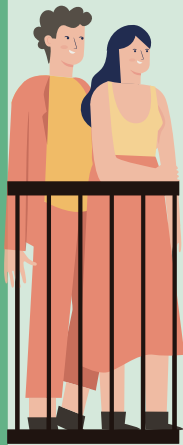


Preguntas y respuestas sobre las

MEDIDAS SOCIALES DEL GOBIERNO EN MATERIA DE VIVIENDA

ante la crisis

provocada por la COVID 19



INQUILINOS

En cuestión de arrendamientos urbanos el nuevo Real decreto ley trata, principalmente, de mitigar las consecuencias de la pandemia sobre las personas vulnerables que viven de alquiler. Con cuyo objeto, se insta una moratoria de desahucios y otra del abono de la renta, que contienen algunas particularidades que es imprescindible aclarar.

No puedo pagar el alquiler o mi contrato finaliza pronto. ¿A qué medidas puedo acogerme de las aprobadas por el Gobierno?

El Gobierno ha decretado las siguientes medidas a las cuales se podrán acoger las unidades de convivencia que estén en situación de vulnerabilidad por motivo de la crisis sanitaria.

- *Aplazamiento de los desahucios.*
- *Prórroga obligatoria de los contratos de alquiler.*
- *Moratoria de los pagos de las rentas por el alquiler.*
- *Préstamos por la financiación de las rentas por el alquiler.*
- *Ayudas directas al pago de las rentas por el alquiler.*

1. Suspensión de los desahucios de dos tipos. **¿Quién puede acogerse?**

Ahora, y mientras dure la situación actual de estado de alarma todos los desahucios han sido suspendidos. Por lo que si estabas pendiente de ser desahuciado, o no has podido hacer frente a los pagos estos meses, no te podrán desahuciar de tu hogar. Esto no quiere decir que, una vez finalizado el estado de alarma, no se vayan a reactivar o iniciar los desahucios por impagos de las rentas de alquiler.

Además, una vez acabado el estado de alarma, se podrá solicitar una suspensión del desahucio para los inquilinos en situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de los efectos de la COVID-19. Esta suspensión será como máximo hasta el 2 de octubre de 2020.

Para saber si entráis dentro de la categoría de hogar vulnerable puedes consultar la pregunta 6.

¿Cómo podría acogirme?

Para el primer supuesto no hay que hacer nada, los desahucios están suspendidos para todos sin distinciones. En cambio, para el segundo supuesto, tendrás que acreditar documentalmente vulnerabilidad sobrevenida (concepto desarrollado en la pregunta 6) al juzgado y solicitar la aplicación del artículo 1 del Real decreto ley 11/2020 de 31 de marzo.

2. Si mi contrato de alquiler finaliza, ¿puedo prorrogarlo?

Se pueden aplazar los contratos de alquiler que acaben entre el 2 de abril y dos meses después del día que finalice el estado de alarma. Los inquilinos a los cuales el contrato les finalice entre estas fechas, podrán solicitar un aplazamiento extraordinario de la finalización del contrato de alquiler, por un máximo de 6 meses. El propietario tendrá que aceptarlo y no es necesario cumplir criterios de vulnerabilidad.

¿Cómo hacerlo?

Dado que se trata de una modificación extraordinaria de la finalización del contrato, es aconsejable hacerlo por escrito mediante un anexo en el contrato. Si no se puede, la mejor forma es correo electrónico solicitando la aplicación de la prórroga del artículo 2 del Real decreto ley 11/2020 del 31 de marzo hasta el día que consideramos necesario (dentro del máximo de 6 meses)

3. ¿Puedo aplazar la obligación del pago del alquiler? Moratoria del pago de las rentas.

Las personas que se consideran vulnerables por la situación de crisis podrán solicitar a la propiedad la suspensión o condonación total o parcial del pago del alquiler. El tiempo para realizar esta solicitud es hasta el 2 de julio.

Si el propietario es un gran tenedor de vivienda, es decir, tiene más de 10 inmuebles en propiedad podremos exigir que se aplique alguna medida. El propietario no se podrá negar a llegar a un acuerdo, ahora bien, podrá elegir entre reducir un 50% las rentas del alquiler o el aplazamiento de los pagos hasta, como máximo, 4 meses.

Si el propietario no es gran tenedor, en cambio, sí podrá negarse a la solicitud hecha, pero en ese caso podremos acogernos en el programa de préstamos por el pago de rentas.

¿Cómo hacerlo?

Durante el tiempo previsto, se tiene que contactar con la propiedad por escrito (correo), aunque se haya hablado por teléfono, solicitando la suspensión o condonación de las rentas. Como durante el estado de alarma es imposible salir y recoger la documentación que acredita la vulnerabilidad (pregunta 6), describiremos nuestra situación en un documento de declaración responsable para firmarlo y enviarlo. Tenemos que estar seguros que cumplimos los requisitos porque una vez levantado el estado de alarma tendremos que aportar los documentos.

4. ¿Puedo pedir un préstamo para hacer frente a los pagos del alquiler? ¿En qué condiciones?

Sí. Existe la posibilidad de solicitar un préstamo en las entidades bancarias para hacer frente al pago del alquiler durante un periodo de 6 meses como máximo. Condiciones del préstamo:

- Encontrarse en la llamada situación de vulnerabilidad (pregunta 6) derivada de la COVID-19.
- No tendrá ningún tipo de gastos ni intereses para la persona solicitante.
- Tendrá que ser devuelto en el plazo de 6 años, que se podrán prorrogar excepcionalmente por 4 años más.
- Será destinado únicamente al pago del alquiler.

5. ¿Puedo pedir ayudas directas para pagar el alquiler?

Sí. Las personas arrendatarias tendrán acceso a ayudas directas cuando se encuentran en la situación de vulnerabilidad económica y social derivada de la COVID-19 (situación definida en la pregunta siguiente) y tengan problemas para atender el pago parcial o total del alquiler. Requisitos de la ayuda:

- *Máximo de 900 euros en el mes y hasta el 100% de la renta.*
- *También servirá para pagar cuotas del préstamo solicitado para el pago del alquiler.*
- *La Generalitat Valenciana decretará la cantidad final.*

Prestad atención a la web de vuestro ayuntamiento donde se irán actualizando las condiciones de estas ayudas.

6. ¿Cómo saber si entro en la categoría de hogar vulnerable a consecuencia de los efectos de la pandemia?

Para acogerte a la suspensión de los desahucios o de la moratoria en el pago de rentas, tendrás que entrar dentro de la categoría de hogar vulnerable como consecuencia de la crisis de la COVID-19. Es decir, cumplir los siguientes cuatro requisitos:

- 1. Que la persona obligada a pagar el alquiler (la o las personas titulares del contrato) se encuentre en el paro o ERTE, o bien sea un empresario que haya reducido su jornada con motivo de atención a curas de familiares o se encuentre en una situación similar que suponga una pérdida de ingresos de la unidad de convivencia con motivo de la crisis provocada por la COVID-19.*
- 2. Que el conjunto de ingresos (del mes anterior en que se haga la solicitud) de la unidad de convivencia de la persona titular no supere el límite de 3 veces el IPREM. Es decir, actualmente, 1613,52 euros. Este límite será superior si en la familia hay menores a cargo, si se trata de una familia monoparental, y si convive algún familiar con discapacidad o dolencias graves.*
- 3. Que los gastos en vivienda (contabilizando renta y suministros básicos como luz, gas, agua, teléfonos móviles y fijos e internet) sean igual o superiores al 35% del conjunto de ingresos de la unidad de convivencia.*
- 4. Que el arrendatario no sea propietario de una vivienda disponible.*

Para demostrar la situación de hogar vulnerable se tendrá que adjuntar la documentación enunciada al ANEXO 1 de este documento.

7. ¿Qué pasa con los suministros si no puedo pagarlos?

El Gobierno ha decretado la prohibición del corte de suministros durante el estado de emergencia. Por lo cual a ningún hogar se le podrá cortar la llegada de agua, luz y gas a ninguna residencia hasta que no pase la situación de emergencia, excepto por motivos de seguridad.

DEUDORES HIPOTECARIOS

En el caso de tener una hipoteca pendiente, el Gobierno ha decretado una moratoria en el abono de las cuotas hipotecarias para evitar impagos a consecuencia de la crisis de la COVID-19 en el Real decreto ley 8/2020, de 17 de marzo.

¿En qué consiste esta moratoria?

Comportará la suspensión de la obligación de pagar las cuotas hipotecarias y cualquier tipo de intereses durante 3 meses desde la solicitud. Este plazo podrá ampliarse por decisión del Consejo de Ministros.

¿Puedo acogerme a la moratoria?

Si te encuentras dentro de alguna de las siguientes categorías y cumples todos los requisitos de vulnerabilidad explicados más abajo, podrás acogerte a la moratoria.

Si estás en alguna de estas situaciones:

- a. Eres titular de un préstamo hipotecario para la adquisición de vivienda habitual.*
- b. Eres fiador o avalista de los préstamos anteriores*
- c. Los titulares de préstamos hipotecarios de inmuebles destinados al desarrollo de la actividad económica del deudor.*
- d. Los titulares de préstamos hipotecarios de viviendas que el titular tenga arrendadas a un tercero y haya dejado de percibir las rentas a partir de la declaración de alarma y fines un mes después de finalizada.*

Y si cumples (todos) los siguientes requisitos de vulnerabilidad:

- a. Si eres empresario/a o autónomo/a, tienes que haber sufrido una reducción en la facturación sustancial (al menos del 40%); y si eres trabajador/a, tienes que haber pasado al paro como consecuencia de los efectos de la COVID-19*
- b. El conjunto de ingresos (del mes anterior al cual se haga la solicitud) de tu unidad de*

no tiene que superar el límite de 3 veces la IPREM. Es decir, actualmente, 1613,52 euros mensuales. Este límite será superior si en la familia hay menores a cargo, si se trata de una familia monoparental, si hay alguna persona mayor de 65 años y si convive algún familiar con discapacidad o dolencias graves.

c. Los gastos en vivienda (contabilizando cuota hipotecaria y suministros básicos como luz, gas, agua, teléfonos móviles y fijas e internet) sean iguales o superiores al 35% del conjunto de ingresos de la unidad de convivencia.

d. Haber sufrido, como unidad de convivencia, alguna alteración significativa de la situación económica como consecuencia de la COVID-19. Es decir, que haya perdido una cantidad importante de ingresos respecto al mes anterior a la solicitud.

¿Cuándo puedo solicitar la moratoria?

Podrás solicitarla hasta 15 días después que el Real decreto ley haya dejado de estar en vigor. Por el momento, está en vigor hasta el 1 de mayo, pero el Gobierno puede prorrogarlo. O sea, si no hay cambios, se podría solicitar hasta el 15 de mayo de 2020.

¿Cómo solicitarla?

Tendrás que presentar una solicitud a tu entidad financiera (muy probablemente de forma telemática), acreditando mediante los documentos pertinentes tu situación de vulnerabilidad y los requisitos. Durante el tiempo que dure el estado de alarma, dada la restricción de movimientos que implica, bastará con una declaración responsable explicando la situación, pero ten cuidado porque una vez finalizado, tendrás que presentar la documentación acreditativa. Si no reúnes los requisitos, la entidad financiera podrá pedirte daños y perjuicios así como los gastos provocados.

Para demostrar la situación de hogar vulnerable se tendrá que adjuntar la documentación enunciada al ANEXO 1 de este documento.

¿Qué pasa con los suministros si no puedo pagarlos?

El Gobierno ha decretado la prohibición del corte de suministros durante el estado de emergencia. Por lo cual a ningún hogar se le podrá cortar la llegada de agua, luz y gas a ninguna residencia hasta que no pase la situación de emergencia, excepto por motivos de seguridad.

ANEXO 1.

Documentación necesaria que se tiene que aportar para demostrar la situación de hogar vulnerable a causa de la COVID-19.

- a. Parados: certificado de la entidad gestora de las prestaciones con la cuantía mensual percibida.
- b. Cese de actividad: certificado de AEAT o órgano autonómico competente sobre la declaración del cese de actividad declarado por el interesado.
- c. Unidad de convivencia: libro de familia o documento de pareja de hecho; certificado de empadronamiento histórico y colectivo.
- d. Certificado de discapacidad, dependencia o de incapacidad.
- e. Titularidad de bienes: nota simple del servicio de índice del registro de todos los miembros de la unidad de convivencia.
- f. Escritura de compraventa y del préstamo hipotecario (solo en el caso de solicitar moratoria hipotecaria).
- g. Declaración responsable de cumplir requisitos.

Excepción a la obligación de presentar documentos: si no puede presentar documentos por la situación de estado de alarma, es suficiente con justificarlo en la declaración responsable y acreditarlo en el plazo de un mes una vez finalizada la alarma.