

AYUDAS PARA LA VIVIENDA HABITUAL DIRIGIDAS A FAMILIAS Y COLECTIVOS VULNERABLES DURANTE EL COVID-19

RD. Ley 11/2020 de 31 de marzo. (BOE 01/04/2020)

1.- Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos, durante un periodo de 6 meses, para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

Una vez levantada la suspensión de todos los términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma, en la tramitación del procedimiento de desahucio en los que la persona arrendataria acredite ante el Juzgado encontrarse en una **situación de vulnerabilidad social o económica sobrevinida** como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva, esta circunstancia será comunicada por el Letrado de la Administración de Justicia a los servicios sociales competentes y se iniciará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento.

Si no estuviese señalado, por no haber transcurrido el plazo de diez días o por no haberse celebrado la vista, 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 real decreto-ley.

La persona arrendataria deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica.

Si el Letrado de la Administración de Justicia entendiera que concurre la situación de vulnerabilidad económica alegada, decretará la suspensión con carácter retroactivo a la fecha en que aquella se produjo por el tiempo estrictamente necesario, atendido el informe de los servicios sociales.

2.- Prórroga extraordinaria por un periodo máximo de seis meses de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual:

Deben ser contratos sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y que el periodo de prórroga obligatoria o el periodo de prórroga tácita finalice dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este Real Decreto-Ley hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma.

La solicitud debe de realizarla el arrendatario y deberá ser aceptada por el arrendador, debiéndose de aplicar los mismos términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

3.- Moratoria o ayudas en relación con el pago del alquiler de la vivienda habitual.

A) En caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda.

- **Con acuerdo entre las partes:** el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario.
- **Sin acuerdo entre las partes:** el arrendador 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 en todo caso de *cuatro meses*.

b) Una **moratoria en el pago de la renta** arrendaticia 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, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los *cuatro meses*. Dicha renta se aplazará mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años y que serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses.

B) En el caso del resto de arrendadores no recogidos en el apartado A:

La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica podrá 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 misma no se hubiera acordado previamente con carácter voluntario.

Personas en situación de vulnerabilidad económica:

Requerirán la concurrencia conjunta de los siguientes requisitos:

- a) Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos.
- b) No alcanzar el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, con carácter general, el límite previsto será de **tres veces el IPREM** mensual, incrementándose dicho límite:
 - Por cada hijo a cargo en la unidad familiar se incrementará 0,1 veces el IPREM. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM en el caso de unidad familiar monoparental.

- Por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar se incrementará en 0,1 veces el IPREM.
 - El límite previsto será de **cuatro veces el IPREM**, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo. En el 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 será de **cinco veces el IPREM** 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.
- c) 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 concurren supuestos de vulnerabilidad 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.

Salvo que 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.

Documentos que acreditan la situación de vulnerabilidad económica:

- a) En caso de situación legal de desempleo, mediante certificado expedido por el SEPE en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- 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.
- c) Número de personas que habitan en la vivienda habitual:
 - Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
 - 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.
 - 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.

Si 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.

La persona o personas que se hayan beneficiado de una moratoria de la deuda arrendaticia de su vivienda habitual y/o de ayudas públicas para atender al pago de la misma sin reunir los requisitos, serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar.

4.- Línea de avales para la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica.

Mediante acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial, se desarrollará una línea de avales con total cobertura del Estado, para que las entidades bancarias puedan ofrecer **ayudas transitorias de financiación** a las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad, 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 serán finalistas, debiendo dedicarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda y podrán cubrir un **importe máximo de seis mensualidades de renta**.

5.- Garantía de suministro de energía eléctrica, productos derivados del petróleo, gas natural y agua a los consumidores personas físicas en su vivienda habitual.

Mientras esté en vigor el estado de alarma, **no podrá suspenderse** el suministro de energía eléctrica, productos derivados del petróleo, incluidos los gases manufacturados y los gases licuados del petróleo, gas natural y agua.

El periodo durante el que esté en vigor el estado de alarma no computará a efectos de los plazos comprendidos entre el requerimiento fehaciente del pago y la suspensión del suministro por impago establecidos en la normativa vigente o en los contratos de suministro en su caso.

6.- 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. Orden TMA/336/2020, de 9 de abril.

Este programa tiene por objeto 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.

La cuantía de estas ayudas podrá alcanzar los siguientes importes:

- Hasta **600 euros** al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación del inmueble, establecido. En supuestos debidamente justificados por el órgano concedente de la ayuda, podrá alcanzar hasta **900 euros** al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación, establecido.
- 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 de la administración local correspondiente.

Las ayudas referidas 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.