

**ABRIL
2020**

Análisis sindical de las medidas en materia de vivienda para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19

• **Secretaría Confederal de Política Social y Movimientos Sociales de CC00** •



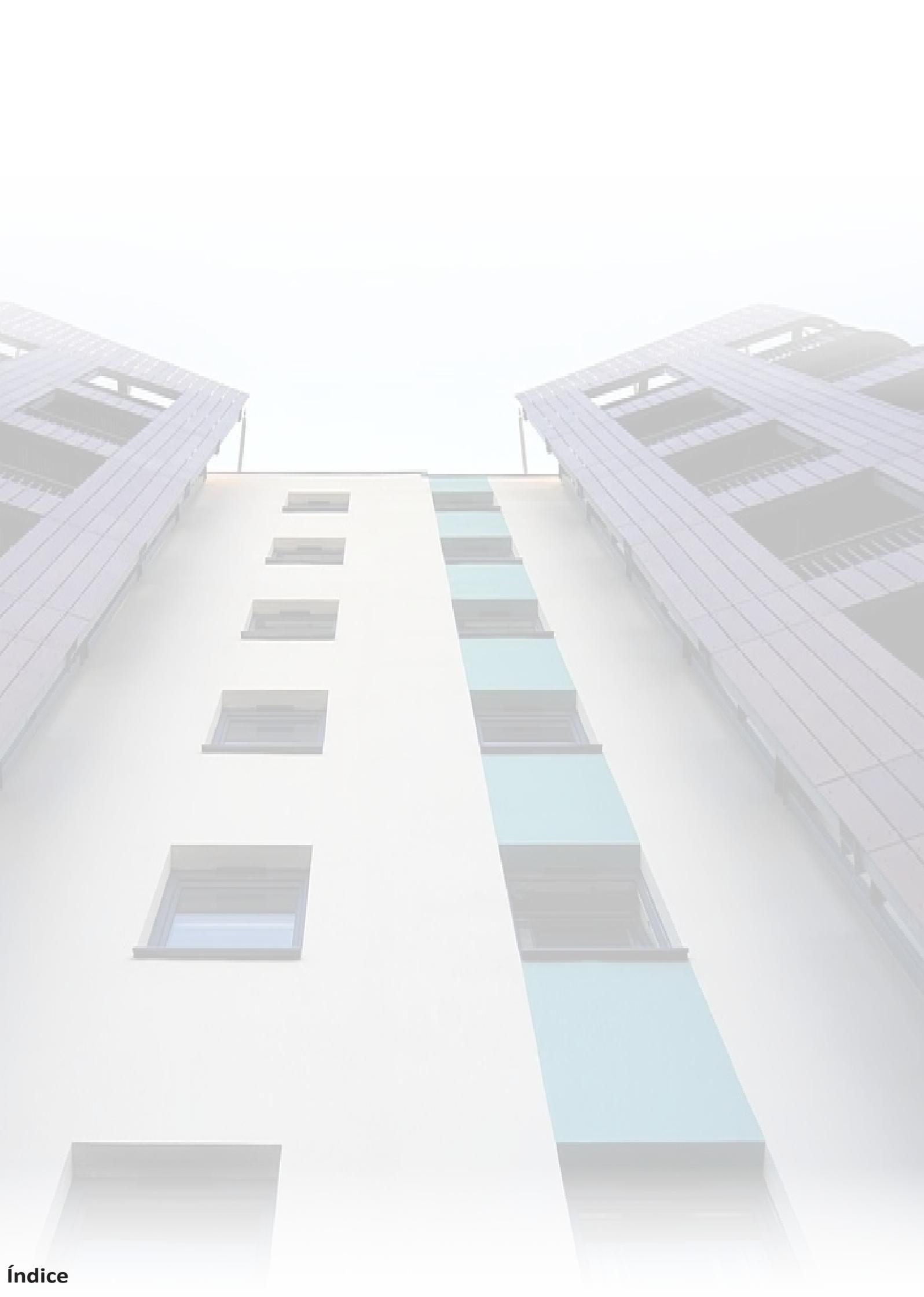
Edita: Confederación Sindical de CCOO

Elaboración: Secretaría Confederal de Política Social y Movimientos Sociales de CCOO

Madrid. Abril de 2020

Índice

1. Introducción:	
● ¿Qué posición ha mantenido CCOO respecto de las medidas a tomar?.....	5
● Resumen de las medidas urgentes en materia de vivienda	7
2. Moratoria hipotecaria	9
3. Medidas sobre pago de alquileres	14
4. 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	22
5. Procedimientos de desahucio y lanzamiento	24



1

INTRODUCCIÓN

¿QUÉ POSICIÓN HA MANTENIDO CCOO RESPECTO A LAS MEDIDAS A TOMAR?

Ante la crisis sanitaria, social, laboral y económica causada por la epidemia del coronavirus, **CCOO ha defendido:**

- Moratoria en el pago de alquileres y la supresión del pago para los hogares más vulnerables.
- Ampliación del tiempo de moratoria en el pago de las hipotecas a los tres meses prorrogables y su extensión a los alquileres (de vivienda habitual y de locales comerciales) y a los suministros básicos. Una vez finalizado el periodo de moratoria, debería establecerse un calendario de pago (al menos 24 meses) para el prorrateo de la cuantía de las mensualidades pospuestas.
- En el caso de viviendas en alquiler pertenecientes a empresas, sociedades o personas jurídicas, la moratoria en el pago del alquiler se convertirá en supresión del pago de la renta durante un plazo de tres meses prorrogables mientras dure la actual situación de crisis.
- En paralelo a esta moratoria en el pago de hipotecas, alquileres y suministros básicos para la población afectada, una moratoria en los desahucios y cortes de suministros básicos de los hogares afectados por la reducción de ingresos durante un periodo inicial de tres meses (prorrogables).

¿A quiénes deberían ir dirigidas las medidas?

A todos aquellos hogares que vean recortados sus ingresos durante este periodo de crisis: cuando alguno de sus componentes pierda el trabajo (despido, finalización de contrato) o fuente de ingresos profesional (cese de actividad), sufra una reducción relevante de sus salarios, ingresos profesionales, prestaciones o subsidios (población desempleada).

Ante la emergencia de la crisis del coronavirus urge adoptar medidas extraordinarias para garantizar el derecho efectivo a la vivienda de la población. Y una vez superada esta emergencia será imprescindible seguir garantizando el derecho a una vivienda digna y asequible para amplias capas de la población.

La Iniciativa Sindical por el Derecho a la Vivienda ([clic aquí](#)) presentada recientemente por CCOO, incorpora un conjunto valiente y coherente de medidas para garantizar el derecho a un alojamiento digno, priorizando el alquiler público y la limitación de los alquileres privados a la capacidad de pago de los hogares.

Sin embargo, el grueso de las medidas puestas en marcha por el Gobierno a través de varios Reales Decretos Ley (RDL) son, al menos a corto plazo, a coste cero: moratorias de pagos, avales a líneas de préstamos/liquidez, etc., y salvaguardan, en última instancia, los derechos de propietarios (grandes y pequeños).

En general, lo que se plantea es una reestructuración de los plazos de pago, ya sean hipotecas o alquileres, y las pocas ayudas o subvenciones lo que van realmente a garantizar con dinero público es el cobro por parte de los propietarios arrendadores de los alquileres en el caso de que los arrendatarios les vaya mal.

“
La Iniciativa Sindical por el Derecho a la Vivienda, presentada recientemente por CCOO, incorpora un conjunto valiente y coherente de medidas para garantizar el derecho a un alojamiento digno, priorizando el alquiler público y la limitación de los alquileres privados a la capacidad de pago de los hogares.

RESUMEN DE LAS MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y SUMINISTROS BÁSICOS

El volumen acumulado presupuestado para estas medidas (plurianual) son 300 millones para avales y 400 millones en ayudas.

■ Medidas aprobadas en el RDL 6/2020: prohibición de desahucios hipotecarios

- Prórroga de 4 años de la imposibilidad de desahucio de deudores hipotecarios en situación de vulnerabilidad económica sin alternativa habitacional

■ Medidas aprobadas en el RDL 8/2020: moratoria hipotecaria a familias vulnerables

- Moratoria pago hipotecas vivienda habitual para hogares vulnerables, moratoria ampliada a 3 meses (RDL 11/2020).
- Garantía de suministro de agua y energía a consumidores vulnerables.

■ Medidas aprobadas en el RDL 11/2020: garantía a arrendadores y moratoria arrendatarios

- 1 Suspensión durante 6 meses de desahucios de arrendamiento de viviendas de hogares vulnerables sin alternativa habitacional.
- 2 Prórroga extraordinaria de 6 meses de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que finalicen durante el estado de alarma.
- 3 Moratoria deuda arrendaticia para las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad económica. Diversas situaciones contempladas:
 - Aplicación automática de la moratoria en caso de grandes tenedores (>10 viviendas), empresas o entidades públicas de vivienda para arrendatario de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica. Alternativas: una reducción de la renta de alquiler del 50% durante cuatro meses o una moratoria de la renta de alquiler por un máximo de 4 meses (a recuperar en al menos 3 años sin intereses).
 - Para arrendadores particulares (no grandes propietarios) el arrendatario en situación de vulnerabilidad económica puede acordar el aplazamiento temporal de los pagos igual que el caso anterior. En caso de que no haya acuerdo, la persona arrendataria en situación de vulnerabilidad económica puede acogerse al programa de ayudas transitorias de financiación.

- Avales para la cobertura por el Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica. El ICO desarrollará una línea de avales del Estado para que las entidades financieras ofrezcan ayudas transitorias de financiación sin costes asociados a personas en situación de vulnerabilidad por un importe máximo de 6 mensualidades de renta de alquiler a devolver en un plazo máximo de 10 años.
- 4 Nuevo programa de ayudas para paliar el impacto de la crisis del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual: concesión de ayudas directas a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica y social, en particular para cubrir los fallidos en la devolución de las ayudas transitorias de financiación. La cuantía máxima de la ayuda será del 100% de la renta arrendaticia y un máximo de 900 euros.
- 5 La moratoria de la deuda hipotecaria contraída para pagar la vivienda habitual se amplía a los inmuebles afectos a la actividad económica de autónomos y profesionales, y también a las viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler para las que el deudor hipotecario (persona física) haya dejado de percibir la renta arrendaticia durante el estado de alarma.
- 6 Suspensión (por 3 meses prorrogables) de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria para las personas en situación de vulnerabilidad económica.
- 7 Prohibición de los cortes de suministros de electricidad, hidrocarburos de calefacción, gas natural y agua a consumidores particulares en su vivienda habitual mientras dure el estado de alarma.

■ **Medidas desarrolladas en la Orden TMA/336/2020, del 9 de abril (BOE 11 de abril)**

- Nuevo «programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual», que se incorpora al RD 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- 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 sustituye de forma permanente al programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual regulado en el RD 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- Modificación del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler regulado en el capítulo V del Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

2 MORATORIA HIPOTECARIA

¿En qué consiste la moratoria hipotecaria?

Una moratoria de hipoteca consiste en el aplazamiento del pago de las cuotas de la misma. El RDL 8/2020 regula que durante el periodo que dure la moratoria la entidad financiera no podrá exigir el pago de la cuota hipotecaria (capital e intereses) ni íntegramente, ni en un porcentaje. Tampoco se devengarán intereses por el periodo aplazado ni interés moratorio alguno.

Una vez aplicada la moratoria, la hipoteca se “congela”, es decir, no se pagan cuotas de ningún tipo y el efecto práctico es que se alarga el plazo del préstamo los meses que dure la moratoria.

Estas mismas medidas se aplican también a los fiadores o avalistas de los préstamos y con los mismos efectos.

Este aplazamiento se concederá por el plazo de tres meses, ampliables por Consejo de Ministros.

¿Qué diferencia hay entre esta moratoria y una carencia? ¿Está obligado el banco a concedérmela?

La carencia es un acuerdo individual entre el prestatario y el banco. En cambio, en la moratoria derivada del COVID-19 es el Gobierno quien la impone, por lo que el banco está obligado a aplicarla siempre que se cumplan los requisitos establecidos. Es decir, la moratoria no tiene que ser “concedida” por el banco, sino que es automática.

De la misma forma, no es negociable el periodo de suspensión de los pagos, como ocurre con una carencia, que para la moratoria viene ya determinado en los RDL por tres meses, ampliables por el Consejo de Ministros.

La carencia puede ser parcial (no se paga capital, pero sí intereses), o total (no se paga nada). En la moratoria por el COVID-19 se exime totalmente del pago de las cuotas. En las carencias de hipotecas el plazo total de devolución de la misma no suele aumentar, por lo que las cuotas suspendidas se pagan cuando termine el periodo pactado, y los bancos, además, pueden exigir requisitos extra al cliente para concederla (avalistas, contratación adicional de productos, subir el interés, comisiones...). En el caso de esta moratoria, el banco está obligado a respetar las condiciones establecidas en los RDL y a concederlas si se cumplen los requisitos establecidos, sin exigir nuevas condiciones ni la contratación de nuevos productos.

¿A qué préstamos se aplica?

Afecta a los préstamos y créditos hipotecarios de personas en situación de vulnerabilidad económica (conforme a los que se detalla más adelante), y que se hayan destinado a la adquisición de:

- a) Vivienda habitual.
- b) Inmuebles afectos a la actividad económica de empresarios y profesionales.
- c) Viviendas distintas de la habitual que estén alquiladas cuando el propietario haya dejado de percibir la renta desde el 14 de marzo.

¿Cómo sé si puedo acogerme a la moratoria hipotecaria?

Los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 quedan definidos en el art. 9 del RDL 8/2020:

Se requiere la concurrencia conjunta de los **siguientes requisitos**:

- a) Que el deudor hipotecario pase a estar en situación de desempleo o, en caso de ser empresario o profesional, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial de sus ventas.
- b) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:
 - i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM¹).
 - 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.

1. De momento en 2020 se mantiene prorrogado el IPREM de años anteriores, establecido en 537,84 euros al mes.

v. En el caso de que el deudor hipotecario 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.

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

d) Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, en los términos que se definen en el punto siguiente.

A los efectos del **cumplimiento de estos requisitos** se entenderá:

a) Que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

b) Que se ha producido una caída sustancial de las ventas cuando esta caída sea al menos del 40 %.

c) Por unidad familiar la compuesta por el deudor, 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.

¿Qué se entienden por suministros básicos a estos efectos?

Se entiende por suministros básicos el coste de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, los servicios de telecomunicación fija y móvil y las contribuciones a la comunidad de propietarios correspondientes a la vivienda habitual (aunque la moratoria se solicite para un inmueble afecto a actividad económica).

¿Qué documentos tengo que aportar para acreditar esta situación?

El RDL 8/2020 recoge en su art. 11 la **documentación necesaria para acreditar las condiciones subjetivas que dan derecho a acceder a la moratoria**:

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. Se puede obtener en: <https://sede.sepe.gob.es/portalSedeEstaticos/flows/gestorContenidos?page=sv00A%0D>

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. Se puede obtener en: https://www.agenciatributaria.gob.es/AEAT.sede/Inicio/Procedimientos_y_Servicios/Certificaciones/Certificaciones.shtml

c) Número de personas que habitan la vivienda:

- 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:

- i.** Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar. Se puede solicitar por correo electrónico a: <https://www.registradores.org/lista-de-correos-electronicos-de-los-registros-de-la-propiedad/>
- ii.** Escrituras de compraventa de la vivienda y de concesión del préstamo con garantía hipotecaria.

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.

¿Qué es una declaración responsable?

Una declaración responsable es un documento firmado por la persona que solicita alguna instancia, que se acompaña a la misma, en el que declara, bajo su responsabilidad, que se cumplen todos los requisitos exigidos para tener derecho a lo que se solicita.

Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos, podrá sustituirlo por una declaración responsable en la que se deje constancia de los motivos que impiden aportar esa documentación, que deben estar vinculados con el estado de alarma. Tras la finalización del estado de alarma el solicitante dispondrá del plazo de un mes para aportar los documentos que no facilitó con la solicitud.

¿Lleva gastos adicionales el acceso a la moratoria hipotecaria?

Aunque se empiece a aplicar en un plazo máximo de 15 días desde la solicitud, la moratoria deberá formalizarse con posterioridad en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Ese trámite no se podrá realizar hasta que no finalice el estado de alarma y será el banco el que deberá asumir los gastos de notario y registro.

¿Cuándo puedo solicitar la moratoria hipotecaria?

La moratoria se puede solicitar hasta 15 días después de la vigencia del RDL 8/2020. Esta vigencia, según modificación del RDL 11/2020 es de “hasta un mes después del fin de la vigencia de la declaración del estado de alarma”, de lo que cabe deducir que la moratoria se podría solicitar hasta un mes y medio después de que finalice el estado de alarma.

No obstante, el RDL 11/2020 también establece que las medidas del RDL 8/2020 que tienen un plazo de duración determinado no se modifican, por lo que cabe la duda de si este plazo de 15 se ha ampliado o no. Cabe suponer que este extremo se aclarará antes de la finalización del estado de alarma.



3

MEDIDAS SOBRE PAGO DE ALQUILERES

¿Qué ocurre si mi contrato de alquiler finaliza durante el estado de alarma?

En concreto, podrán solicitar la prórroga extraordinaria las personas arrendatarias cuyo contrato de alquiler finalice (transcurridos ya el periodo de prórroga obligatoria o el periodo de prórroga tácita) desde la entrada en vigor del RDL (2 de abril) hasta transcurridos dos meses desde la finalización del estado de alarma.

Se podrá solicitar una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

¿Puedo postergar el pago del alquiler? ¿Qué ocurre cuando el propietario tiene más de 10 viviendas, es una empresa o entidad pública?

En caso de que el propietario pertenezca a uno de esos tres grupos la aplicación de la moratoria será automática, tal como recoge el art. 4 del RDL, siempre que la persona arrendadora se encuentre en situación de vulnerabilidad económica (según art. 5 RDL 11/2020).

Deberá solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario a la empresa, entidad pública o gran tenedor (particular con más de 10 inmuebles urbanos) en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del RDL (2 de abril).

En el caso de que no haya acuerdo entre las partes, el arrendador (propietario) comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas:

- a)** Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo de cuatro meses.

b) Una moratoria en el pago de la renta que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, hasta el máximo de cuatro meses. La renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad, con el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años (que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas). La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses.

Lo dispuesto en los dos apartados anteriores resultará de aplicación a todos los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de Vivienda derivado del RDL 27/2012 de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

****** La persona arrendataria podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo 9, levantándose la moratoria en el pago de la renta arrendaticia regulada por este artículo y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas preestablecido, en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición de la persona obligada a su pago.

¿Quiénes pueden acogerse a las medidas?

Para acceder a moratorias o ayudas para el pago del alquiler de la vivienda habitual se debe demostrar la situación de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 que define el art. 5 del RDL.

Se requiere la **concurrencia conjunta de los siguientes requisitos**:

a) Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler haya pasado 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 ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:

- 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 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.

b) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien 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 entenderá por unidad familiar la compuesta por la persona que adeuda la renta arrendaticia, 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.

* No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquella sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España.

** Se considerará que no concurren estas circunstancias cuando el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuará de este requisito también a quienes, siendo titulares de una vivienda, acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia.

¿Cómo acreditar estar en situación de vulnerabilidad económica a consecuencia del COVID19?

El art. 6 del RDL establece que la situación de vulnerabilidad económica sobrevenida a consecuencia del COVID19 deberá demostrarse con la **presentación de los siguientes documentos:**

- 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. Se puede obtener en: <https://sede.sepe.gob.es/portalSedeEstaticos/flows/gestorContenidos?page=sv00A>
- 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. Se puede obtener en: https://www.agenciatributaria.gob.es/AEAT.sede/Inicio/Procedimientos_y_Servicios/Certificaciones/Certificaciones.shtml
- 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.

2. 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.

¿Y si la propietaria es una persona física con menos de 10 viviendas?

Si te encuentras en situación de vulnerabilidad (en arreglo al art. 5 del RDL) podrás solicitar a la persona arrendadora el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta. Siempre que dicho aplazamiento, o la condonación total o parcial de la renta, no se hubiera acordado previamente entre ambas partes con carácter voluntario.

El art. 8 del RDL establece el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este RDL (2 de abril de 2020) para solicitar esta modificación transitoria de las condiciones contractuales.

Una vez recibida la solicitud, la persona arrendadora comunicará a la arrendataria, en el plazo máximo de 7 días laborables, las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta o, en su defecto, las posibles alternativas que plantea en relación con las mismas.

Si la persona física arrendadora no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento y, en cualquier caso, cuando la persona arrendataria se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida, esta podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el art. 9 del RDL.

18

¿Qué ocurre si no puedo hacer frente al pago del alquiler?

El Instituto de Crédito Oficial (ICO) ofrecerá a través de las entidades bancarias ayudas transitorias de financiación a las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad (de acuerdo al art. 5 del RDL), con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.

Las ayudas transitorias de financiación recogidas en el art. 9 del RDL serán finalistas, debiendo dedicarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda y podrán cubrir un importe máximo de seis mensualidades de renta.

¿Qué ocurre si una vez aplazado el pago del alquiler no puedo hacer frente a la deuda contraída, o si he accedido a las ayudas de financiación y no puedo devolver el préstamo?

El art. 10 del RDL define un nuevo programa de ayudas dirigido a las personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19, tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler y encajen en los supuestos de vulnerabilidad que recoge el artículo 5 del RDL.

Para hacer frente a la dificultad en la devolución de aquellas ayudas transitorias de financiación contraídas por hogares vulnerables que no se hayan recuperado de su situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la crisis del COVID-19 que, por tanto, no puedan hacer frente a la devolución de dichos préstamos.

***Ayuda desarrollada por orden TMA/336/2020, de 9 de abril (BOE 11 de abril).**

El nuevo **«Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual»** se incorpora al RD 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Las CCAA y las ciudades de Ceuta y de Melilla determinarán los supuestos de «situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19» que posibilitarán adquirir la condición de beneficiarios de las ayudas de este programa, que incluirán en todo caso y como mínimo los definidos en el art. 5 del RDL 11/2020, así como los medios a través de los cuales podrán acreditarse, que incluirán, en todo caso y también como mínimo, los establecidos por el art. 6 del mismo RDL.

Las personas beneficiarias deberán acreditar, además:

- a) Que no hay relación de parentesco entre la persona arrendadora y arrendataria.
- b) Que no hay relación mercantil entre ellas.

Las personas beneficiarias estarán obligadas a comunicar de inmediato cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento.

No podrán obtener la condición de personas beneficiarias de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

¿A cuánto asciende la ayuda?

La cuantía de esta ayuda será de hasta 900 euros al mes y de hasta el 100% de la renta arrendaticia o, en su caso, de hasta el 100% del principal e intereses del préstamo que se haya suscrito con el que se haya satisfecho el pago de la renta de la vivienda habitual. La orden TMA/366/2020, establece que podrá incluirse como primera mensualidad la correspondiente al mes de abril de 2020.

En el supuesto de haber accedido a las ayudas transitorias de financiación recogidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020 la ayuda podrá llegar hasta un importe máximo de 5.400 euros con la que se satisfará total o parcialmente el pago de la renta de la vivienda habitual.

Serán las CCAA y ciudades autónomas las que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos, para lo que podrán establecer los medios necesarios para que la concesión de las ayudas se produzca teniendo en cuenta el grado de vulnerabilidad. A estos efectos podrán solicitar asesoramiento de los servicios sociales, o habilitar cualquier otro mecanismo que les permita ponderar el grado de vulnerabilidad para proponer, en su caso, el importe de la ayuda y/o las mensualidades a las que se deba atender.

¿Cómo puedo solicitar la ayuda?

A través de las CCAA o las ciudades de Ceuta o de Melilla antes del 30 de septiembre de 2020. Serán estas Administraciones las que concreten el plazo y forma de presentación de solicitudes, mediante resolución o acuerdo, que será objeto de publicidad, a la mayor brevedad posible.

La solicitud deberá ir acompañada, en todo caso, de copia completa del contrato de arrendamiento en vigor, con inclusión expresa del medio y forma de pago a la persona arrendadora, y de la acreditación del pago de las últimas tres mensualidades, salvo que el contrato tuviera una vigencia de menor plazo, en cuyo caso se acreditará el pago desde el inicio del contrato. Esta documentación ha de ser suficiente para que, en su caso, la ayuda pueda ser pagada de forma directa al arrendador por cuenta del arrendatario.

Podrá acordarse que el pago se realice directamente al arrendador por cuenta del arrendatario en el supuesto de que éste no hubiera satisfecho el pago del alquiler, salvo que se haya suscrito un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el art. 9 del RDL 11/2020 y el período de las mensualidades y las cuantías cubiertas fueran coincidentes.

En todo caso, cuando se haya concedido un préstamo la cuantía de la ayuda concedida deberá destinarse a la amortización del préstamo. Únicamente cuando se haya cancelado la totalidad del préstamo, siendo el importe de éste inferior al de la ayuda concedida en aplicación de este programa, podrá destinarse a cubrir el pago de nuevas mensualidades de renta o de importes superiores de la misma hasta alcanzar el total de la ayuda recibida.

La ayuda se pagará de una sola vez o por partes, según definan las CCAA, Ceuta y Melilla.

¿Es compatible esta ayuda con otras?

La ayuda de este programa, con independencia de que se haya suscrito o no un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el art. 9 del RDL 11/2020, es compatible con cualquier otra ayuda al alquiler que viniere percibiendo la persona arrendataria, incluso si fuera con cargo al propio Plan Estatal de Vivienda

2018-2021, siempre y cuando el total de las ayudas no supere el 100% del importe del alquiler del mismo período. En caso de superarlo, si la ayuda correspondiente a este programa fuese concedida, se reducirá en la cuantía necesaria hasta cumplir con dicho límite.



4

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

Este programa, desarrollado por orden TMA/366/2020, sustituye de forma permanente al programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual regulado en el RD 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021).

Objetivo:

Facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

Beneficiarias:

Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa las personas víctimas de violencia de género, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables (que ostenten dicha consideración por los servicios sociales); y por cuenta de las mismas, las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a aquellas personas.

No podrán ser beneficiarias aquellas personas que dispongan de una vivienda en propiedad o en régimen de usufructo, que puedan ocupar tras la acreditación de la condición de víctima de violencia de género, o el desahucio de su vivienda habitual o la consideración de especialmente vulnerable y cuya ocupación sea compatible con dichas situaciones.

Solución habitacional:

Las CCAA, Ceuta y de Melilla pondrán a disposición de la persona beneficiaria una vivienda de titularidad pública, o que haya sido cedida para su uso a una administración pública, aunque mantenga la titularidad privada, adecuada a sus circunstancias en tér-

minos de tamaño, servicios y localización, para ser ocupada en régimen de alquiler, de cesión de uso, o en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho. Cuando no se disponga de este tipo de vivienda, la ayuda podrá aplicarse sobre una vivienda adecuada, de titularidad privada o sobre cualquier alojamiento o dotación residencial susceptible de ser ocupada por las personas beneficiarias, en los mismos regímenes.

Cuantía de la ayuda:

La cuantía de estas ayudas, dentro de los límites de este programa y atendiendo a las circunstancias personales de la persona beneficiaria, podrá alcanzar los siguientes importes:

- a) Hasta 600 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación del inmueble** (podrá alcanzar hasta 900 euros/mes en supuestos debidamente justificados y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación).
- b) Hasta 200 euros al mes** para atender los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos con el límite del 100% de los mismos.

La determinación de la cuantía deberá contar con el informe favorable de los servicios sociales.

Plazo de la ayuda:

Las ayudas referidas en el apartado anterior se podrán conceder por un plazo máximo de cinco años, pudiendo acumularse a los plazos anteriores, con efectos retroactivos, la cuantía necesaria para atender al pago del alquiler o los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos de los seis meses anteriores a los que la persona beneficiaria, en su caso, no hubiera podido hacer frente.

Gestión:

Las CCAA, Ceuta y Melilla podrán conceder estas ayudas de forma inmediata, mediante adjudicación directa, a las personas beneficiarias o por cuenta de estas a las administraciones, empresas o entidades antes referidas, con la sola acreditación de la condición de víctima de violencia de género, del desahucio o lanzamiento, inminente o ya realizado, de la vivienda habitual, de la condición de persona sin hogar o de la condición de persona especialmente vulnerable. A tal efecto se adjuntará un informe de los servicios sociales.

5 PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIO Y LANZAMIENTO

¿Se suspenden los procedimientos de desahucio?

Así lo recoge el art. 1 del RDL 11/2020 para aquellas personas arrendatarias que acrediten encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevinida como consecuencia del COVID-19 que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional. Si no estuviese señalado se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales competentes estimen oportunas, por un periodo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de este RDL (2 de abril).

En caso de que afecte a personas arrendadoras que acrediten encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad a consecuencia del COVID-19, estas circunstancias deberán ser tenidas en cuenta para el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria y en la definición de las medidas de protección social a adoptar.

Además, el RDL 6/2020 prorroga 4 años la imposibilidad de desahucio de deudores hipotecarios en situación de vulnerabilidad económica sin alternativa habitacional y amplía levemente los supuestos de vulnerabilidad recogidos en la Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.



CCOO