



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

Actualizada a 14 de abril de 2020





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 fecha 11 de abril de 2020, se dicta Orden Ministerial (Orden TMA/336/2020), para que dentro del ámbito del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se **incorpore** un nuevo programa: “Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en alquileres de vivienda habitual”; por otro lado se **sustituye** el programa de ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual por el “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”, al igual que se pretenden **modificaciones puntuales** del programa de fomento del parque de viviendas en alquiler.

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.- AVALES POR CUENTA DEL ESTADO PARA LA FINANCIACIÓN DE ARRENDATARIOS VULNERABLES (Art. 9 RD-ley 11/2020)



5ª.- AYUDAS PARA CONTRIBUIR A MINIMIZAR EL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL COVID-19 EN LOS ALQUILERES DE VIVIENDA HABITUAL (Art. 1, Orden TMA/336/2020)

- 5.a: BENEFICIARIOS.
- 5.b: REQUISITOS.
- 5.c: ACREDITACIÓN.
- 5.d: PLAZOS.



6ª.- AYUDAS A VÍCTIMAS DE VIOLENCIA DE GÉNERO, PERSONAS OBJETO DE DESAHUCIO DE VIVIENDA HABITUAL, PERSONAS SIN HOGAR Y OTRAS PERSONAS ESENCIALMENTE VULNERABLES

(Art. 4, Orden TMA/336/2020)

6.a. BENEFICIARIOS.

6.b: REQUISITOS.

6.c: PLAZOS.



7ª.- MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS, REGULADO EN EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDAS 2018-2021 *(Art. 5 Orden TMA/336/2020)*



8ª.- DEFINICIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA A LOS EFECTOS DE MORATORIA HIPOTECARIA Y DEL CRÉDITO DE FINANCIACIÓN NO HIPOTECARIA *(Art. 16 RD-ley)*

8.a: REQUISITOS.

8.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.- AVALES POR CUENTA DEL ESTADO PARA LA FINANCIACIÓN DE ARRENDATARIOS VULNERABLES (Art. 9 RD-ley 11/2020)

- Deberán atenerse a 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.



5ª.- AYUDAS PARA CONTRIBUIR A MINIMIZAR EL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL COVID-19 EN LOS ALQUILERES DE VIVIENDA HABITUAL (Art. 1, Orden TMA 336/2020)

Con cargo a este programa, se concederán ayudas al alquiler mediante adjudicación directa a las personas arrendatarias de vivienda habitual que como consecuencia del COVID-19, tengan problemas para atender el pago del alquiler.

Específicamente con dichas ayudas se podrán atender el pago de las obligaciones contraídas y no satisfechas de financiación del art. 9.

5.a: Beneficiarios

Podrán beneficiarse aquellas personas físicas que, en su condición de arrendatarios de vivienda habitual, acrediten una situación de vulnerabilidad económica a consecuencia de la pandemia.

Con respecto a las **cuantías**, éstas podrán llegar hasta un importe máximo de 900 euros al mes y del 100% de la renta. Se podrán conceder por un **plazo** de hasta 6 meses, pudiéndose incluir como primera mensualidad la del mes de abril

Si se hubiera **accedido** a las ayudas del **art 9 del RD-ley 11/2020**, la ayuda podrá llegar hasta un máximo de 5.400 euros para satisfacer total o parcial el pago de la renta.

Serán los **órganos de las Comunidades Autónomas y de las ciudades de Ceuta y Melilla**, quienes determinen las cuantías exactas.

Esta ayuda será **compatible** con cualquier otra ayuda al alquiler que viniere percibiendo el arrendatario, siempre que no supere el 100% de la renta del alquiler.

5.b: Requisitos

Serán las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla las que determinarán los supuestos de vulnerabilidad económica y social para acceder a la condición de beneficiario y que incluirán en todo caso, como mínimo, los requisitos del art. 5 del RD-ley 11/2020. A ello se añadirán los límites del citado artículo, a saber: que la persona arrendataria o cualquier miembro de la unidad familiar sea propietario o usufructuario de alguna vivienda en España, con las excepciones que se señalan.

5.c: Acreditación

Los beneficiarios deberán aportar como mínimo la documentación señalada en el art. 6 del RD-ley 11/2020 a la que se deberá añadir la siguiente:

- Que la persona arrendataria o cualquier miembro de la unidad familiar no tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o afinidad con el arrendador.
- Que el arrendatario o cualquier miembro de la unidad familiar no sea socio o participe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.



5.d: Plazos

La ayuda habrá de solicitarla la persona arrendataria ante la Comunidad Autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla, como **máximo hasta el 30 de septiembre de 2020**. Siendo igualmente las entidades citadas anteriormente, quienes concretarán el plazo y presentación de solicitudes, mediante resolución o acuerdo que será objeto de publicidad, a la **mayor brevedad posible**.



6ª.- AYUDAS A VÍCTIMAS DE VIOLENCIA DE GÉNERO, PERSONAS OBJETO DE DESAHUCIO DE VIVIENDA HABITUAL, PERSONAS SIN HOGAR Y OTRAS PERSONAS ESPECIALMENTE VULNERABLES

(Art. 4 Orden TMA/336/2020)

A través de este programa, se pretende facilitar de forma inmediata una solución habitacional a las personas referidas anteriormente.

6.a: Beneficiarios

Serán las personas víctimas de violencia de género, aquellos que hayan sido objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables; 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.

Serán las CCAA o ciudades de Ceuta y Melilla las que concederán de forma inmediata y adjudicación directa, dichas ayudas o por cuenta de éstas las administraciones, empresas, etc., referidas en el párrafo anterior.

6.b: Requisitos

Las situaciones de personas especialmente vulnerable se considerarán **aquellas que ostenten dicha consideración por los servicios sociales** de las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla o de las administraciones locales correspondientes.

Las cuantías podrán alcanzar las siguientes cantidades:

- Hasta los 600 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de la ocupación del inmueble. De forma justificada podrán alcanzar los 900 euros mes y hasta el 100% de la renta o precio de la ocupación.
- Hasta 200 euros al mes o el 100% de los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos.

6.c: Plazos

Las ayudas se podrán conceder por un **plazo máximo de 5 años**, pudiéndose acumular con efectos retroactivos de 6 meses, los gastos de comunidad, mantenimiento o suministros básicos, no satisfechos por el beneficiario.



7ª.- MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS REGULADO EN EL PLAN ESTATAL 2018-2021 (Art. 5 Orden TMA/336/2020)

Se pretende a través de él la adquisición de manera rápida, por parte de las CCAA y las ciudades de Ceuta y Melilla y sus entidades públicas vinculadas, así como las entidades del tercer sector, de inmuebles, incrementando con ello el parque público de vivienda social.

En lo que respecta a los posibles **beneficiarios** de este tipo de viviendas, señalar:

- Las CCAA y las ciudades de Ceuta y Melilla, deberán limitar el precio del alquiler o de la cesión de uso. Siendo en todo caso inferior a 5,5 euros el metro cuadrado de superficie útil de la vivienda, más en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de garaje o cualquier otra zona privativa.
- En cuanto a los ingresos de los posibles beneficiarios, éstos con carácter general, no podrán superar 3 veces el IPREM. Siendo 4 veces el mismo si se trata de familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad o bien de 5 veces el IPREM si son familia numerosa de categoría especial o de personas con algún tipo de discapacidad, en los grados que se recogen.



8ª.- 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.

8.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).



8.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.