



HUELGA DE ALQUILERES KIT LEGAL

La pandemia del COVID-19 ha afectado a nuestra salud, pero también a nuestros medios de subsistencia. Ha generado unas cifras de paro en tiempo récord. Despidos masivos, finalizaciones de contratos y autónomos sin posibilidad de mantener ingresos. Mucha gente con trabajos precarios no recibe ahora ningún ingreso sin ni siquiera haber sido despedida.

Y mientras esto pasa, mientras la economía productiva está parada, la economía rentista sigue queriendo alimentarse de nosotros. La gente que vivimos de alquiler, ¿qué deberíamos hacer? Lo lógico sería que el pago de los alquileres se suspendiera durante la crisis. Varios países han decretado medidas de suspensión para proteger a los inquilinos. Por eso se inició una campaña de suspensión de alquileres: <https://suspensionalquileres.org>.

El día 1 de abril se publicó el Real Decreto en el que se aprobaron las medidas económicas sobre alquileres. Estas medidas no son suficientes para la mayoría de personas porque priorizan que los propietarios sigan cobrando los alquileres. Básicamente promociona que las familias se endeuden, agraviando así cualquier salida de la crisis.

Una solución es la huelga de alquileres. Es una respuesta colectiva a un problema que es general, pero que se vive de forma aislada. Sirve para presionar al gobierno para que decrete una suspensión de alquileres o bajadas generales. Pero sobre todo sirve para tener más fuerza delante la propiedad y negociar con ella una quita total o parcial del alquiler de estos meses. Sirve también para romper el aislamiento y construir redes de apoyo entre la gente que estamos en situaciones parecidas.

Este kit pretende responder algunas de las cuestiones planteadas. Responde a dudas legales sobre los impagos, sobre la huelga y sobre cómo acogerse a las medidas del gobierno. Al final facilita modelos para la solicitud de algunas de las medidas adoptadas y de abertura de negociación con la propiedad.

INDICE

| | |
|---|----|
| 1. ¿Qué ocurre si me has despedido, estoy en paro o he visto reducidos mis ingresos y no puedo hacer frente al alquiler como lo venía haciendo hasta ahora? | 05 |
| 2. ¿Qué medidas ha aprobado el Gobierno en materia de alquileres? ¿Puedo beneficiarme de estas medidas? | 05 |
| 3. ¿Estoy cubierto a nivel legal con la huelga? | 06 |
| 4. ¿Qué me ocurre si no pago antes del día 7 del mes? | 06 |
| 5. ¿Pueden ponerme una demanda por impago? | 07 |
| 6. En caso de que mi casero me demande por impago, ¿puedo pedir Justicia Gratuita? | 07 |
| 7. Si me ponen una demanda, ¿tendré que pagar las costas? | 08 |
| 8. Si están los juzgados cerrados, ¿se puede tramitar la demanda? | 08 |
| 9. ¿Qué tiempo tengo desde que me interponen la demanda hasta que me desalojan de la vivienda? | 08 |
| 10. ¿Puedo llegar a un acuerdo con el arrendador aun cuando me acosa a la huelga? | 09 |
| 11. ¿Qué es una moratoria?, ¿puedo acogerme a la moratoria que ha decretado el Gobierno? | 09 |
| 12. ¿Qué requisitos he de cumplir para saber si me encuentro en situación de vulnerabilidad económica? | 09 |
| 13. ¿Qué sucede si no tengo contrato? | 11 |

| | |
|--|----|
| 16. ¿Qué sucede si estoy subarrendando una habitación? ¿me pueden echar?, ¿puedo dejar de pagar? | 11 |
| 17. Si estoy fuera de contrato, ¿qué puede pasar si no pago? | 11 |
| 18. Si ya me han interpuesto una demanda por finalización de contrato, ¿puedo impagar si estoy consignado las rentas? | 12 |
| 19. ¿Qué pasa si un familiar o un amigo ha avalado el contrato? | 12 |
| 20. ¿Qué sucede si somos varias personas en el contrato? | 12 |
| 21. ¿Qué pasa si he dejado la vivienda, pero el casero se niega a devolverme la fianza? | 12 |
| 22. ¿Qué pasa si el casero está aprovechando para no cobrarme las rentas, rechazando pagos del recibo, por ejemplo? | 13 |
| 23. ¿Cómo consigo asesoramiento legal sobre estas cuestiones? | 13 |
| MODELO: Notificación de impago a la propiedad (viviendas) | 14 |
| MODELO: Notificación de impago a la propiedad (locales) | 16 |
| MODELO: Notificación de Huelga de Alquiler al ministerio | 18 |
| MODELO: SOLICITUD DE PRÓRROGA DEL CONTRATO | 19 |
| MODELO: MORATORIA ARRENDATICIA A EMPRESAS, ENTIDAD PÚBLICA DE VIVIENDA O GRAN TENEDOR | 20 |
| MODELO: DECLARACIÓN RESPONSABLE, (a llenar cuando no sea posible conseguir la documentación acreditativa) | 22 |

1. ¿QUÉ OCURRE SI ME HAN DESPEDIDO, ESTOY EN PARO O SIMPLEMENTE HE VISTO REDUCIDOS MIS INGRESOS Y NO PUEDO HACER FRENTE AL ALQUILER COMO LO VENÍA HACIENDO HASTA AHORA?

Seguramente en algún momento has sufrido alguna subida del alquiler cuando el mercado estaba en “alza” debido a la burbuja del alquiler. Ahora la situación es diferente y la propiedad se tiene que corresponsabilizar. No tienes que decidir entre pagar el alquiler o comer, ni tampoco tiene sentido que te endeudes cuando la situación económica futura es más que incierta. Tienes que plantear tu situación a la propiedad y reclamar una quita del alquiler, total o parcial, según tus necesidades. Para poder hacer esto tienes que apoyarte en dos cosas: Tener claros tus derechos y saber cómo se aplica en tu caso el decreto de alquileres; aprovechar la fuerza que miles de personas estén haciendo huelga de alquileres para llegar a un mejor acuerdo. Tienes modelos para comunicarte con tu propiedad al final del documento.

2. ¿QUÉ MEDIDAS HA APROBADO EL GOBIERNO EN MATERIA DE ALQUILERES? ¿PUEDO BENEFICIarme DE ELLAS?

Las medidas dependen de quién sea el propietario. Si este es un gran tenedor de vivienda –tiene más de 10 propiedades (sin contar trasteros o garajes) o más de 1.500 metros cuadrados– o no lo es.

Si el casero es un gran tenedor de vivienda deberá, si no se ha llegado a otro tipo de acuerdo, aplicar o una **reducción del 50% de la renta** durante el estado de alarma y hasta un máximo de 4 meses; **o una moratoria del pago de la renta**, en este caso las rentas que se hayan dejado de pagar habrá que pagarlas de forma fraccionada durante los próximos 3 años. En ningún caso habrá que pagar intereses o penalizaciones.

Es la propiedad quién decide entre estas dos opciones (reducción del 50% o moratoria). En la práctica estamos viendo que la mayoría de grandes tenedores optan por la moratoria, lo que implica endeudarnos para los próximos meses.

Si no es un gran tenedor de vivienda habrá que **solicitarle, si no se ha llegado a algún otro acuerdo, el aplazamiento temporal y extraordinario de la renta**. Si la propietaria no nos propone ningún aplazamiento, fraccionamiento u otra solución, se puede acceder al programa de **ayudas transitorias de financiación** por parte del gobierno. Esta opción implica contraer una deuda, y por lo tanto no es deseable.

Para acceder a estas medidas hay que encontrarse en situación de vulnerabilidad económica a causa de la crisis del COVID-19. Tienes detallados los requisitos para encontrarte en situación de vulnerabilidad económica en la pregunta 12.

3. ¿ESTOY CUBIERTO A NIVEL LEGAL CON LA HUELGA?

La Constitución reconoce el derecho a huelga en el artículo 28.2 pero solo dentro del ámbito laboral. Esto no significa que la huelga de alquileres sea ilegal, sino que se va a tratar a nivel judicial como un impago y no como una huelga. La cobertura que tienes sumándose a la huelga es que no estarás haciendo un impago a solas, de forma aislada, sino que lo harás junto a miles de personas y con el apoyo y seguimiento de sindicatos y colectivos que apoyan la huelga.

Si duda, cuando más personas hagamos huelga, más posibilidades de éxito. Cuando se termine el confinamiento los juzgados se van a ver desbordados, lo cual nos cubre las espaldas para tener más tiempo para negociar con la propiedad.

Sin embargo, la huelga no se reduce a impagar el alquiler. La posibilidad de llegar a acuerdos con la propiedad dependerá en gran parte a la acción sindical posterior. Por eso es importante que acudas a los comités de huelga, sindicatos de inquilinas o colectivos de vivienda. Aunque la huelga parezca una confrontación directa con la propiedad, la verdad es que ya se están llegando a acuerdos entre inquilino y propiedad para la quita del alquiler.

4. ¿QUÉ ME OCURRE SI NO PAGO ANTES DEL DÍA 7 DEL MES DE ABRIL/MAYO?

Como ya sabrás, tu contrato de alquiler debe establecer en qué momento se debe realizar el pago de la renta y, de no establecerlo será dentro de los 7 primeros días naturales del mes. Si pasa el plazo de pagar y no has ingresado la renta, pueden suceder varias cosas:

- **Puede suceder que la parte arrendadora (propiedad) te contacte para preguntarte acerca de las circunstancias del impago y tratar de buscar una solución.** Aunque en una situación normal, esto no suele ser muy habitual, hay que entender que estamos en una situación excepcional y ya tenemos numerosos casos en los que la propiedad se abre a esta opción.
- **También puede ocurrir que recibas directamente una carta de parte de la arrendadora (propiedad).** En la carta te pedirá que realices el pago de las cantidades debidas y te recordará que, en caso contrario, interpondrá una demanda de desahucio por falta de pago.
- **También puede ocurrir que recibas directamente una notificación del juzgado admitiendo a trámite la demanda de desahucio por falta de pago.** En caso de recibir esta comunicación del juzgado, tienes 3 días hábiles para solicitar abogada de oficio y la suspensión del procedimiento hasta la designación de la abogada de oficio. Una vez designada, el procedimiento seguirá su curso.

5. ¿PUEDEN PONERME UNA DEMANDA POR IMPAGO?

En caso de impagar, aunque sea solo una mensualidad del alquiler, nos pueden interponer una demanda de desahucio por impago. Sin embargo, como se explica en la pregunta nº 8, **dicha demanda no se podrá tramitar como mínimo hasta que finalice el estado de alarma.**

Si te encuentras en Cataluña, en virtud de la Ley 24/2015 y el arrendador es un gran tenedor (definición distinta a la del RDL 11/2020; incluye a la persona física o jurídica titular de más de 15 viviendas) y estás en una situación de riesgo de exclusión residencial, el arrendador está obligado a ofrecerte una propuesta de alquiler social por un plazo mínimo de 5 ó 7 años, dependiendo de si es persona física o persona jurídica, antes de interponer la demanda de desahucio por falta de pago o espiración del plazo. Se entiende que estás en riesgo de exclusión residencial cuando:

- percibas unos ingresos inferiores a 2 veces el IRSC (entre 15.935€ y 21.247€ según la zona), si se trata de personas que viven solas.
- percibas unos ingresos inferiores a 2,5 veces el IRSC (entre 20.535€ y 29.510€ según la zona y los miembros de la unidad de convivencia), si se trata de unidades de convivencia.
- percibas unos ingresos inferiores a 3 veces el IRSC (entre 23.903€ y 35.142€ según la zona y los miembros de la unidad de convivencia), en caso de personas con discapacidades o con gran dependencia.

Sin embargo, muchos juzgados catalanes no están suspendiendo los desahucios y/o lanzamientos en virtud de la Ley 24/2015 cuando observan que no se ha realizado la oferta de alquiler social, al entender que la norma no tiene efectos procesales. Por ello, ante dicho incumplimiento, aparte de recurrir la decisión judicial, al arrendatario le quedaría denunciar los hechos por vía administrativa para que la Administración Pública competente imponga las sanciones correspondientes, que pueden alcanzar los 90.000€.

6. EN CASO DE QUE MI CASERO ME DEMANDE POR IMPAGO, ¿PUEDO PEDIR JUSTICIA GRATUITA?, ¿Y SI SOY YO QUIEN INTERPONE LA DEMANDA?

Sí, en ambos casos puede solicitarse el beneficio de la Justicia Gratuita, siempre que se tenga “insuficiencia de recursos para litigar”, es decir, en el caso de no poder pagar un/a abogado/a y de no poder asumir los costes de un juicio en caso de perder. En este sentido, la Ley 1/1996 de Asistencia Jurídica gratuita establece que tienen derecho a la misma las siguientes personas físicas y/o unidades familiares con ingresos brutos anuales que no superen::

- Doble del IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) 6.454,03 €/año o 537,84 €/ mes. Es decir, la cantidad de 12.908,06 € anuales para personas solas.

- Dos veces y media el IPREM, fijado en 16.135,07 € anuales, para solicitantes cuya unidad familiar esté compuesta por dos y tres miembros.
- Triple del IPREM, fijado en 19.362,09 € anuales para solicitantes cuya unidad familiar esté compuesta por cuatro o más miembros.

Entre todos los colectivos, entidades, sindicatos y organizaciones hemos abierto una **caja de resistencia** en la que cualquiera puede hacer un donativo mediante un crowdfunding: <https://www.goteo.org/project/caja-de-resistencia-huelga-de-alquileres>. Una de las funciones de esta caja de resistencia es **ayudar económicamente a esas personas que en algún momento se puedan encontrar en procesos judiciales y no tener acceso a la justicia gratuita**.

7. SI ME PONEN UNA DEMANDA, ¿TENDRÉ QUE PAGAR LAS COSTAS DEL PROCEDIMIENTO?

En caso de que seas beneficiaria de justicia gratuita, no deberás pagar las costas del procedimiento, a no ser que durante los 3 años siguientes a la finalización del procedimiento hayan cambiado tus circunstancias socio-económicas y “vengas a mejor fortuna”. Para cumplir con dicho requisito se deberían tener unos ingresos brutos anuales del doble de los establecidos en la pregunta 3, referidos a la justicia gratuita.

En caso de que no seas beneficiaria de justicia gratuita, sí deberás pagar las costas del procedimiento. Además, es importante recordar que únicamente podrán embargarse cantidades por encima del salario mínimo interprofesional (950€ al mes) y que por encima de dicha cantidad tampoco podrá embargarse la totalidad de los salarios y/o pensiones, sino que deberá realizarse según la Ley (art. 607 LEC). Recordamos que precisamente por esto se abrió la caja de resistencia. Esta servirá para cubrir las costas judiciales. Por esto también es esencial que te impliques a un comité de huelga.

8. SI ESTÁN LOS JUZGADOS CERRADOS, ¿SE PUEDE TRAMITAR ESA DEMANDA?

No. Mientras dure el estado de alarma estarán suspendidos todos los plazos previstos en las leyes procesales, por lo que no se podrá tramitar ninguna demanda de desahucio ni cualquier otra relacionada con los alquileres (Real Decreto 463/2020).

9. ¿QUÉ TIEMPO TENGO DESDE QUE ME INTERPONEN LA DEMANDA HASTA QUE ME DESALOJAN DE LA VIVIENDA?

Cada caso es un mundo y dependerá en gran parte de las circunstancias concretas de cada caso, del juzgado, de los recursos y de la desobediencia civil. En algunos casos puede durar

5 meses y en otros el desalojo puede retrasarse durante más de un año y medio. Además, una vez terminado el procedimiento judicial se pueden parar los desahucios en la misma puerta, como vienen haciendo las plataformas antidesahucio o sindicatos de inquilinos. Estos meses tienen que servir para abrir negociación con la propiedad y evitar así el desahucio.

10. ¿PUEDO LLEGAR A UN ACUERDO CON EL ARRENDADOR AUN CUANDO ME ACOJA A LA HUELGA? Y SI ME HA INTERPUESTO UNA DEMANDA, ¿PUEDO LLEGAR A UN ACUERDO?

La negociación entre las partes siempre ha existido y existirá, por eso en cualquier momento, aun interpuesta la demanda podrás llegar a un acuerdo con tu arrendador. En caso de que llegues a ese acuerdo extrajudicial una vez interpuesta la demanda, normalmente lo que se hace es una homologación de ese acuerdo ante el juzgado en que se sustancia tu caso. En el mismo, será conveniente que se fijen las bases para determinar si hay costas o no, pues esto también será un tema que se deberá negociar.

11. ¿QUÉ ES UNA MORATORIA?, ¿PUEDO ACOGERME A LA MORATORIA QUE HA DECRETADO EL GOBIERNO?

Una moratoria significa **prorrogar o aplazar el plazo establecido del pago de una deuda o el cumplimiento de una obligación**. En el caso de la moratoria en el pago de alquileres quiere decir que no se paga la renta del mes en curso y que la misma deberá abonarse, o bien prorrteada en meses, de modo que se incrementa el importe de la renta o bien abonándola de una sola vez. En todo caso para determinar el modo de pago que mejor se adapte a cada necesidad es fundamental alcanzar un acuerdo con el propietario.

Podrás acogerte a la moratoria aprobada por el Gobierno siempre y cuando te encuentres en situación de vulnerabilidad económica a causa de la crisis del COVID-19.

12. ¿QUÉ REQUISITOS HE DE CUMPLIR PARA SABER SI ME ENCUENTRO EN “SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA”?

Para acogerte a las medidas aprobadas para las personas arrendatarias, debes hallarse en situación de vulnerabilidad económica a causa de la crisis del COVID-19. Los requisitos que debes reunir para estar en dicha situación son los siguientes:

1. La persona obligada a pagar la renta debe ser encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:

- Desempleo
- ERTE
- Reducción de jornada por motivo de cuidados
- Empresarias o similar que hayan sufrido una pérdida sustancial de sus ingresos

y que por causa de ello, el conjunto de los ingresos de la unidad familiar el mes antes de solicitar la moratoria estos no lleguen a 1.613,52€ (IPREMx3). Este límite se modifica según las circunstancias particulares atendiendo a el número de hijos, mayores de 65 años, discapacidad,...

VECES X IPREM

| | |
|----------|---|
| 3X IPREM | Carácter general |
| 4X IPREM | Miembro unidad familiar con discapacidad +33% Dependencia o incapacidad laboral |
| 5X IPREM | Parálisis cerebral, enfermedad mental, discapacidad intelectual. Con discapacidad igual o superior al 33% |

VALOR IPREM

| | |
|---|--|
| Caràcter general | 537.84 € |
| +0.1 x hijo a cargo familia NO monoparental (0.1 IPREM = 53,78) | 1 hijo: 591.62€ 2 hijos 645.4€ etc. |
| +015 x hijo a cargo si familia monoparental (0.15 IPREM = 80.67) | 1 hijo: 618.51€ 2 hijos: 699.192€ etc. |

2. La renta sumada a los gastos y suministros básicos –electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, servicios de telecomunicación fija y móvil, contribuciones a la comunidad de propietarios– debe ser superior al 35% de los ingresos netos de la unidad familiar.

Si se cumplen estos requisitos, pero la persona arrendataria o alguna de las que habitan con ella y que sea parte de la unidad familiar son propietarias o tienen el usufructo de alguna vivienda en España, no se considerará que hay situación de vulnerabilidad. Salvo que se acredite que no tiene la disponibilidad de dicha vivienda por algún motivo ajeno a su voluntad (divorcio, separación, inaccesibilidad...). **La unidad familiar comprende:** persona deudora + cónyuge no separado + hijos residentes en la vivienda (tutela, guarda, acogida) y sus cónyuges/parejas de hecho residentes en la vivienda.

13. ¿QUÉ SUCEDA SI NO TENGO CONTRATO?

El contrato verbal es válido. Este puede probarse por medio de recibos, comprobantes de transferencias bancarias, domiciliaciones del pago de alguno de los suministros de la vivienda... En estos casos, al no haber unas cláusulas escritas se estará a lo dispuesto en la LAU (la Ley de Arrendamientos Urbanos). La situación ante un impago será la misma que para el caso de tener un contrato escrito.

14. ¿QUÉ SUCEDA SI ESTOY SUBARRENDANDO UNA HABITACIÓN, ¿ME PUEDEN ECHAR?, ¿PUEDO DEJAR DE PAGAR?

En todo subarriendo de vivienda existirán tres partes:

1. El **arrendador** o dueño de la vivienda.
2. El **arrendatario o inquilino** que firma el contrato con el arrendador.
3. El **subarrendatario** que firma o contrata con el inquilino el subarriendo parcial de la vivienda (EJEMPLO: alquila una habitación).

En el subarriendo de habitaciones, las obligaciones del subarrendatario son con respecto al arrendatario, que se convierte en el subarrendador. Para que el subarriendo se considere sometido a la LAU 29/1994 es necesario que haya un consentimiento previo y escrito del propietario, pero en todo caso, subarriendo es un nuevo contrato en el que no ha sido parte el arrendador y por tanto **las obligaciones son entre subarrendatario y subarrendador**. De ahí la importancia que pueda tener que sea consentido por el arrendador, pues si bien no podrá acogerse en puridad a las medidas del RDL, lo cierto es que el margen de negociación del arrendatario con el arrendador es mayor, especialmente si además se encuentra dentro de los colectivos de especial vulnerabilidad, a que se refieren las medidas del RDL 11/2020.

En caso de que no exista un consentimiento expreso, es un contrato entre particulares sometido al CC a los arts 1551 y 1552 y con quien ha de negociar es con el subarrendatario.

15. SI ESTOY FUERA DE CONTRATO, ¿QUÉ ME PUEDE PASAR SI NO PAGO LA RENTA?

En los procedimientos de desahucio por finalización de contrato se pueden acumular acciones de reclamación de cantidad en caso de haber impagado alguna renta. No obstante, si acabó tu contrato y permaneces en la vivienda pueden reclamarte cantidades similares a la renta como daños y perjuicios por el uso indebido de la casa. Si esto ocurre en el mismo procedimiento te reclamarán esas cantidades. Será debatible en los juzgados qué papel juega el estado de alarma en este tipo de reclamaciones.

16. SI YA ME HAN INTERPUESTO UNA DEMANDA POR FINALIZACIÓN DE CONTRATO, ¿PUEDO IMPAGAR SI ESTOY CONSIGNADO LAS RENTAS?

Si estás consignando las rentas puedes dejar de hacerlo durante los meses que dure el estado de alarma y hacer todo el ingreso de lo que se haya adeudado una vez se levante.

17. ¿QUÉ PASA SI UN FAMILIAR O UN AMIGO HA AVALADO EL CONTRATO DE ALQUILER?

El avalista o fiador es el garante de las obligaciones asumidas por el arrendatario, especialmente el pago de la renta, cantidades asimiladas y en algunos casos de los daños causados en la vivienda finaliza el contrato. En el supuesto de que no pague o no cumpla con el resto de las obligaciones asumidas, se le podría reclamar. No obstante, en cada caso hay que leer detenidamente la cláusula donde figura el tipo de garantía que asume. Pero en el supuesto de que el arrendador se dirija contra el avalista o fiador para reclamar las deudas u otras cantidades asimiladas es preceptivo que el arrendador con carácter previo a la interposición de la demanda requiera fehacientemente al avalista o fiador la cantidad reclamada. Así lo dispone la Ley. El artículo 438 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dispone: «**Asimismo, también podrán acumularse las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario PREVIO requerimiento de pago no satisfecho.**»

18. ¿QUÉ SUCEDA SI SOMOS VARIAS PERSONAS EN EL CONTRATO?

Si el contrato lo habéis firmado varias personas y no estáis de acuerdo en qué hacer, no tenemos una solución fácil. El Código Civil indica que cada uno debería responder de lo suyo; pero varias sentencias entienden que todos los inquilinos responden solidariamente de cada renta mensual, como si fueran una unidad. Para poder predecir las consecuencias del impago en estos casos, habrá que leer detenidamente el contrato y decidir en cada caso.

19. ¿QUÉ PASA SI EL CASERO SE NIEGA A DEVOLVERME LA FIANZA?

El derecho a recuperar la fianza nace un 1 mes después de haber entregado las llaves al casero. Si en ese plazo no se nos han comunicado desperfectos en la vivienda y precio de reparación de éstos el casero debe devolvernos el importe íntegro de la fianza y los intereses.

Si se niega, podemos poner una demanda de reclamación de cantidad ante los Juzgados de Primera instancia del lugar donde está el piso alquilado. No es necesaria la asistencia de abogada y procuradora sin la cantidad de la fianza (sin contar intereses) es inferior a 2.000 €.

20. ¿QUÉ PASA SI EL CASERO ESTÁ APROVECHANDO PARA NO COBRARME LAS RENTAS, RECHAZANDO PAGOS DEL RECIBO, POR EJEMPLO?

Los grandes fondos incluyen entre sus prácticas aprovechar momentos de confusión como éste para rehusar pagos de la renta o hacer cambios en la gestión que les ayuden a ofrecer una apariencia de impago.

Si este es el caso, recuerda que, cuando termine el estado de alarma y antes de recibir cualquier tipo de demanda, puedes consignar judicialmente las rentas en el Juzgado de primera instancia del lugar del inmueble. El trámite se llama expediente de consignación judicial. No es necesaria la asistencia de abogada y procuradora y en el escrito debes indicar que utilizas los artículos 98 y 99 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria. Tienes en este enlace los pasos a dar y los formularios a entregar a los juzgados: <https://sindicatdellogateres.org/manuals/que-fer-si-no-ens-cobren-el-lloguer/>

21. CÓMO CONSIGO ASESORAMIENTO LEGAL SOBRE TODAS ESTAS CUESTIONES?

El movimiento por la vivienda dispone de abogadas especialistas en vivienda que nos acompañan en todo momento. Como imaginarás, hay un desborde absoluto de casos parecidos al tuyo. La mejor forma de obtener un seguimiento de tu situación legal es implicarte en el comité de huelga de tu territorio. Puedes informate de cuál es tu comité de huelga y como contactar aquí: <https://suspensionalquileres.org/formulario/>

NOTIFICACIÓN A LA PROPIEDAD DE IMPAGO PARA VIVIENDAS

Nombre del propietario/administrador
Dirección
Código postal
Teléfono
Correo electrónico

Nombre del remitente
Dirección
Código postal
Teléfono
Correo electrónico

En a de de 2020

DON/DOÑA (Nombre propiedad/administrador)

Mediante la presente quiero informar a don/doña propietario o legal representante de la vivienda situada en la calle, en la ciudad de, de la que soy arrendatario en virtud del contrato de alquiler de fecha, que consecuencia de la situación creada por la crisis sanitaria causada por el COVID-19 y ante las medidas impuesta por el Gobierno de la declaración del Estado de alarma en todo el territorio nacional (Real Decreto 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 que suponen una importante pérdida para mis ingresos económicos, que a partir del próximo mes de abril no podré hacer frente al pago (total o parcial) de la renta del alquiler. El motivo de este impago es por la pérdida de salario/disminución de ingresos/(situación particular) que he sufrido por la imposición del Gobierno del cierre de

En este sentido quiero aprovechar la ocasión para manifestar que la situación en la que vivimos los inquilinos es de asfixia económica y de incertidumbre. En España la población inquilina destina casi un 40% de sus ingresos a pagar el alquiler; un porcentaje que está muy por encima de cualquier otro país de la OCDE y muy lejos del máximo del 30% que Naciones Unidas recomienda destinar. Este problema se ha agravado debido al parón total de la economía como consecuencia de la pandemia del Covid19 y la consiguiente declaración del Estado de Alarma. A dia de hoy son miles las personas trabajadoras afectadas por despidos, EREs / ERTEs que han dejado de percibir la totalidad de su salario o han visto reducidos sus ingresos de manera radical. Muchas personas que trabajan como autónomas están viendo como su actividad económica se detiene fruto de una crisis de demanda consecuencia de las medidas de confinamiento. Gran parte del tejido productivo del país permanece cerrado por una crisis de abastecimiento de los productos necesarios para su tarea. Y las previsiones de futuro no son nada esperanzadoras.

Ante esta situación, me quiero sumar a la campaña de Plan de Choque Social impulsada por entidades como el Sindicato de Inquilinas, con la que pretendemos exigir al gobierno del estado que adopte medidas en materia de derechos laborales, vivienda y sanidad pública. En particular, pedimos que se suspendan los pagos del alquiler. Esta medida es una demanda de la sociedad que es completamente necesaria para garantizar la subsistencia de miles de familias, que se traduce en el derecho a disponer de una vivienda digna, de un trabajo digno, de un salario mínimo vital. Cuenta con el respaldo de muchos colectivos y agentes sociales de todas partes del territorio español y que se suma a la campaña de quédate en casa.

Somos muchos quienes pensamos que no podemos esperar a que los gobiernos actúen, por esa razón interpelamos directamente a los propietarios de nuestros hogares. Como sociedad debemos recordar el desastre social y económico que sufrimos la mayoría de la ciudadanía cuando se nos hizo pagar las consecuencias de la crisis financiera del 2008. No podemos permitir que esto vuelva a pasar. Este es el momento de demostrar que somos un país solidario y que no tenemos intención de dejar a nadie atrás. Los tenedores de vivienda tenéis una gran oportunidad para demostrar vuestra preocupación y comprensión con las personas que sostenemos con nuestro trabajo parte de vuestros ingresos.

Teniendo en cuenta todo lo expresado, reivindicamos a la propiedad, a su representación legal y los administradores del citado inmueble:

Que suspenda el pago del alquiler de la citada finca, donde yo vivo, mientras la crisis social y económica derivada de la crisis sanitaria del COVID-19 no se resuelva.

Quedo a la espera de su respuesta lo más pronto posible, para poder llegar a un acuerdo justo y negociado, que esté a la altura de una situación de emergencia social como la que estamos viviendo.

Cordialmente,

Nombre, apellidos, fecha y lugar.

NOTIFICACIÓN A LA PROPIEDAD DE IMPAGO PARA LOCALES COMERCIALES

Nombre del propietario/administrador
Dirección
Código postal
Teléfono
Correo electrónico

Nombre del remitente
Dirección
Código postal
Teléfono
Correo electrónico

En a de de 2020

DON/DOÑA (Nombre propiedad/administrador)

Mediante la presente quiero informar a don/doña propietario o legal representante del local situado en la calle, en la ciudad de, de la que soy arrendatario en virtud del contrato de alquiler de fecha, que consecuencia de la situación creada por la crisis sanitaria causada por el COVID-19 y ante las medidas impuesta por el Gobierno de la declaración del Estado de alarma en todo el territorio nacional (Real Decreto 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 que suponen una importante pérdida para mis ingresos económicos, que a partir del próximo mes de abril no podré hacer frente al pago (total o parcial) de la renta del alquiler. El motivo de este impago es por la pérdida de salario/disminución de ingresos/(situación particular) que he sufrido por la imposición del Gobierno del cierre de

En este sentido quiero aprovechar la ocasión para manifestar que la situación en la que vivimos los inquilinos es de asfixia económica y de incertidumbre. En España la población inquilina destina casi un 40% de sus ingresos a pagar el alquiler; un porcentaje que está muy por encima de cualquier otro país de la OCDE y muy lejos del máximo del 30% que Naciones Unidas recomienda destinar. Este problema se ha agravado debido al parón total de la economía como consecuencia de la pandemia del Covid19 y la consiguiente declaración del Estado de Alarma. A dia de hoy son miles las personas trabajadoras afectadas por despidos, EREs / ERTEs que han dejado de percibir la totalidad de su salario o han visto reducidos sus ingresos de manera radical. Muchas personas que trabajan como autónomas están viendo como su actividad económica se detiene fruto de una crisis de demanda consecuencia de las medidas de confinamiento. Gran parte del tejido productivo del país permanece cerrado por una crisis de abastecimiento de los productos necesarios para su tarea. Y las previsiones de futuro no son nada esperanzadoras.

Ante esta situación, me quiero sumar a la campaña de Plan de Choque Social impulsada por entidades como el Sindicato de Inquilinas, con la que pretendemos exigir al gobierno del estado que adopte medidas en materia de derechos laborales, vivienda y sanidad pública. En particular, pedimos que se suspendan los pagos del alquiler. Esta medida es una demanda de la sociedad que es completamente necesaria para garantizar la subsistencia de miles de familias, que se traduce en el derecho a disponer de una vivienda digna, de un trabajo digno, de un salario mínimo vital. Cuenta con el respaldo de muchos colectivos y agentes sociales de todas partes del territorio español y que se suma a la campaña de quédate en casa.

Pensamos que no podemos esperar a que los gobiernos actúen, por esa razón interpelamos directamente a los propietarios de nuestros locales y hogares. Como sociedad debemos recordar el desastre social y económico que sufrimos la mayoría de la ciudadanía cuando se nos hizo pagar las consecuencias de la crisis financiera del 2008. No podemos permitir que esto vuelva a pasar. Pensamos que este es el momento de demostrar que somos un país solidario y que no tenemos intención de dejar a nadie atrás. Los tenedores de vivienda tenéis una gran oportunidad para demostrar vuestra preocupación y comprensión con las personas que sostenedes con nuestro trabajo parte de vuestros ingresos.

Teniendo en cuenta todo lo expresado, reivindicamos a la propiedad, a su representación legal y los administradores del citado inmueble:

Que suspenda el pago del alquiler del local citado anteriormente, mientras la crisis social y económica derivada de la crisis sanitaria del Covid19 no se resuelva.

Quedo a la espera de su respuesta lo más pronto posible, para poder llegar a un acuerdo justo y negociado, que esté a la altura de una situación de emergencia social como la que estamos viviendo.

Cordialmente,

Nombre, apellidos, fecha y lugar.

NOTIFICACIÓN MINISTERIO DE TRANSPORTE, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

ENVIAR POR CORREO ELECTRÓNICO A portal.vivienda@fomento.es

Excmo. Sr. Ministro e Ilmo. Secretario General,

Como sabrán, desde el pasado 1 de abril, miles de familias afectadas por la crisis del coronavirus se han visto obligadas a pagar alquileres inasumibles. Desde que empezó el Estado de Alarma (Real Decreto 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), la situación de incertidumbre y de inestabilidad económica, social y laboral ha ido aumentando, hallándonos hoy sin ninguna respuesta por parte de su Gobierno, el mismo que ha ignorado las demandas de centenares de organizaciones para la suspensión del pago del alquiler.

Frente a ello, y oponiéndonos a la idea de tener que endeudarnos, nos vemos en la obligación de sumarnos a la **huelga de alquileres** iniciada desde la campaña #SuspensióndealquieresYa con todas aquellas personas que actualmente, a causa de nuestra situación de precariedad social y económica, sumada a la pérdida de ingresos económicos derivada de las medidas de confinamiento impuestas por el Gobierno para dar respuesta a la crisis del COVID-19, no podemos asumir el pago total o parcial del próximo alquiler, ni tampoco el de los suministros básicos.

Por los motivos anteriormente expuestos y mediante la presente, yo, , con DNI , en calidad de persona afectada por la situación de crisis actual, quiero informar a don José Luis Ábalos, ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y a don David Lucas, Secretario General de Vivienda, que me sumo a la huelga de alquileres convocada el 1 de abril y a la exigencia de suspender el pago de los alquileres de forma inmediata.

Cordialmente,

Nombre apellidos, fecha y lugar.

MODELO DE SOLICITUD DE PRÓRROGA DEL CONTRATO DE ALQUILER

**EN APLICACIÓN DEL REAL DECRETO 11/2020 POR EL QUE SE ADOPTAN
MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS EN EL ÁMBITO SOCIAL
Y ECONÓMICO PARA HACER FRENTE AL COVID-19**

Datos remitente:

Nombre, DNI,
dirección completa,
teléfono y mail.

A la atención de:

Nombre de la empresa o arrendadora

DNI/NIF:

Dirección:

En a de de 2020

DON/DOÑA
mayor de edad, con DNI/NIE y domicilio a efectos de notificaciones
en
.....
en calidad de arrendataria

COMUNICO

I. Que en fecha _____ ambas partes suscribimos contrato de alquiler de vivienda situado en _____, cuyo vencimiento estaba previsto el día _____

II. Que habiendo entrado en vigor el Real Decreto 11/2020, de 31 de marzo, por el que se acuerda la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual solicito acogerme a esta prórroga en virtud de lo establecido en el artículo 2 del mencionado RDL.

III. De esta forma, el contrato debe entenderse ampliado en los mismos términos y condiciones establecidas durante los 6 meses siguientes desde la fecha prevista para su finalización, es decir, hasta fecha...

Fdo.-

MODELO DE SOLICITUD DE MORATORIA ARRENDATICIA A EMPRESAS, ENTIDAD PÚBLICA DE VIVIENDA O GRAN TENEDOR

**EN APLICACIÓN DEL REAL DECRETO 11/2020 POR EL QUE SE ADOPTAN
MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS EN EL ÁMBITO SOCIAL
Y ECONÓMICO PARA HACER FRENTE AL COVID-19**

Datos remitente:
Nombre, DNI,
dirección completa,
teléfono y mail.

A la atención de:

Nombre de la empresa o arrendadora

DNI/NIF:

Dirección:

En a de de 2020

DON/DOÑA
mayor de edad, con DNI/NIE y domicilio a efectos de notificaciones
en
.....

en calidad de arrendataria, y habiéndose publicado el Real Decreto 11/2020, de 31 de marzo, por el que se acuerda la posibilidad de solicitud de una condonación o aplazamiento del pago de la renta, mediante el presente escrito

COMUNICO

I. Que en fecha ambas partes suscribimos contrato de alquiler de vivienda situado en, con un renta mensual de €/mes.

II. Que en virtud del artículo 4 del Real Decreto mencionado, solicito a propietario de la vivienda que constituye mi vivienda habitual, la condonación total del pago de la renta pactada mientras dure el estado de alarma y hasta cuatro meses posteriores al fin del mismo, salvo que la situación económica por la que atravesamos cambie antes de ese plazo.

III. Esta parte cumple con los requisitos de vulnerabilidad establecidos en el artículo 5 del Real Decreto, a saber:

- Don/Doña ha sufrido como consecuencia de la crisis del Covid-19, un:
 - ERTE
 - Desempleo
 - Reducción de jornada por motivo de cuidados
 - Empresario: pérdida sustancial de ingresos.
- Que mis ingresos mensuales el mes anterior a la presente solicitud han sido de€.
- Que tengo hijos/as a cargo
- Que en la vivienda residen personas mayores de 65 años.
- Que en la vivienda residen personas con discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- Que SÍ / NO soy persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 % .
- Que SÍ / NO soy persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 %.
- Que SÍ / NO tengo una enfermedad grave que me incapacita para realizar una actividad laboral.
- Que SÍ / NO soy cuidador de persona con enfermedad grave, lo que me impide el desarrollo de una actividad laboral.
- Que la renta arrendaticia asciende a €
- Que las cantidades asimiladas a la renta que estoy obligado a pagar (comunidad, IBI, etc.) ascienden a €
- Que el coste de los gastos y suministros (electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil) asciende a€, lo que es igual o superior al 35% de los ingresos netos de la unidad familiar, que son de€

IV. Que a los efectos de acreditar la situación de vulnerabilidad acompaña al presente escrito, la siguiente documentación:

- Certificado de prestaciones de la Seguridad Social
- Certificado de Hacienda de ceses de actividad
- Libro de Familia
- Certificado de empadronamiento
- Declaración de discapacidad
- Certificado de bienes del Registro de la Propiedad (de todos los miembros de la unidad familiar)
- Declaración responsable de Don/Doña

DECLARACIÓN RESPONSABLE

A RELLENAR CUANDO NO SEA POSIBLE CONSEGUIR
LA DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA

DON/DOÑA
mayor de edad, con DNI/NIE y domicilio a efectos de notificaciones en

.....
en calidad de arrendataria y al amparo del Real Decreto 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, comparece y **EXPONE:**

ÚNICO.- Que esta parte declara la concurrencia de los requisitos establecidos en el artículo 5 del RD 11/2020 y por tanto se encuentra en situación de vulnerabilidad económica a efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, igualmente y en aplicación de lo previsto en el artículo 6.2 del mencionado Real Decreto esta parte manifiesta la imposibilidad de obtener la documentación acreditativa de dicha situación prevista en el artículo 6 del mencionado Real Decreto dadas las restricciones ambulatorias decretadas como consecuencia del Estado de alarma, sin perjuicio de aportar la misma en el plazo de un mes tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas

En concreto, el **artículo 6** establece que para acreditar esta situación se deberá aportar:

- 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.

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.

En a de de 2020

Fdo.-