

## RESOLUCIÓN DE GERENCIA

CONDONACIÓN MERCED ARRENDATICIA Y SUSPENSIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO POR CAUSA DE FUERZA MAYOR DE VIVIENDAS DE TITULARIDAD DE LA SOCIEDAD PÚBLICA PLAN CABANYAL-CANYAMELAR, S.A. (PCCSA).

La sociedad pública Plan Cabanyal-Canyamelar, S.A. tiene arrendados una pequeña parte de sus inmuebles a familias vulnerables, (atendidas las necesidades de Servicios Sociales) o que provenían de etapas anteriores y se encuentran arrendados por subrogación de los antiguos propietarios.

El Real Decreto-ley 11/2020, de 31, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 (BOE 01.04.2020), dispone su artículo 4 la aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda, siempre y cuando no se haya condonado la deuda, con carácter voluntario, por acuerdo de las partes.

El carácter público del tenedor, su objeto social, así como la situación de emergencia de salud pública, en consonancia con las medidas adoptadas por el Gobierno de la Nación, el Consell y el Ayuntamiento de València, aconsejan bonificar las cuotas derivadas de los contratos de arrendamiento, de vivienda habitual, por el plazo de tres meses, de aquellos contratos, en los que han mediado circunstancias sociales, que han sido manifestadas, en el tiempo por los Servicios Sociales.

Respecto de los contratos de arrendamiento, que su causa no esté motivada por circunstancias sociales, y desde la fecha de entrada en vigor del RD 463/2020, de 14 de marzo, y en tanto subsista el estado de alarma, la devolución de recibos o impago de la mensualidad de la renta correspondiente al contrato de arrendamiento, tendrá la consideración de incumplimiento por fuerza mayor.

La calificación de fuerza mayor por desatención de la renta lo será con carácter de presunción legal. Una vez superado o alzado el estado de alarma, los titulares de los contratos de arrendamiento de vivienda que hubieran incurrido en impago, deberá acreditar dicha presunción o preceder al pago de la misma, en el plazo de 30 días, desde la no acreditación de la vulnerabilidad económica. Para la solicitud y acreditación, se estará a lo dispuesto en el anexo I de la presente Resolución.

La consolidación de la declaración de fuerza mayor supondrá la extinción de la obligación de pago de las rentas debidas.

Se entenderá que concurre situación de fuerza mayor, cuando se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 del RD 11/2020 de 31 de marzo, y siempre que las rentas de alquiler no se encuentren cubiertas por ayudas o prestaciones públicas. Para la acreditación de la situación de vulnerabilidad económica se estará a lo dispuesto en el artículo 6 del mismo texto.

La casuística de cada una de las situaciones individualizadas, será comunicada a cada una de las personas arrendatarias por la propia oficina de PCCSA, en tiempo y forma que les cause menor perjuicio, dándole el asesoramiento necesario para ello. Y en especial, la propia oficina coadyuvará con los arrendatarios, para la acreditación de la situación de vulnerabilidad económica.

Esta Gerencia, de acuerdo con los poderes otorgados por el Consejo de Administración de fecha 10.12.2019, y previa consulta con la presidenta del Consejo de Administración.

### RESUELVE

Primero. - Condonar la merced arrendaticia de los contratos de alquiler de vivienda, derivados de circunstancias sociales manifestadas por los Servicios Sociales, que tiene vigentes esta sociedad pública Plan Cabanyal-Canyamelar, S.A. por el plazo de tres meses a contar desde la fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

Segundo. - En relación con los contratos de arrendamiento, que su causa no esté motivada por circunstancias sociales, y desde la fecha de entrada en vigor del RD 463/2020, de 14 de marzo, y en tanto subsista el estado de alarma, la devolución de recibos o impago de la mensualidad de la renta correspondiente al contrato de arrendamiento, tendrá la consideración de incumplimiento por fuerza mayor.

Tercero. - Notificar la Presente Resolución, de manera individual, a cada uno de los titulares de los arrendamientos, ofreciéndole cualquier tipo de asesoramiento, según su caso, conforme a los medios que consten en el propio contrato de arrendamiento y dejando constancia en el mismo de la fecha y hora en que se ha notificado. En la notificación se hará constar para mejor comprensión, que la condonación, a quienes se aplique, se corresponde con los meses de abril, mayo y junio de 2020.

Cuarto. - Publicar la presente Resolución en la página web de la sociedad.

València, 3 de abril de 2020

Vicente Gallart Torán

Gerente

## ANEXO I

➤ Supuestos de vulnerabilidad económica.

Se estará a lo dispuesto en el art. 5 del R.D.L. 11/2020, de 31 de marzo.

- Que el titular del contrato de arrendamiento pase a estar en situación de desempleo, 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 sus ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior de la moratoria.

- Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere, en el mes anterior a la solicitud de aplazamiento:

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 monoparental. 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 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 subapartado 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 subapartado i) será de cinco veces el IPREM.

- Que el importe del alquiler más los suministros básicos resulte superior o igual al 35% 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.

- Se entiende por unidad familiar la compuesta por el titular del contrato, 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.

➤ Acreditación de la concurrencia de circunstancias de vulnerabilidad económica.

La acreditación de la concurrencia de las circunstancias de vulnerabilidad económica se efectuará, una vez finalizado el estado de alarma, mediante la presentación de los siguientes documentos:

- En el caso de situación legal de desempleo, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figura la cuantía mensual percibida en concepto de prestación o subsidios por desempleo.
- 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 detectada por la persona interesada.
- Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes, según el presente Nota Informativa.

➤ Número de personas que habitan la vivienda:

- Libro de familia o documentos acreditativo de pareja de hecho.
- 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 6 meses anteriores.
- Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- Nota Simple del Servicio de Índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
- Declaración responsable del titular del contrato de arrendamiento relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes, según R.D.L. 11/2020 de 31 de marzo, para el pago del alquiler.

➤ Solicitud de bonificación rentas alquiler:

Las personas arrendatarias que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica podrán solicitar, hasta treinta días naturales después del fin de la vigencia del Estado de Alarma, una bonificación en el pago de las rentas de alquiler correspondientes al indicado periodo.

➤ Consecuencias en caso de no reunir los requisitos de vulnerabilidad económica:

De conformidad con lo establecido en el art. 7 del R.D.L. 11/2020, de 31 de marzo, la persona titular de un contrato de arrendamiento, que se hubiese beneficiado de las medidas recogidas en el presente documento, sin reunir los requisitos exigidos para ello, será responsable 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 la que la conducta de la misma pudiera dar lugar.

En cuanto al importe de los daños, perjuicios y gastos, se estará a lo dispuesto en el indicado Real Decreto Ley.

Aquellas personas que no justifiquen los requisitos, deberán proceder al pago de las rentas dejadas de abonar, en el plazo de 30 días, desde la notificación de no acreditación de la vulnerabilidad económica.