



GUÍA DE APOYO

A TRABAJADORES, CONSUMIDORES, FAMILIAS Y COLECTIVOS VULNERABLES EN MATERIA DE VIVIENDA

**DERIVADA DE LAS MEDIDAS IMPLEMENTADAS
EN EL RD-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**





Las medidas adoptadas en el RD-ley, pretenden un triple objetivo en materia de vivienda: En primer lugar, hacer frente a la situación de vulnerabilidad en que puedan incurrir los arrendatarios como consecuencia de circunstancias sobrevenidas a la crisis sanitaria del COVID-19; en segundo lugar, implementar medidas de equilibrio que impidan que al resolver la situación de los arrendatarios, se perjudique a los pequeños propietarios y por último, la puesta a disposición de recursos para conseguir dichos objetivos y responder así a las situaciones de vulnerabilidad. Igualmente se da una nueva redacción al RD-ley 8/2020, de 17 de marzo, regulador entre otras materias del aplazamiento de la deuda hipotecaria en aras de una mayor clarificación.

Con respecto a la concreción de los avales y ayudas a los colectivos vulnerables, se está a la espera de la redacción de una Orden Ministerial para su implementación, en todo caso los mismos tendrán efectos retroactivos a fecha 1 de abril de 2020.

Para ello, se establecen toda una serie de medidas:



1ª.- SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO Y DE LOS LANZAMIENTOS PARA HOGARES VULNERABLES SIN ALTERNATIVA HABITACIONAL (Art. 1 RD-ley 11/2020)

- 1.a: BENEFICIARIOS.
- 1.b: REQUISITOS (art. 5 RD-ley 11/2020).
- 1.c: ACREDITACIÓN (art. 6 RD-ley 11/2020).
- 1.d: PLAZOS.



2ª.- PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL (Art. 2 RD-ley)

- 2.a: BENEFICIARIOS.
- 2.b: DOCUMENTACIÓN.
- 2.c: PLAZOS.



3ª.- MORATORIA DE LA DEUDA ARRENDATICIA (Arts. 3 y ss.)

- 3.a: MORATORIA AUTOMÁTICA DE LA DEUDA EN CASO DE GRANDES TENEDORES, EMPRESAS O ENTIDADES PÚBLICAS DE VIVIENDA.
 - 3.a.1: BENEFICIARIOS.
 - 3.a.2: REQUISITOS. (Art. 5 RD-ley 11/2020).
 - 3.a.3: ACREDITACIÓN (art. 6 RD-ley 11/2020).
 - 3.a.4: PLAZOS.
- 3.b: MORATORIA DE LA DEUDA CON OTROS ARRENDADORES (Art. 8 RD-ley).
 - 3.b.1: BENEFICIARIOS.
 - 3.b.2: REQUISITOS. (Art. 5 RD-ley 11/2020).
 - 3.b.3: ACREDITACIÓN (art. 6 RD-ley 11/2020).
 - 3.b.4: PLAZOS.



4ª.- AYUDAS Y AVALES COMUNES A LAS SITUACIONES ANTERIORES

- 4.a: AVALES. (Art. 9 RD-ley).
- 4.b: AYUDAS. (Art. 10 RD-ley).



5ª.- AYUDAS A VÍCTIMAS DE VIOLENCIA DE GÉNERO, PERSONAS OBJETO DE DESAHUCIOS DE SUS VIVIENDA HABITUAL, PERSONAS SIN HOGAR Y OTRAS PERSONAS ESPECIALMENTE VULNERABLES (Art. 11 RD-ley)



6ª.- DEFINICIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA A LOS EFECTOS DE MORATORIA HIPOTECARIA Y DEL CRÉDITO DE FINANCIACIÓN NO HIPOTECARIA (Art. 16 RD-ley)

- 6.a: REQUISITOS.
- 6.b: ACREDITACIÓN (Art. 17 RD-ley).



1ª.- SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO Y DE LOS LANZAMIENTOS PARA HOGARES VULNERABLES SIN ALTERNATIVA HABITACIONAL (Art. 1 RD-ley 11/2020)

1.a: Beneficiarios

Podrán solicitarlo tanto la persona arrendadora a cuyo nombre se encuentre el contrato de arrendamiento, así como el arrendador del inmueble que acredite encontrarse en situación de vulnerabilidad social o económica.

1.b: Requisitos (art. 5 RD-ley 11/2020)

La persona obligada al pago de la renta de vivienda habitual deberá reunir conjuntamente los siguientes requisitos:

- Que se encuentre en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidado, en caso de ser empresario o bien otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos. Los mismos no deberán alcanzar, incluidos todos los de la unidad familiar, en el mes anterior a la petición de la moratoria, el siguiente baremo: con carácter general tres veces el Índice Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), incrementándose en función de los hijos a cargo, personas mayores de 65 años, miembros con discapacidad igual o superior al 33%, entre otros.
- Que la renta, más los gastos de suministros básicos, resulten superiores o iguales al 35% de los ingresos netos de la unidad familiar.

1.c: Acreditación (art. 6 RD-ley 11/2020)

Deberá realizarlo la persona arrendataria (o en su caso el arrendador), ante el Letrado de la Administración de Justicia (antiguo Secretario Judicial), mediante la presentación de la siguiente documentación:

- En caso de situación legal de desempleo: certificado expedido por entidad gestora de las prestaciones.
- Supuesto de cese de actividad por trabajadores por cuenta propia (certificado expedido por la AEAT u órgano de la respectiva comunidad autónoma).
- Personas que habitan la vivienda habitual: libro de familia, certificado de empadronamiento, declaración de discapacidad, dependencia o incapacidad permanente.
- Titularidad de bienes: nota simple del Registro de la Propiedad de los miembros de la unidad familiar.



Si el solicitante no pudiera aportar alguno de los documentos anteriores, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable, disponiendo de 1 mes una vez finalizado el estado de alarma, para aportarlo.

1.d: Plazos

Una vez finalizado el estado de alarma y levantados la suspensión de los términos o plazos del procedimiento, el arrendatario (igual derecho asiste al arrendador), comunicará esta circunstancia al Letrado de la Administración de Justicia, quien a su vez lo comunicará a los respectivos Servicios Social, quien viendo las circunstancias que concurren dictará una resolución (Decreto), suspendiéndose el procedimiento por un plazo máximo de 6 meses desde la entrada en vigor del presente RD-ley.



2ª.- PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL (Art. 2 RD-ley)

2.a: Beneficiarios

Cualquier arrendatario de vivienda habitual con contrato en vigor. Esta solicitud deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se fijen otros términos o condiciones.

2.b: Documentación

Contrato de alquiler en vigor.

2.c: Plazos

- Podrán acogerse a la prórroga extraordinaria aquellos contratos cuya finalización esté comprendida entre la entrada en vigor de este RD-ley (1 de abril de 2020), hasta el día que hayan transcurrido 2 meses desde la finalización del estado de alarma.
- La prórroga extraordinaria podrá ser de un periodo de hasta 6 meses, durante los cuales seguirían los mismos términos y condiciones del contrato en vigor.



3ª.- MORATORIA DE LA DEUDA ARRENDATICIA (Arts. 3 y ss.)

1En este apartado distinguiremos **dos supuestos**: Uno referido a los alquileres suscritos con grandes tenedores de viviendas y otro, para contratos firmados con personas físicas, no comprendidas en el grupo anterior.

3.a: MORATORIA AUTOMÁTICA DE LA DEUDA EN CASO DE GRANDES TENEDORES, EMPRESAS O ENTIDADES PÚBLICAS DE VIVIENDA

3.a.1: Beneficiarios

Cualquier persona arrendataria con un contrato de vivienda habitual, en situación de vulnerabilidad económica que tenga suscrito un contrato de alquiler con una empresa, entidad pública de vivienda o un gran tenedor (más de 10 inmuebles urbanos), al igual que los inmuebles del Fondo Social de Vivienda.

3.a.2: Requisitos (Art. 5 RD-ley 11/2020)

La persona obligada al pago de la renta de vivienda habitual deberá reunir conjuntamente los siguientes requisitos:

- Que se encuentre en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidado, en caso de ser empresario o bien otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos. Los mismos no deberán alcanzar, incluidos todos los de la unidad familiar, en el mes anterior a la petición de la moratoria, el siguiente baremo: con carácter general tres veces el Índice Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), incrementándose en función de los hijos a cargo, personas mayores de 65 años, miembros con discapacidad igual o superior al 33%, entre otros.
- Que la renta, más los gastos de suministros básicos, resulten superiores o iguales al 35% de los ingresos netos de la unidad familiar.

3.a.3: Acreditación (art. 6 RD-ley 11/2020)

- En caso de situación legal de desempleo: certificado expedido por entidad gestora de las prestaciones.
- Supuesto de cese de actividad por trabajadores por cuenta propia (certificado expedido por la AEAT u órgano de la respectiva comunidad autónoma).
- Personas que habitan la vivienda habitual: libro de familia, certificado de empadronamiento, declaración de discapacidad, dependencia o incapacidad permanente.
- Titularidad de bienes: nota simple del Registro de la Propiedad de los miembros de la unidad familiar.



Si el solicitante no pudiera aportar alguno de los documentos anteriores, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable, disponiendo de 1 mes una vez finalizado el estado de alarma, para aportarlo.

3.a.4: Plazos

Los plazos a tener en cuenta en este apartado son:

- El arrendatario dispondrá del plazo de 1 mes, a contar desde la entrada en vigor de este RD-ley, para solicitar del arrendador un aplazamiento de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma, no se hubiese conseguido ya con carácter voluntario entre ambas partes
- Caso de no llegarse a un acuerdo, el arrendador comunicará al arrendatario en el plazo de 7 días laborables alguna de las siguientes decisiones:
 - a) Reducción del 50% de la renta, durante el tiempo que dure el estado de alarma o de un plazo de hasta 4 meses.
 - b) Moratoria en el pago de la renta que afectará al tiempo que dure el estado de alarma y como máximo de 4 meses.

La deuda se prorrateará durante un plazo de al menos 3 años, contados a partir de la superación de la situación de vulnerabilidad o los 4 meses anteriores.

3. b: MORATORIA DE LA DEUDA CON OTROS ARRENDADORES (Art. 8 RD-ley)

3.b.1: Beneficiarios

Serán aquellos arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad y que tengan suscrito un contrato de alquiler con alguna persona distinta a las anteriores (grandes tenedores en general). Los cuales podrán solicitar un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o condonación total o parcial no se hubiera acordado previamente entre las partes con carácter voluntario.

3.b.2: Requisitos (Art. 5 RD-ley 11/2020)

La persona obligada al pago de la renta de vivienda habitual deberá reunir conjuntamente los siguientes requisitos:

- Que se encuentre en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidado, en caso de ser empresario o bien otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos. Los mismos no deberán alcanzar, incluidos todos los de la unidad familiar, en el mes anterior a la petición de la moratoria, el siguiente baremo: con carácter general tres veces el Índice Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), incrementándose en función



de los hijos a cargo, personas mayores de 65 años, miembros con discapacidad igual o superior al 33%, entre otros.

- Que la renta, más los gastos de suministros básicos, resulten superiores o iguales al 35% de los ingresos netos de la unidad familiar.

3.b.3: Acreditación (art. 6 RD-ley 11/2020)

- En caso de situación legal de desempleo: certificado expedido por entidad gestora de las prestaciones.
- Supuesto de cese de actividad por trabajadores por cuenta propia (certificado expedido por la AEAT u órgano de la respectiva comunidad autónoma).
- Personas que habitan la vivienda habitual: libro de familia, certificado de empadronamiento, declaración de discapacidad, dependencia o incapacidad permanente.
- Titularidad de bienes: nota simple del Registro de la Propiedad de los miembros de la unidad familiar.

Si el solicitante no pudiera aportar alguno de los documentos anteriores, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable, disponiendo de 1 mes una vez finalizado el estado de alarma, para aportarlo.

3.b.4: Plazos

Comunicada la situación de vulnerabilidad por parte del arrendatario, la parte arrendataria dispondrá de un plazo de 7 días para comunicar a la otra: que acepta el aplazamiento, el fraccionamiento u otras posibles alternativas.

Si el arrendador no aceptase ninguna de las opciones anteriores, el arrendatario podrá acceder a ayudas.



4ª.- AYUDAS Y AVALES COMUNES A LAS SITUACIONES ANTERIORES

4.a: Avaless (Art. 9 RD-ley)

- Tendrán un desarrollo normativo posterior (Orden Ministerial), teniendo en cuenta los requisitos mínimos del art. 5 de este RD-ley, con efectos retroactivos de 1 de abril, fecha de entrada en vigor de la presente norma.
- Serán unos avales finalistas: se concederán para el pago de la renta.
- Deberán de solicitarse ante las entidades bancarias colaboradoras.



- Igualmente se establecerá un plazo de devolución de 6 años prorrogables, excepcionalmente, por otros 4 años más. No devengarán gastos ni intereses.

4.b: Ayudas (Art. 10 RD-ley)

- Serán con cargo al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 que gestionan las CCAA. Tendrán un desarrollo normativo posterior.
- Serán ayudas directas a las personas arrendatarias que se encuentren en situación de vulnerabilidad, fruto de la crisis sanitaria del COVID-19, y que tengan problemas de pago (total o parcial) del alquiler.
- Su finalidad principal sin menoscabo de otras actuaciones, pues quien deberán concretarlo son las comunidades autónomas que son las que tienen competencia en vivienda, será la de atender la devolución de aquellas ayudas contraídas por los hogares vulnerables que no se hayan recuperado de su situación vulnerable y que no hayan podido hacer frente a la devolución del préstamo.
- La cuantía será de hasta 900 euros y de hasta el 100% de la renta, o en su caso el 100% del principal e intereses del préstamo que se haya suscrito.



5ª.- AYUDAS A VÍCTIMAS DE VIOLENCIA DE GÉNERO, PERSONAS OBJETO DE DESAHUCIOS DE SUS VIVIENDA HABITUAL, PERSONAS SIN HOGAR Y OTRAS PERSONAS ESPECIALMENTE VULNERABLES (Art. 11 RD-ley)

- Pendientes de regulación normativa por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
- Las ayudas serán con cargo al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, con lo que quien las gestionarán serán las CCAA.
- Su objetivo será la búsqueda de una solución habitacional para aquellas personas referidas en el título.
- Los beneficiarios serán las personas físicas aludidas, las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, que persigan dotar de soluciones habitacionales a aquellas personas que se encuentran vulnerables.



6ª.- DEFINICIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA A LOS EFECTOS DE MORATORIA HIPOTECARIA Y DEL CRÉDITO DE FINANCIACIÓN NO HIPOTECARIA (Art. 16 RD-ley)

Se da una nueva redacción al RD-ley 8/2020, de 17 de marzo, regulador entre otras materias del aplazamiento de la deuda hipotecaria.

6.a: Requisitos

Se requiere el cumplimiento conjunto de los siguientes requisitos:

- Que el beneficiario pase a estar en desempleo o caso de ser empresario o profesional, sufra una pérdida de ingresos de al menos el 40%.
- Que los ingresos de la unidad familiar no superen en el mes anterior a la solicitud, con carácter general, tres veces el IREM y, en base a ello se establece una escala en función de los hijos a cargo, hijos de familias monoparentales, mayores de 65 años, discapacidad igual o superior al 33%...
- Que, las cuotas hipotecarias más los gastos y suministros básicos, sean superiores o igual al 35% de los ingresos netos de la unidad familiar.
- Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una alteración de las circunstancias económicas en términos de acceso a la vivienda (cuando la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3).

6.b: Acreditación (Art. 17 RD-ley)

- En caso de situación legal de desempleo: certificado expedido por entidad gestora de las prestaciones.
- Supuesto de cese de actividad por trabajadores por cuenta propia (certificado expedido por la AEAT u órgano de la respectiva comunidad autónoma).
- Personas que habitan la vivienda habitual: libro de familia, certificado de empadronamiento, declaración de discapacidad, dependencia o incapacidad permanente.
- Titularidad de bienes: nota simple del Registro de la Propiedad de los miembros de la unidad familiar.
- Si el préstamo recae sobre vivienda no habitual que se encuentre arrendada y el propietario deja de percibir la renta como consecuencia de la actual crisis, deberá de presentar el contrato de arrendamiento.



Si no pudiese el interesado aportar la documentación referida, podrá ser sustituida por una declaración responsable.

Los bienes sobre los que recae la citada moratoria son:

- Vivienda habitual.
- Inmuebles afectos a la actividad económica.
- Viviendas distintas de la habitual en situación de alquiler y para los que el propietario ha dejado de percibir la renta.

Señalar igualmente, que la moratoria se extiende a los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la crisis económica, derivada de la contratación de créditos sin garantía hipotecaria, como por ejemplo un crédito al consumo.