

MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA ADOPTADAS
PARA COLECTIVOS EN SITUACIÓN DE
VULNERABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA
SOBREVENIDA POR LA EMERGENCIA CREADA POR
EL COVID 19.

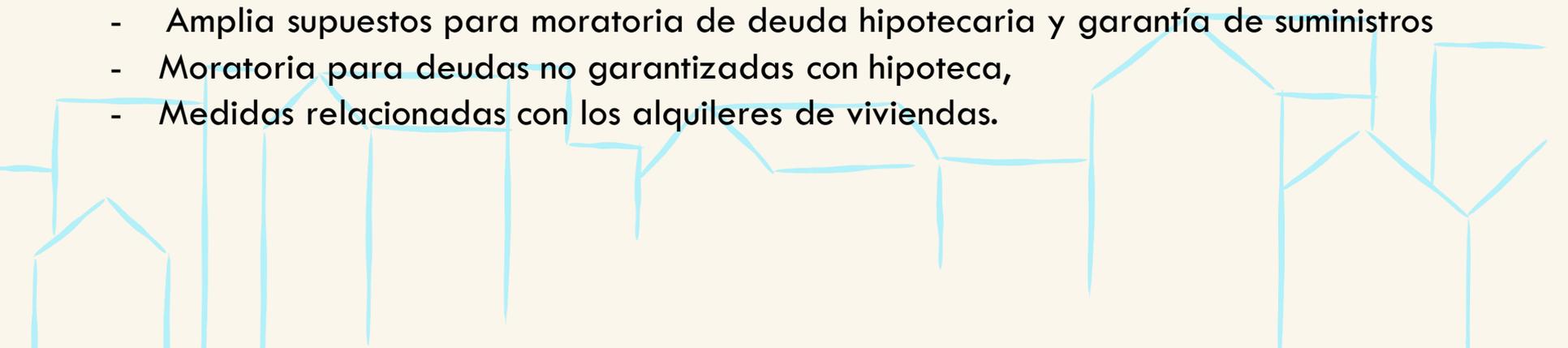


REGULACIÓN MEDIDAS

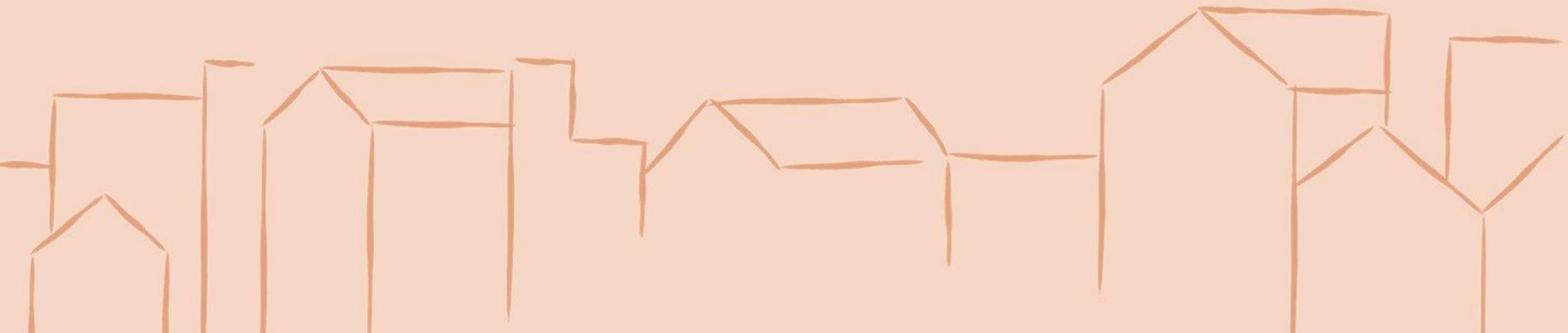
Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid 19

- Moratoria de deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual
- Garantía de suministros a consumidores vulnerables.

Real Decreto Ley 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

- Amplia supuestos para moratoria de deuda hipotecaria y garantía de suministros
 - Moratoria para deudas no garantizadas con hipoteca,
 - Medidas relacionadas con los alquileres de viviendas.
- 

ALQUILERES



LAS MEDIDAS IMPLEMENTADAS POR EL RDL 11/2020



Se estructuran en tres grupos:

1.- Suspensión de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional (Art. 1).

2.- Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual (Art. 2).

3.- Moratoria de deuda arrendaticia (Arts. 4 y 8).
Caso especial de moratoria cuando los arrendadores sean grandes tenedores de vivienda (Art. 5).

SUSPENSIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIO Y DE LOS LANZAMIENTOS PARA HOGARES VULNERABLES SIN ALTERNATIVA HABITACIONAL



- Suspensión extraordinaria de desahucio derivados de contratos de arrendamiento.
 - Durante un periodo máximo de **seis meses** desde la entrada en vigor de esta norma (2 de abril de 2020)
 - Necesidad del arrendatario de acreditar ante el Juzgado la situación sobrevenida de vulnerabilidad social y económica como consecuencia del Covid 19 que le impide encontrar una vivienda alternativa.
 - Desde el el Juzgado, se dará traslado de la misma a los Servicios Sociales competentes para que adopten las medidas oportunas.
 - Situación de vulnerabilidad del arrendador social o económica sobrevenida por el Covid 19; en este caso, deberá comunicarlo al Juzgado para que, a su vez, éste ponga dicha circunstancia en conocimiento de los Servicios Sociales
- **Esta medida no se aplicará ni a procedimientos civiles que tengan su origen en situaciones de precario (estancias sin título), ni contratos de arrendamiento sometidos a TR 1964, ni a ningún procedimiento penal de recuperación de posesión de la vivienda.**

PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL



- Los contratos de arrendamientos cuyo plazo de duración vaya a vencer a partir del día 2 de abril de 2020 y hasta transcurridos dos meses desde la finalización del estado de alarma, **podrán ser prorrogados por un periodo máximo de seis meses.**
- El arrendatario debe solicitárselo al arrendador
- Se pueden alcanzar otros acuerdos.
- No se exige que la persona se encuentre en situación de vulnerabilidad social y económica sobrevenida por la emergencia del Covid 19.
- Esta medida es aplicable a cualquier contrato de arrendamiento de vivienda habitual.

MORATORIA DE DEUDA ARRENDATICIA

CASO ESPECIAL DE MORATORIA CUANDO LOS ARRENDADORES SEAN GRANDES TENEDORES DE VIVIENDA

- Se distinguen dos tipos de arrendadores:

- Empresas, entidades públicas de vivienda y grandes tenedores, entendiendo por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m².

- Personas físicas que no cumplen las condiciones para ser considerados grandes tenedores.



ARRENDADOR EMPRESA, ENTIDAD PÚBLICA O GRAN TENEDOR

La parte arrendataria que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica podrá solicitar, en el **plazo de un mes** desde el día 2 de abril de 2020, el **aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta**, si no hubieren llegado a un acuerdo distinto.

La parte arrendadora, en el plazo de **siete días** comunicará la aplicación de una de estas dos opciones:

- **Reducir el importe** de la renta pactada en el contrato en **un 50% durante el periodo del estado de alarma**, pudiendo extenderse esta reducción **hasta un plazo máximo de cuatro meses**.
- **Aplicar una moratoria** en el pago de la renta durante el **periodo del estado de alarma**, pudiendo extenderse la misma **hasta un plazo máximo de cuatro meses**. Las rentas aplazadas se fraccionaran para su **pago** a lo largo de un **periodo mínimo de tres años** desde la finalización de la moratoria, sin penalización y sin intereses.



No obstante, si la arrendataria fuere beneficiaria de las ayudas para la financiación del pago de las rentas avaladas por el Estado, se levantará la moratoria y el fraccionamiento en el pago de las rentas desde el primer mes en que la persona tenga acceso a la financiación.

Estas ayudas se refieren a los préstamos a interés cero que facilitarán las entidades bancarias.

ARRENDADOR PERSONAS FÍSICAS

- La **parte arrendataria** que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica podrá solicitar, en el **plazo de un mes** desde el día 2 de abril de 2020, el **aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta**, siempre que no hubieren pactado antes alguna otra medida de condonación o aplazamiento.
- La **parte arrendadora** en el plazo de **siete días laborables**, la arrendadora comunicará si acepta el fraccionamiento así como las condiciones del mismo.
- Si la arrendadora se niega la parte arrendataria:
- La parte arrendataria podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias:
 - La línea de avales supone que las entidades bancarias podrán ofrecer financiación a estas personas, con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogables excepcionalmente por otros cuatro años, sin gastos ni intereses para el solicitante.
 - La financiación debe dedicarse exclusivamente al pago del alquiler de la renta de un contrato de arrendamiento de vivienda, cubriendo un importe máximo de seis mensualidades de renta*

*El RDL 11/2020 no se definen los criterios y requisitos de acceso para los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del Covid 19, si no que esta previsión será desarrollada a través de Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana; que, en todo caso, deberá respetar los requisitos de vulnerabilidad económica definidos en el presente RDL.

DEFINICIÓN DE SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA (Art. 5).

Tendrán la consideración de personas en situación de vulnerabilidad económica aquellas en las que concurren de forma conjunta los siguientes requisitos:

- a) Que la persona obligada a pagar la renta pase a estar en situación de desempleo, incurso en un ERTE o haya reducido su jornada por motivo de cuidados; si la persona fuera empresario, se incluirán otras circunstancias similares que le hayan supuesto una pérdida sustancial de ingresos; no debiendo superar el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria las siguientes cantidades:
 - Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM). *Actualmente el IPREM está fijado en la cantidad de 537,84€ mensuales / 6.454,03€ anuales.*
 - 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.
 - Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
 - Para unidades familiares con miembros con discapacidad declarada 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 será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.
 - Si el propio arrendatario es una persona con parálisis cerebral, enfermedad mental o 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, o con enfermedad grave que le incapacite acreditadamente para realizar una actividad laboral, el límite previsto será de cinco veces el IPREM.

DEFINICIÓN DE SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA (Art. 5).

Tendrán la consideración de personas en situación de vulnerabilidad económica aquellas en las que concurren de forma conjunta los siguientes requisitos:

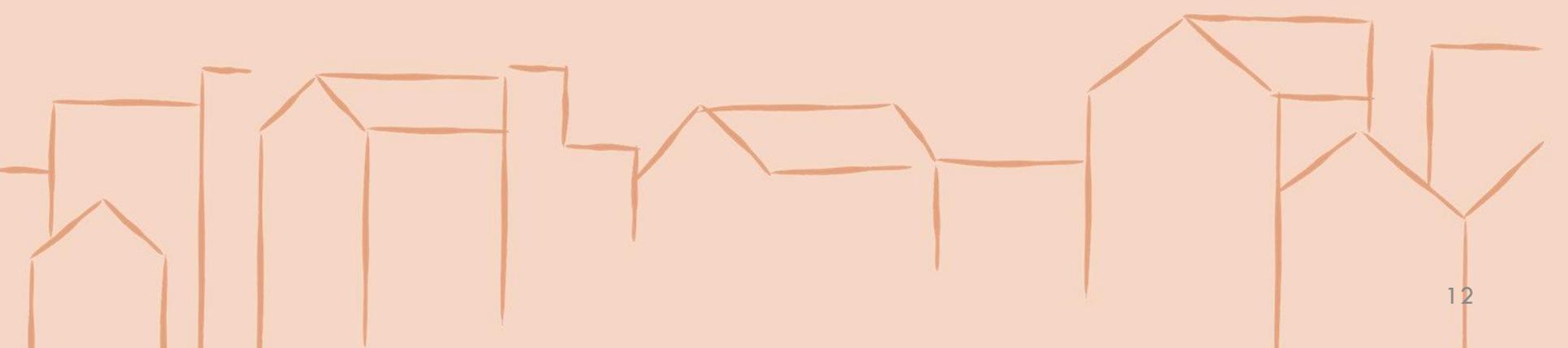
b) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, sea igual o superior al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

El concepto de “gastos y suministros básicos” comprende el importe del coste de la electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, servicios de telecomunicación fija y móvil y las contribuciones a la comunidad de propietarios. Todos ellos han de entenderse suministrados en la vivienda habitual de la unidad familiar.

c) Que la arrendataria o cualquiera de los miembros de la unidad familiar no sea propietario o usufructuario de una vivienda en España, no considerando que existe tal derecho cuando éste recaiga solo sobre una parte de la misma (copropiedad) y se haya transmitido por herencia, con o sin testamento.

Se entiende por **unidad familiar** la compuesta por el/la arrendatario/a, 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.

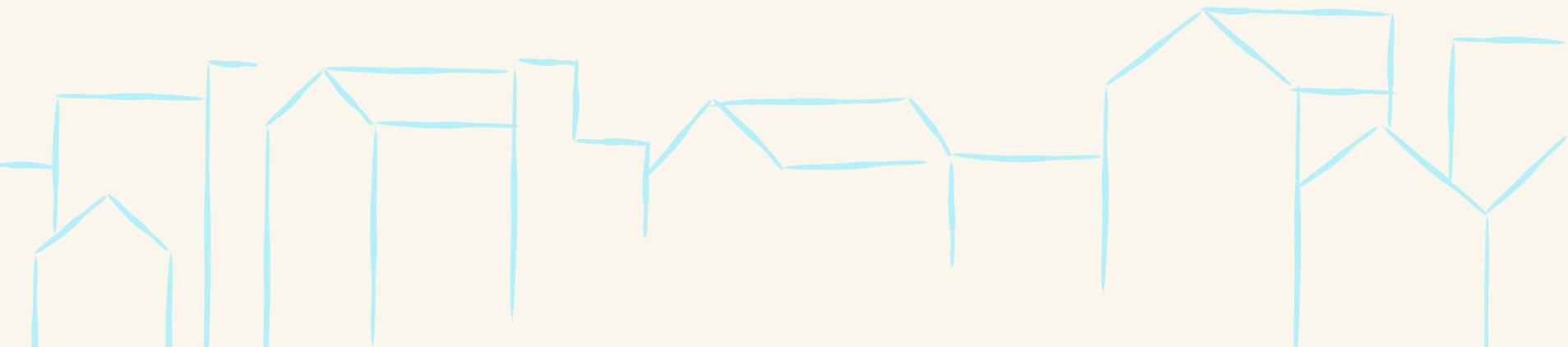
PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS



TIPOS DE PRÉSTAMOS

PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA

PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS SIN GARANTÍA HIPOTECARIA



PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA



Implica la **suspensión de la obligación de devolución de la cuota hipotecaria**, sin intereses y sin posibilidad de que la entidad bancaria prestataria resuelva de forma anticipada el préstamo para aquellas personas que se encuentren en **situación de vulnerabilidad como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19**

Esta moratoria está prevista para préstamos o créditos hipotecarios contratados para la adquisición de:

- a) **Vivienda habitual.**
- b) **Inmuebles afectos a la actividad económica** que desarrollen los empresarios y profesionales.
- c) **Viviendas distintas a la vivienda habitual**, que se encuentren **alquiladas**, cuando el deudor hipotecario, persona física, que sea propietario y arrendador de dichas viviendas haya dejado de percibir la renta arrendaticia desde la entrada en vigor del Estado de alarma decretado por el Real Decreto 463/2020 o las dejare de percibir hasta transcurrido un mes desde de la finalización del mismo

Se le aplican las mismas medidas al fiador o avalista respecto a su vivienda habitual y en las mismas condiciones que al deudor hipotecario.

PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA

-Las solicitudes de moratoria se podrán presentar a partir del jueves 19 de marzo de 2020.

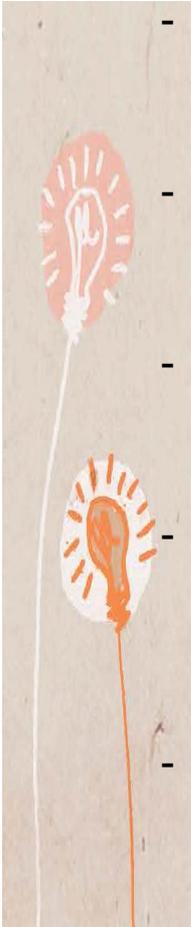
-El plazo máximo de presentación de solicitudes será hasta transcurridos 15 días a contar desde el fin de la vigencia del RDL.

-La suspensión de la deuda hipotecaria será por el plazo de tres meses, que podrá ser ampliado por Acuerdo del Consejo de Ministros.

-Las personas interesadas en obtener la moratoria deberán presentar una solicitud a la entidad bancaria que les ha concedido el préstamo, acompañando la documentación que acredite la situación de vulnerabilidad.



PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS SIN GARANTÍA HIPOTECARIA

- 
- Podrán acogerse a esta medida las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19
 - Se podrán solicitar desde el día 2 de abril de 2020; hasta un mes después del fin de la vigencia del estado de alarma.
 - Se Debe presentar la solicitud al acreedor con los documentos que acrediten que la persona se encuentra en situación de vulnerabilidad.
 - Una vez solicitada el acreedor procederá a la suspensión automática de la obligación de pago por una duración de tres meses ampliables mediante Acuerdo de Consejo de Ministros.
 - Durante el periodo de vigencia de la suspensión:
 - El acreedor no podrá exigir el pago de la cuota, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni parcialmente.
 - No se devengarán ningún tipo de intereses, ni ordinarios, ni de demora.
 - La fecha del vencimiento acordada en el contrato se ampliará, como consecuencia de la suspensión, por el tiempo de duración de ésta, sin modificación alguna del resto de las condiciones pactadas.

DEFINICIÓN DE SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA (Art. 16).

Tendrán la consideración de personas en situación de vulnerabilidad económica aquellas en las que concurren de forma conjunta los siguientes requisitos:

- a) Que la persona afectada pase a estar en situación de desempleo o, en caso de ser empresario o profesional, que haya sufrido una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial en su facturación de, al menos, un 40%.
- b) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no haya superado, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, los siguientes límites:
 - Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM). *Actualmente el IPREM está fijado en la cantidad de 537,84€ mensuales / 6.454,03€ anuales.*
 - 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.
 - Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
 - Para unidades familiares con miembros con discapacidad declarada 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 será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.
 - Si el propio deudor hipotecario es una persona con parálisis cerebral, enfermedad mental o 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, o con enfermedad grave que le incapacite acreditadamente para realizar una actividad laboral, el límite previsto será de cinco veces el IPREM.

DEFINICIÓN DE SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA (Art. 16).

Tendrán la consideración de personas en situación de vulnerabilidad económica aquellas en las que concurren de forma conjunta los siguientes requisitos:

c) Que la cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos, sea igual o superior al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

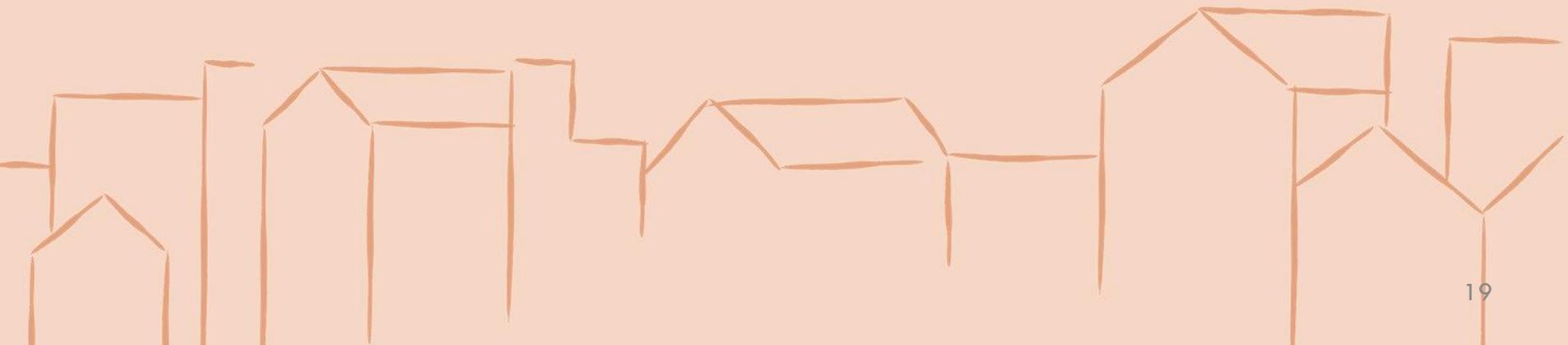
El concepto de “gastos y suministros básicos” comprende el importe del coste de la electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, servicios de telecomunicación fija y móvil y las contribuciones a la comunidad de propietarios. Todos ellos han de entenderse suministrados en la vivienda habitual de la unidad familiar.

d) Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de las circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, lo que ocurrirá cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por, al menos, 1,3.

Tendrán la consideración de empresarios y profesionales las personas físicas que cumplan las condiciones previstas en el artículo 5 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

DOCUMENTOS COMUNES

***PARA SOLICITAR LAS MEDIDAS RELACIONADAS CON EL ALQUILER DE LA VIVIENDA Y
CON LA MORATORIA PARA PRÉSTAMOS CON O SIN GARANTÍA HIPOTECARIA***



DOCUMENTOS PARA PRESENTAR

a) Si el solicitante se encuentra en situación de desempleo: 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) Si el solicitante es trabajador por cuenta propia y se ha producido el cese de su actividad: certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, sobre la base de la declaración de cese de actividad.

c) Acreditación del número de personas que habitan la vivienda; lo que se hará con los siguientes documentos:

Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.

Certificado de empadronamiento, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.



DOCUMENTOS PARA PRESENTAR

d) Titularidad de los bienes:

- Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
- Escrituras de compraventa de la vivienda y de concesión del préstamo con garantía hipotecaria.

e) En el caso de que se solicite la moratoria de la deuda hipotecaria por el préstamo hipotecario por una vivienda en alquiler se deberá aportarse el correspondiente contrato de arrendamiento.

f) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.



¿Qué sucede si no he podido conseguir toda la documentación?

Si la persona solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos, dada la extrema dificultad de acceder a la documentación requerida durante el estado de alarma, los artículos 6.2 y 17.2 el RDL 11/2020 prevén que si los solicitantes no pudiesen aportar alguno de los documentos requeridos, **se podrá sustituir por una declaración responsable con la justificación de los motivos que le impiden tal aportación.**



Se dispondrá del **plazo de un mes** desde la finalización del estado de alarma para aportar los documentos que no hubiere sido posible obtener durante la misma.



¡GRACIAS!

Área de Incidencia Jurídica Provivienda

incidenciajuridica@provivienda.org