado 5](#) te explicamos cómo enviar el burofax sin tener que desplazarte a Correos).
- 4) Remite tu solicitud a la Oficina de Vivienda que te corresponda y al Departamento de vivienda de tu Comunidad Autónoma

El **correo electrónico a la propiedad** puede ser algo parecido a esto:

“Estimado Sr./Sra./es/as,



*En atención al estado de alarma previsto en el RD 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, y tomando en consideración la importancia de preservar y proteger el derecho a la vida y el derecho a la salud, las partes del contrato de arrendamiento suscrito con esta entidad, que vencía el **día/mes/año**, manifiestan su voluntad de hacer efectivas las medidas de protección de los inquilinos recogidas en el RDL 11/2020 y de alcanzar un acuerdo para prorrogar el contrato de alquiler, haciéndolo efectivo con efectos inmediatos y posponiendo la firma presencial del mismo tras la finalización del estado de alarma.*

En el caso de que la propiedad no quisiera ofrecer por mutuo propio una prórroga del contrato, rogamos lo manifieste en los próximos 5 días contestando a este correo electrónico para que podamos entonces reclamar la prórroga obligatoria de 6 meses establecida por el RDL 11/2020.

Adjuntamos la solicitud de prórroga, así como los documentos acreditativos de nuestra situación de vulnerabilidad económica sobrevenida, acorde a lo establecido en el artículo 6 del RDL.

Señalamos que esta misma información se le hará llegar a la entidad a través de burofax.

Atentamente,

Nombre, apellidos y DNI"

Pasemos ahora al segundo tipo de documentos útiles:

B) Propuesta de acuerdo de reducción y/o suspensión del pago del alquiler: si tienes dificultades para pagar el alquiler, y entras en los requisitos de vulnerabilidad expuestos, una buena estrategia es tratar de forzar o alcanzar un acuerdo con el propietario de tu vivienda.

La ley distingue entre medidas diferentes, si se trata de un gran propietario o de un pequeño tenedor. Recordamos que "**gran tenedor** = persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos (viviendas, locales, solares, edificios en construcción), excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²". El resto = **pequeños tenedores**.

Así que las opciones son:

B.1) Mi propietario es un gran tenedor/ o no lo sé:

Si sabes que tu propietario es un **gran tenedor**, o directamente no sabes quién es, utilizaremos el [documento útil B.1 "solicitud moratoria alquiler grandes tenedores"](#).

Optamos por suponer que lo es aún no sabiéndolo, para evitar fraude, incluyendo en el documento que sinó es gran tenedor, que lo demuestre la propiedad.

Para presentar el documento seguiremos los mismos pasos anteriores con algunas particularidades. En primer lugar, podemos escoger qué tipo de oferta queremos hacerle a la propiedad. Nuestro documento útil **solicita una condonación total de la deuda** durante el tiempo que dure el estado de alarma (es decir, que se nos “perdone” la deuda, durante estos meses si no podemos pagar), porque si hay que elegir entre comer y pagar el alquiler, la cosa está clara.

Sin embargo, otras cosas que se pueden proponer serían la condonación parcial o una suspensión temporal del pago de la renta. Depende pues de cada persona y de su situación personal, pudiendo solicitar, por ejemplo, una condonación del 60% de la deuda durante los meses que consideremos. Si queremos solicitar cosa distinta pues a la condonación total, modificaremos el punto 1 del apartado “Solicitamos”.

Si bien es cierto que, según la ley, el gran propietario no tiene ninguna obligación de aceptar nuestra oferta, sí que tiene la obligación de ofrecernos, o bien una reducción del 50% del precio del alquiler durante cuatro meses, o la suspensión del pago del alquiler durante cuatro meses, a devolver en los siguientes tres años (siempre que sea dentro del plazo de vigencia del contrato). Así que también debemos contemplar que, si no se llega a un acuerdo antes y teniendo en cuenta que al final es el propietario de la vivienda el que escogerá una de estas dos opciones, por nuestra situación personal nos puede convenir más una que otra, y así lo podemos señalar si queremos. Por ejemplo, si nuestro contrato finaliza dentro de poco, por decir algo, en octubre, quizás tenemos mucho más interés en una reducción del 50% del alquiler que no en una suspensión de las mensualidades que luego tendremos que pagar antes de octubre, cosa que nos puede poner en un gran apuro.

Por lo demás, seguiremos los pasos establecidos para el supuesto anterior (ver “Pasos a seguir” del apartado anterior y seguirlos: de 1 a 4). El **correo electrónico**, esta vez, puede ser una cosa así:

“Estimado Sr./Sra./es/as,

En atención al estado de alarma previsto en el RD 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19, y tomando en consideración la importancia de preservar y proteger el derecho a la vida y el derecho a la salud, las partes del contrato de arrendamiento suscrito con esta entidad manifiestan su voluntad de hacer efectivas las medidas de protección de los inquilinos recogidas en el RDL 11/2020 y de alcanzar un acuerdo para gestionar el pago de alquiler, haciéndolo efectivo inmediatamente y posponiendo la firma presencial del mismo hasta la finalización del estado de alarma. Se adjunta la sol-licitud de acuerdo propuesta por estas partes.



En el caso que la propiedad no quisiera ofrecer por mutuo propio una reducción o suspensión del alquiler, y que no acepte la solución propuesta por estas partes, rogamos lo manifieste en los próximos 5 días contestando a este correo electrónico para que podamos entonces exigirle que se acoja a uno de los dos supuestos que prevé el RDL 11/2020, de aplicación obligatoria, de suspensión durante cuatro meses del alquiler o de reducción durante los mismos meses del 50% de la mensualidad.

Adjuntamos la solicitud de acuerdo, así como los documentos acreditativos de nuestra situación de vulnerabilidad económica sobrevenida, acorde a lo establecido en el artículo 6 del RDL.

Señalamos que esta misma información se le hará llegar a la entidad a través de burofax.

Atentamente,

Nombre, apellidos y DNI”

B.2) Mi propietario es un pequeño tenedor:

Si tu propietario es un pequeño tenedor, es decir, si tiene 10 viviendas o menos según la propia definición del Gobierno, no tendrá la obligación legal, aunque sí la obligación moral, de llegar a un acuerdo contigo.

Por ello, deberás acudir al [documento útil B.2 “solicitud moratoria alquiler pequeños tenedores”](#). Los pasos a seguir son los mismos que se han señalado para los casos anteriores, pero teniendo en cuenta que esta vez el propietario no tiene ninguna obligación legal de alcanzar un acuerdo con nosotros y, por lo tanto, nos interesa hacer la solicitud lo antes posible para saber cuál es nuestra situación y poder acudir a otras medidas de protección, como las ayudas cuando se activen, si la propiedad nos negara una modificación de las condiciones del pago de la renta.

En cualquier caso, la propuesta inicial que le hacemos es la misma que al gran propietario: **solicitamos una condonación total de la deuda** durante el tiempo que dure el estado de alarma (es decir, que se condone el alquiler, durante estos meses si no podemos pagar). La diferencia es que en este caso, según la ley, es el propietario pequeño tenedor quién debe validar cualquier acuerdo, pues no se le impone ninguna opción obligatoria. Debemos valorar entonces en esta primera propuesta o negociación posterior, si nos conviene proponer otras opciones asumibles, como: la condonación parcial o una suspensión temporal del pago de la renta etc. Si queremos solicitar cosa distinta pues a la condonación total, modificaremos el punto 1 del apartado “Solicitamos”.

El **correo electrónico**, esta vez, podría decir algo así:



“Estimado Sr./Sra./es/as,

En atención al estado de alarma previsto en el RD 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19, y tomando en consideración la importancia de preservar y proteger el derecho a la vida y el derecho a la salud, las partes del contrato de arrendamiento suscrito con esta entidad manifiestan su voluntad de alcanzar un acuerdo para gestionar y garantizar el pago de alquiler, tal y como promueve el RDL 11/2020, el pago del cual se ha vuelto muy difícil a raíz de la crisis generada por el COVID-19. De alcanzarse dicho acuerdo, rogamos se haga efectivo inmediatamente, posponiendo la firma presencial del mismo hasta la finalización del estado de alarma.

En el caso que la propiedad no quisiera o no pudiera aceptar la propuesta planteada por esta parte, instamos a la apertura de una negociación para poder llegar a un acuerdo que sea beneficioso para todos. Si la propiedad no tiene intención alguna de modificar las condiciones del pago del alquiler o de adaptarse en lo más mínimo a la excepcional situación, rogamos lo manifieste de manera inequívoca en los próximos 5 días contestando a este correo electrónico.

Adjuntamos la solicitud de acuerdo, así como los documentos acreditativos de nuestra situación de vulnerabilidad económica sobrevenida, acorde a lo establecido en el artículo 6 del RDL.

Señalamos que esta misma información se le hará llegar al propietario a través de burofax.

Atentamente,

Nombre, apellidos y DNI”

5. Cómo mandar un burofax?

Además del e-mail se recomienda el burofax ya que nos permite enviar documentos de manera urgente y acreditar el contenido del envío, el remitente, el destinatario y la fecha de envío, pudiendo remitir documentos que requieran una prueba ante terceros y tiene carácter probatorio ante los Tribunales.

Correos es un servicio esencial y por lo tanto sus oficinas están abiertas y podemos rellenar, firmar e imprimir el documento útil para que envíen nuestro burofax en esa oficina físicamente.

No obstante, al estar confinadas, puede ser mejor enviar el burofax virtualmente a través de la web Correos. Con esta opción, además de evitar salir, nos ahorramos imprimir (muchas no tenemos impresora propia y es complicado imprimir en una

establecimiento). Sólo tenemos que rellenar el documento en word escribiendo nuestro nombre y DNI sin firma al final, pasarlo a formato pdf y hacernos una cuenta para enviarlo por internet.

Para hacerlo deberás darte de alta como usuario de manera online a través del siguiente enlace:

https://www.correos.es/ss/Satellite/site/pagina-telegrama_cartas_documentos/sidioma=es_ES

Tendrás que hacerte un nuevo usuario, te aparecerá la siguiente pantalla:

Mi Oficina > Acceso de usuario

Acceso de Usuario



Por la situación de estado de alarma, Correos suspende la admisión de paquetería nacional con excepción del Paquete Azul para garantizar la prestación del Servicio Postal Universal. Disculpen las molestias ocasionadas.

Datos de acceso

Gracias por acceder a los Servicios Online de Correos. Para comenzar tu sesión, por favor, introduce tu usuario y contraseña.

Nombre de usuario

Contraseña

Acceso con Certificado Digital o DNIe

[Restablecer contraseña](#) **Entrar** [¿Qué es un Certificado Digital?](#) [Obltener un Certificado Digital](#)

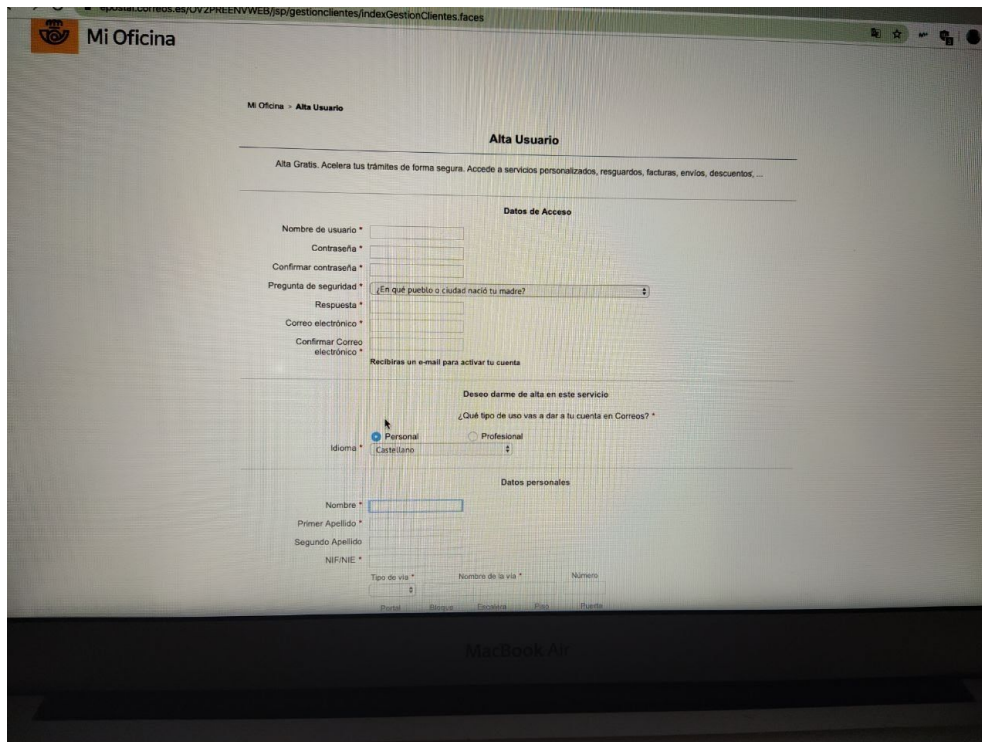
Para acceder a los servicios personalizados, necesitarás tener activado el control de Cookies ([¿qué es esto?](#)).

Nuevo usuario

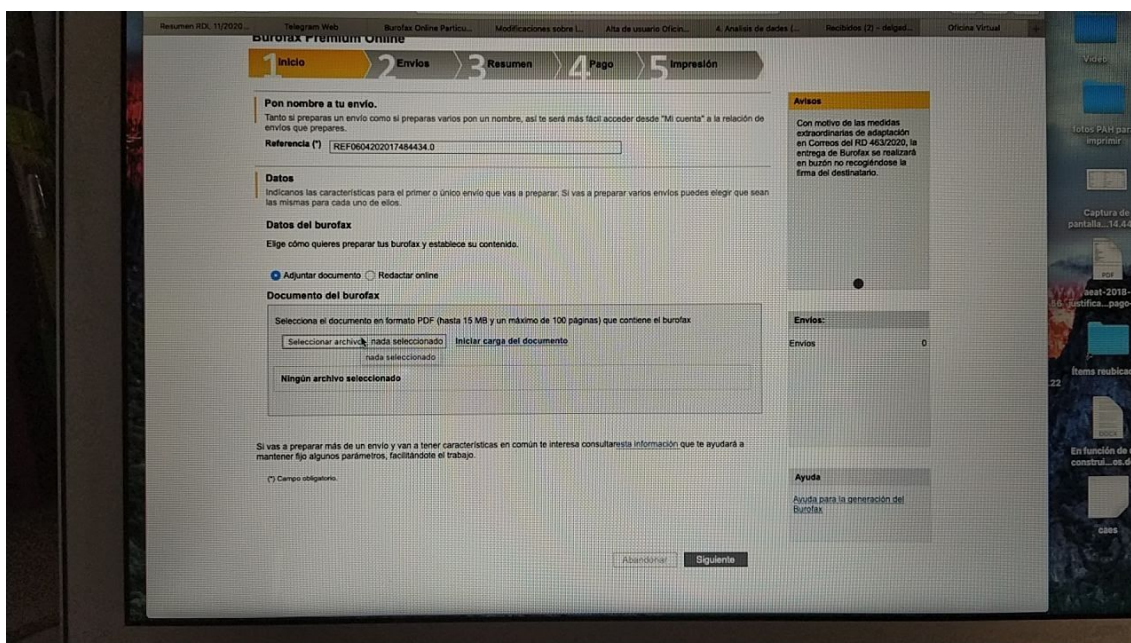
Regístrate gratis y accede a nuestros servicios Online.

Darme de alta

Tendrás que darle a “Darme de alta”, y aparecerá una pantalla que tendrás que rellenar con tus datos personales. Solo es necesario que rellenes los campos marcados con un *.



Una vez dado de alta tendrás que revisar tu correo electrónico para verificar la cuenta creada y podrás acceder a la pantalla inicial de “correos online” donde encontrarás la opción de “envío de burofax online”. Escogida esta opción entrarás en la siguiente página donde tendrás que adjuntar tu documento útil en pdf y enviarlo a la propiedad de tu vivienda. Este trámite de correos NO es gratuito y tiene un coste de unos 7€.



Una vez enviado el burofax guarda el comprobante de envío y házselo llegar a tu oficina de vivienda. Recuerda que mediante el burofax la propiedad están obligados a contestarte.

6. ¿Cuándo tengo que hacerlo?

El plazo para solicitar estas medidas finaliza el 2 de mayo de 2020. Así que, hay tiempo, ¡pero mejor no entretenerse! Especialmente en el caso de que tengamos que hacer nuestra solicitud a un pequeño propietario, porque recordemos, que estos no tienen la obligación de aceptar ningún acuerdo, así que si se negaran tendríamos que buscar otras alternativas para no incurrir en una situación de impago (por ejemplo, solicitar las ayudas para el pago del alquiler previstas en el mismo RDL 11/2020).

Si bien en nuestros correos electrónicos habremos solicitado a la propiedad que nos responda en el plazo de 5 días, el RDL le da 7 días laborables para contestarnos. Así que, ¡que no cunda el pánico si no lo hacen en 5 días!

Estaría bien mandar el correo electrónico, con la solicitud y los documentos acreditativos que tengamos de nuestra situación de vulnerabilidad el mismo día que lo mandemos todo por burofax, así no habrá ninguna duda sobre cuando empieza a contar el plazo de 7 días.

7. Qué pasa si aceptan nuestra propuesta? Y sinó la aceptan?

Si la respuesta de la propiedad es positiva, porque nos ofrece un acuerdo más beneficioso para nosotros del que nos ofrece la ley o el que hemos propuesto y nos conviene, deberíamos aceptarlo. Y si acepta uno de los dos supuestos que nos ofrece la ley, también hará falta plantearnos aceptarlo, pues desgraciadamente, no tiene la obligación de ofrecernos nada más. Ante todo es importante que contactes con organizaciones sociales y recuerda que es tu decisión y tendrás que valorar que es lo que más te conviene dadas tus circunstancias familiares

En caso de llegar a un acuerdo, sea gran o pequeño tenedor, se recomienda firmarlo por escrito y leer bien lo que se propone antes de firmar nada.

Si la respuesta de la propiedad es negativa, porque no reconoce su obligación de modificar nuestras condiciones de pago del alquiler, ¿qué haremos?

- Si se niega porque dice ser un pequeño propietario: lo tendría que acreditar oficialmente, cosa que le pedimos con los documentos útiles. Si no lo acredita

en la respuesta, entenderemos que estamos ante un gran propietario y recurriremos a las oficinas de vivienda, a las cuales ya hemos enviado copia de nuestra solicitud, para que inicien también la comprobación que es un gran tenedor y obligarlo a cumplir con el RDL. Si sabes que es un gran tenedor (es decir que tiene más de 10 viviendas), escríbenos y lo denunciaremos públicamente. Sabemos que dañar su imagen les hace daño. Los grandes tenedores se aprovechan de tu miedo para presionarte.

- Si se niega porque considera que no tiene esta obligación y demuestra que es un pequeño propietario: contacta con la oficinas de vivienda de tu localidad y explícale tu situación para que te ayuden a negociar y consulta la ayuda de alquiler que mejor se adapta a tu situación y a la de la propiedad. Tienes derecho a recibir estas ayudas. A la vez es imprescindible que tengas apoyo de una organización social que defienda el derecho a la vivienda contacta con nosotras si tienes dificultades presionaremos a la administración correspondiente!
- Si no nos contesta en el plazo legalmente establecido: será necesario insistir. Contacta por teléfono con la propiedad y la oficina de vivienda. Vuelve a explicar tu situación y sentido común. Si ves que no llegas a fin de mes, lo primero es cubrir las necesidades básicas de la familia (comida, servicios básicos, atención a tus hijas..). Si no puedes pagar no pagues, ponte en contacto con nosotras, no estás sola. En la PAH llevamos asesorando 11 años situaciones similares con miles de pequeñas grandes victorias. Ante todo recuerda que no eres la culpable y que esta crisis sanitaria que nos está afectando a las más precarias las superaremos con ayuda mutua y exigiendo al Gobierno nuestros derechos. Te aconsejamos que hagas valer los documentos útiles que hemos hecho y recuerda que juntas sí se puede.

** Para los casos en que es gran propietario y elude sus obligaciones legales o que la propiedad no conteste en el plazo establecido estando obligada a asumir medidas, estamos trabajando en vías de denuncia administrativa y judicial de dicho incumplimiento.*