

## **MEDIDAS PARA DEUDORES HIPOTECARIOS (RDL 8/20, y RDL 11/20)**

**SE SUSPENDEN TODOS LOS DESAHUCIOS Y LANZAMIENTOS DURANTE 6 MESES**  
(hasta 01.10.2020)

**MORATORIA HIPOTECARIA:** suspensión del pago de la cuota hipotecaria por **3 meses**.

### **REQUISITOS PARA LA MORATORIA:**

- Que el préstamo hipotecario sea para la adquisición de la vivienda habitual (persona físicas) o que esté afecto a la actividad empresarial (persona jurídica).

- Encontrarse en situación de **VULNERABILIDAD ECONÓMICA**. Para ello deben cumplir **TODOS** estos requisitos:

1º.- Estar en **desempleo** a consecuencia del Covid19 (no afectados por ERTEs ni por reducción de jornada), o en caso de empresarios o profesionales, haber sufrido una caída de ingresos en un 40%.

2º.- **Ingresos** de la unidad familiar en el mes anterior: el límite general es de tres veces el IPREM. Se incrementa el límite general en estos supuestos:

- a) Incremento por composición de la unidad familiar: 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar, siendo de 0,15 veces el IPREM en las monoparentales. 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años.
- b) Cuatro veces el IPREM: Discapacidad de alguno de los miembros, superior al 33%, dependencia o enfermedad que incapacite permanentemente para la actividad laboral sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.
- c) Cinco veces el IPREM, cuando el deudor hipotecario acredite parálisis cerebral, enfermedad mental, o discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%; discapacidad física o sensorial, con grado reconocido igual o superior al 65%; enfermedad grave que incapacite, acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

3º.- Que la cuota hipotecaria más gastos y suministros (electricidad, gas, gasoil calefacción, agua, telecomunicaciones, contribuciones obligatorias) **sea mayor que el 35% de los Ingresos Netos** de la unidad familiar.

4º.- Que se haya producido una **alteración económica significativa**: incremento de la carga hipotecaria sobre la renta familiar se ha incrementado en un 1,3% o se ha sufrido una caída de la facturación en un 40%.

#### **DOCUMENTACION (art 17 del RDL 11/2020)**

1- En caso de desempleo: certificado de prestaciones por desempleo, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

2- En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración.

3- Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho y certificado de empadronamiento de todas las personas de la vivienda (al momento de la presentación de los documentos acreditativos y en los seis meses anteriores).

4- Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral, en su caso.

5- Para comprobar la titularidad de los bienes: nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar y escrituras de compraventa de la vivienda y de concesión del préstamo con garantía hipotecaria.

6- 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 no se puede aportar alguno de los documentos, hacer una DECLARACIÓN RESPONSABLE del deudor o deudores, con justificación expresa de los motivos por los que no se pueden aportar.

#### **PLAZOS:**

- **Para solicitarlo**: hasta 15 días después de terminar el Estado de Alarma.
- **Para aplicar** la moratoria por el banco: 15 días desde que recibe la solicitud.

## **MEDIDAS DE APOYO A LOS ARRENDATARIOS. AYUDAS EN LOS CONTRATOS DE ALQUILER DE VIVIENDA HABITUAL (RDL 8/20, y RDL 11/20)**

### **A) SUPUESTOS:**

- **Cuando el arrendador es una persona jurídica (art 4):** Empresas, entidades financieras del Fondo Social de Viviendas o persona física con más de 10 viviendas o 1500 m<sup>2</sup> de viviendas alquiladas. En ese caso, salvo pacto previo mejor entre arrendador y arrendatario:

Medidas **OBLIGATORIAS** para el arrendador:

1. **Condonación** de la renta mensual un 50% durante el estado de alarma o un máximo de 4 meses.
2. **Aplazamiento de** hasta 4 meses (o hasta el fin del estado de alarma) del pago de la renta. Este aplazamiento se va pagando en los meses sucesivos durante un mínimo de 3 años o hasta fin del contrato.

El aplazamiento también finalizará cuando el arrendatario acceda al Programa de Ayudas Transitorias de Financiación (Prestamos ICO, art 9).

El **arrendatario** tiene que **SOLICITAR y ACREDITAR** al arrendador que se encuentra en situación de vulnerabilidad económica aportando la documentación que recoge el art 6.

- **Cuando el arrendador es una persona física (art 8):** Salvo pacto previo mejor entre arrendador y arrendatario:

Medidas **VOLUNTARIAS** para el arrendador: aplazamiento temporal o condonación total o parcial de las mensualidades.

El **arrendatario** tiene que **SOLICITAR y ACREDITAR** al arrendador que se encuentra en situación de vulnerabilidad económica aportando la documentación que recoge el art 6.

Si el arrendador no acepta la solicitud, este podrá tener acceso al Programa de Ayudas Transitorias de Financiación (Préstamos ICO).

**B) Situación de VULNERABILIDAD ECONOMICA (art 5): Para ello deben cumplir **TODOS** estos requisitos:**

1º.- A consecuencia del COVID-19: estar en **desempleo**, afectado por un ERTE, con reducción jornada por cuidados familiares o haber sufrido una caída sustancial de ingresos.

2º.- **Ingresos** de la unidad familiar en el mes anterior: no superar 3 veces el IPREM. Se incrementa el límite general en estos supuestos:

a) Incremento por composición de la unidad familiar: 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar, siendo de 0,15 veces el IPREM en las monoparentales. 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años.

b) Cuatro veces el IPREM: Discapacidad de alguno de los miembros de la unidad familiar superior al 33%, dependencia o enfermedad que incapacite permanentemente para la actividad laboral sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

c) Cinco veces el IPREM, cuando el deudor hipotecario acredite parálisis cerebral, enfermedad mental, o discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%; discapacidad física o sensorial, con un grado reconocido igual o superior al 65%; enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

3º.- Que la **renta mensual** del alquiler, más gastos y suministros **sea mayor del 35% de los Ingresos** netos de la unidad familiar.

4º.- Que la unidad familiar **no disponga de otra vivienda en propiedad** o usufructo en España (excepciones: parte alícuota de una herencia, no disponible por divorcio, no apta a minusválidos).

**C) PLAZOS:**

- Plazo para solicitarlo: un mes desde el 2.04.2020.
- Plazo para responder: 7 días laborables.

**D) DOCUMENTACION A PRESENTAR (art 6 del RDL 11/2020):**

1- - En caso de desempleo: certificado de prestaciones por desempleo, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

2- En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

3- Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho y certificado de empadronamiento de las personas empadronadas en la vivienda (referido al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores).

4- Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral, en su caso.

5- Para comprobar la titularidad de los bienes, nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

6- 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 no se puede aportar alguno de los documentos, hacer una DECLARACION RESPONSABLE (muy favorable en estos momentos) con justificación expresa de los motivos por los que no se pueden aportar.

**SUSPENSION DE LOS DESAHUCIOS Y LANZAMIENTOS HASTA 6 MESES** (hasta 01.10.2020).

La suspensión la solicita el arrendatario, acreditando su situación de vulnerabilidad (art 6 del RDL 11/20). El letrado de la Administración de Justicia lo comunica a los servicios sociales competentes, que emiten informe (Art. 1 del RDL 11/20). Se suspende el plazo hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas.

**PRORROGA EXTRAORDINARIA DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER DE 6 MESES.**

El Arrendatario puede solicitar la prórroga de su contrato de alquiler (art 2 obligatoria o tácita) pero tiene que ser ACEPTADA por el arrendador, no le obliga.

## **NUEVO PROGRAMA DE AYUDAS PARA CONTRIBUIR A MINIMIZAR EL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL COVID-19 EN LOS ALQUILERES DE VIVIENDA HABITUAL**

### **Art. 10 del RDL 11/20)**

Estas nuevas medidas se incorporan al **Plan Estatal de Vivienda 2018-2020**.

Se desarrolla en la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora y sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

- **OBJETIVO:** atender el **pago total o parcial del alquiler**, de las personas que tengan problemas transitorios por causa del COVID-19.

Incluye ayudas para la devolución de los préstamos concedidos para pago de arrendamientos (artículo 9 del RDL 11/2020).

- **CUANTÍA Y DURACIÓN:** Hasta el 100% de la renta arrendaticia con un importe máximo de 900,00€/mes; hasta el 100% del préstamo (principal e intereses) contraído para el pago de la renta de la vivienda habitual.

Se puede conceder por un plazo máximo de 6 meses, pudiendo incluir como primera mensualidad abril de 2020.

Compatible con las ayudas que se vinieran percibiendo, siempre que el importe total no supere el 100% del importe del alquiler del mismo periodo (en ese caso se minora el importe para no superar el 100%).

- **REQUISITOS:** La comunidad autónoma determinará los supuestos de situación de vulnerabilidad económica y social a consecuencia del COVID-19 y los medios de su acreditación, incluyendo como mínimo los requisitos del artículo 5 del RDL 11/2020 y los medios de acreditación del artículo 6.

Los beneficiarios además deben acreditar:

- Que ni el arrendatario ni quienes tengan el domicilio habitual y permanente en la vivienda tienen parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o afinidad con el arrendador de la vivienda.
- Que el arrendatario ni quienes tengan el domicilio habitual y permanente en la vivienda sean socios o partícipes de la persona física o jurídica arrendadora de la vivienda

No pueden ser beneficiarios las personas que incurran en alguna de las circunstancias del artículo 13 la Ley General de Subvenciones.

- o **SOLICITUD:** La Comunidad Autónoma concretará el plazo y forma de presentación de las solicitudes; en todo caso el plazo máximo será hasta el 30 de septiembre de 2020.

Mientras no se determinen por la comunidad autónoma supuestos adicionales y complementarios, serán de aplicación los supuestos del art. 5 del Real Decreto-ley 11/2020, y el artículo 6 respecto de la documentación para la acreditación de los supuestos de vulnerabilidad.

- o **GESTIÓN:** La gestión de la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y abono y derechos de las personas beneficiarias la realizarán las comunidades autónomas. En el caso de Castilla y León, la gestión del Plan de Vivienda corresponde a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

**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 (art 11 del RDL 11/20)**

Regulación en el artículo 4 de la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril.

- o **OBJETO:** Facilitar una solución habitacional inmediata a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras especialmente vulnerables.
- o **BENEFICIARIOS:** Podrán ser beneficiarias de este programa estas personas y además las administraciones y empresas públicas, públicas, entidades sin ánimo de lucro, de

economía colaborativa o similares sin ánimo de lucro, que tengan por objeto dotar de soluciones habitacionales a estas personas y por cuenta de las mismas.

No pueden ser beneficiarios las personas que dispongan de una vivienda en propiedad o usufructo cuya ocupación sea compatible con la condición de vulnerabilidad aquí definida.

Se consideran **personas especialmente vulnerables** aquellas que ostentan esta condición para los servicios sociales de la comunidad autónoma o de la correspondiente administración local.

- **SOLUCIÓN HABITACIONAL:** La comunidad autónoma podrá a disposición del beneficiario una vivienda de titularidad pública o en cesión para este uso, adecuada en tamaño, servicios y localización para ser ocupada en alquiler, cesión de uso u otro régimen de ocupación temporal admitido en derecho.

Si no se dispusiera de una vivienda de estas características se podrá acudir a vivienda privada o cualquier alojamiento o dotación residencial susceptible de ser ocupada por la beneficiaria.

- **CUANTÍA:** Las ayudas podrán alcanzar los siguientes importes:
  - a) El 100% de la renta o precio de la ocupación con un importe máximo de 600€/mes, excepcional y justificadamente podrá alcanzar hasta los 900€/mes.
  - b) Hasta el 100% de los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos con un límite de 200€/ mes.

Para la determinación de la cuantía de la ayuda deberá constar el informe social favorable de los Servicios Sociales de la C.A. o de la administración local correspondiente.

- **DURACIÓN:** Se podrán conceder ayudas por un plazo máximo de 5 años.

Puede acumularse retroactivamente la cuantía necesaria para el pago de alquiler o gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos de los 6 meses anteriores a los que no pudo hacer frente el beneficiario.

- **GESTIÓN:** La comunidad autónoma puede conceder ayuda de forma inmediata por adjudicación directa a las personas beneficiarias con la acreditación de ser víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual inminente o realizado, personas sin hogar y personas especialmente vulnerables.

A estos efectos se adjuntará informe de los servicios sociales autonómicos o locales que atiendan y valoren las circunstancias personales que aconsejen la concesión de la ayuda.

#### **PRESTAMOS ICO (Pendiente desarrollo Orden Ministerial)**

- **OBJETIVO:** Las entidades financieras darán préstamos, sin gastos ni intereses, a los arrendatarios, con el aval del Estado.
- **FINALIDAD:** hacer frente a los gastos de vivienda de los hogares que se encuentren en vulnerabilidad social y económica a consecuencia del COVID19
- **PLAZO** de duración máximo: hasta 10 años.
- **IMPORTE:** máximo: 6 mensualidades de renta.
- **REQUISITOS:** los del art 5, más los que determine la orden ministerial.