

# ZAMORANO & PELETEIRO

Abogados - Lawyers

## **MEDIDAS SOCIALES ESTABLECIDAS RESPECTO DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y PRÉSTAMOS PARA PALIAR LAS CONSECUENCIAS NEGATIVAS DE LA DECLARACIÓN DEL ESTADO DE ALARMA**

Como consecuencia de la entrada en vigor del Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma, para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, modificado por el Real Decreto 465/2020, de 17 de marzo, un amplio colectivo de personas físicas se han visto afectadas, sufriendo graves dificultades o imposibilidad de hacer frente al pago de la renta de su vivienda habitual, o a préstamos o créditos destinados a la financiación de la vivienda habitual o inmuebles en los que desarrollan su actividad profesional o empresarial.

Con intención de hacer frente a dicha situación, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, modificado por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, establece una serie de medidas de carácter social, aplicables a arrendatarios de vivienda habitual, a préstamos destinados a la adquisición de vivienda habitual o, en caso de autónomos, empresarios y profesionales, inmuebles afectos a una actividad económica, así como a los préstamos contraídos por personas físicas que tengan arrendados inmuebles por los que no perciban la renta arrendaticia en aplicación de las medidas en favor de los arrendatarios como consecuencia del estado de alarma.

En cumplimiento de lo previsto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, el Ministerio de Transportes, movilidad y agenda urbana dictó la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora “el programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual”, 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” y se modifica el programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.

Respecto de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda, el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, adopta una serie de medidas encaminadas a reducir los costes de Pymes y autónomos.

Las medidas que se establecen en dichos Reales Decretos-Ley y la Orden ministerial son las siguientes:

### **1) ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA**

#### **1.1) Prórroga extraordinaria en todos los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, con independencia de la condición del arrendatario.**

En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que, dentro del período

comprendido desde el día 2 de abril de 2020 hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, finalice el período de prórroga obligatoria previsto en la Ley 29/94, o el periodo de prórroga tácita, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un período máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes.

### **1.2) Beneficios específicos para personas en situación de vulnerabilidad económica como consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19.**

#### **1.2.1) Requisitos**

Para poder acceder a los beneficios establecidos en el Real Decreto Ley 11/2020, es preciso que la persona arrendataria acredite que se encuentra en un supuesto de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Para ello, se precisa que concurren conjuntamente las siguientes circunstancias:

a) Que el arrendatario pase a estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo, o en caso de ser empresario, haya reducido su jornada por motivo de cuidados u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando 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 de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM, que en el año 2020 asciende a 548,60 € mensuales).
- Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. Si se trata de una familia monoparental, el incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo.
- Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
- 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 de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite económico será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

# ZAMORANO & PELETEIRO

Abogados - Lawyers

- En el caso de que el arrendatario sea una 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 a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite económico será de cinco veces el IPREM.

b) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, como pueden ser la electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario, resulte igual o superior al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

Se entiende por unidad familiar la compuesta por el arrendatario, 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.

Excepciones: que la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España, a no ser que:

- su derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión *mortis causa* sin testamento o
- que, 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.

## **1.2.2) Acreditación de la situación de vulnerabilidad.**

Para acreditar la situación de vulnerabilidad, deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) En caso de situación legal de desempleo, 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.
- b) En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia,

# ZAMORANO & PELETEIRO

Abogados - Lawyers

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 según el Real Decreto-ley 11/2020.

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.

### **1.2.3) Procedimientos de desahucio en trámite judicial.**

Supuestos: Contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, una vez que se levante la suspensión de los términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma.

Requisitos:

- Acreditar la situación de vulnerabilidad económica, en la forma establecida en los apartados anteriores.
- Acreditar que dicha situación le imposibilita al arrendatario encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva.

Consecuencias de dicha situación:

- Si ya está señalado el lanzamiento, esta circunstancia será comunicada por el Letrado de la Administración de Justicia a los servicios sociales

# ZAMORANO & PELETEIRO

Abogados - Lawyers

competentes y se iniciará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento.

- Si no estuviese señalado el lanzamiento, por no haber transcurrido el plazo de diez días para oponerse, 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 del Real Decreto-ley.
- 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. El decreto que fije la suspensión señalará expresamente que, transcurrido el plazo fijado, se reanudará el cómputo de los días para presentar oposición o señalará fecha para la vista.
- En caso de que el establecimiento de la suspensión extraordinaria afecte a arrendadores que acrediten encontrarse en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevinida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, el Letrado de la Administración de Justicia deberá comunicarlo a los servicios sociales competentes.

## **1.2.4) Moratoria de deuda arrendaticia.**

### **a) Grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda.**

- Supuestos: que la persona arrendadora sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, entendiendo por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>.
- Beneficios: 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 por acuerdo entre ambas partes.
- Plazo para solicitar la moratoria: un mes desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 11/2020, es decir, hasta el día 2 de mayo de 2020.
- En el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, entre las siguientes alternativas:

a) Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades

# ZAMORANO & PELETEIRO

Abogados - Lawyers

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 decretado por el Gobierno 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, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante 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.

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

Dicha financiación será a coste cero, con aval de Estado, y el crédito se abonará directamente al arrendador. Podrá ser, como máximo de seis mensualidades de renta del alquiler, y se podrá devolver en un período máximo de diez años, sin intereses.

## **b) arrendadores no comprendidos en el apartado anterior.**

- El arrendatario podrá solicitar 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 hubiese acordado entre las partes, con carácter voluntario.
- Recibida la solicitud, la persona arrendadora comunicará a la arrendataria, en el plazo máximo de siete 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, podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación.

## **1.2.5) Aprobación de una línea de avales.**

Se creará 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 la referida situación de vulnerabilidad.

- Importe máximo: seis mensualidades de renta.
- Plazo de devolución: hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro.
- Sin ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.
- Condición: que dichas ayudas se dediquen al pago de la renta del arrendamiento de vivienda.

## **1.2.6) Ayudas económicas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.**

Se incorpora al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 un nuevo programa de ayudas al alquiler, denominado “Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual”.

Este programa tiene por objeto la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, 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. Específicamente, incluye la concesión de ayudas para arrendatarios de vivienda habitual que no puedan devolver las ayudas transitorias de financiación recogidas en el Real Decreto-ley 11/2020.

Las ayudas no podrán aplicarse a otro destino que el pago de la renta del alquiler, o la cancelación, total o parcial, de las ayudas transitorias de financiación reguladas en el Real Decreto-ley 11/2020.

Beneficiarios:

- Las personas físicas que, en su condición de arrendatarios de vivienda habitual, acrediten estar en situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19.
- Serán las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla las que determinen los supuestos de “situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19”.

# ZAMORANO & PELETEIRO

## Abogados - Lawyers

- En todo caso, deberán estar incluidas las personas definidas en el apartado 1.2.1 de este informe.
- La persona arrendataria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no puede tener a parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona que tenga la condición de arrendador.
- La persona arrendataria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no puede ser socia o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora.
- No podrán obtener la condición de personas beneficiarias de estas ayudas aquellas en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - Haber sido condenadas mediante sentencia firme a la pena de pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones o ayudas públicas o por delitos de prevaricación, cohecho, malversación de caudales públicos, tráfico de influencias, fraudes y exacciones ilegales o delitos urbanísticos.
  - Haber solicitado la declaración de concurso voluntario, haber sido declarados insolventes en cualquier procedimiento, hallarse declarados en concurso, salvo que en éste haya adquirido la eficacia un convenio, estar sujetos a intervención judicial o haber sido inhabilitados conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, sin que haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso.
  - Haber dado lugar, por causa de la que hubiesen sido declarados culpables, a la resolución firme de cualquier contrato celebrado con la Administración.
  - Estar incurso en alguna de las incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas, o tratarse de cualquiera de los cargos electivos regulados en la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General.
  - No hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad.
  - No hallarse al corriente de pago de obligaciones por reintegro de subvenciones.
  - Haber sido sancionado mediante resolución firme con la pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones conforme a la Ley de subvenciones o cualquier otra Ley.

Acreditación de la situación de vulnerabilidad:



# ZAMORANO & PELETEIRO

Abogados - Lawyers

- Serán las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla las que determinen la forma de acreditar la situación de vulnerabilidad, que deberá incluir, como mínimo, la documentación relacionada en el apartado 1.2.2 de este informe.

Solicitud de la ayuda:

- La ayuda habrá de ser solicitada por la persona arrendataria a la comunidad autónoma o a la ciudad de Ceuta o de Melilla correspondiente, como máximo hasta el 30 de septiembre de 2020.
- Las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla concretarán el plazo y forma de presentación de solicitudes.

Documentación que ha de acompañarse a la solicitud:

- 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.

Cuantía de la ayuda:

- La cuantía de la ayuda podrá llegar hasta un importe máximo de 900 euros al mes y del 100% de la renta arrendaticia.
- En el supuesto de haber accedido a las ayudas transitorias de financiación recogidas en el Real Decreto-ley 11/2020, la ayuda podrá llegar hasta un importe máximo de 5.400.

Plazo de la ayuda: Se podrá conceder por un plazo de hasta 6 meses, pudiendo incluirse como primera mensualidad la correspondiente al mes de abril de 2020.

Pago de la ayuda.

- En principio, el pago se entregará al beneficiario.
- Podrá acordarse que el pago se realice directamente al arrendador por cuenta del arrendatario en el supuesto de que no se hubiera satisfecho el pago del alquiler por el arrendatario, salvo que se haya suscrito un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el

# ZAMORANO & PELETEIRO

Abogados - Lawyers

Real Decreto-ley 11/2020 y el período de las mensualidades y las cuantías cubiertas fueran coincidentes.

- Cuando se haya concedido un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el Real Decreto-ley 11/2020, 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, mediante abonos con la periodicidad e importes que defina cada comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y de Melilla.

Compatibilidad de la ayuda:

- La ayuda de este programa 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.
- El importe total de las ayudas no puede superar el 100% del importe del alquiler del mismo período.
- En caso de superar el 100% del importe del alquiler, la ayuda se reducirá en la cuantía necesaria hasta cumplir con dicho límite.

## **1.2.7) Víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.**

Se establece un nuevo “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”, con la finalidad de facilitar una solución habitacional inmediata a dichas personas.

Beneficiarios:

- Las personas víctimas de violencia de género.
- Las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual.
- Las personas sin hogar.
- Otras personas especialmente vulnerables, según los servicios sociales de Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla o de las

# ZAMORANO & PELETEIRO

Abogados - Lawyers

Administraciones locales correspondientes.

- 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 comunidades autónomas y las ciudades de 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 términos 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:

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

Plazo de la ayuda

- El plazo máximo son cinco años.
- Puede tener efectos retroactivos 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 no hubiera podido hacer

frente.

Gestión:

Las comunidades autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder estas ayudas de forma inmediata, mediante adjudicación directa 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 autonómicos o locales correspondientes, en el que se atiendan y valoren las circunstancias personales que aconsejen la concesión de la ayuda.

### **1.2.8) Modificación del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler regulado en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.**

Se establecen las siguientes modificaciones en dicho programa:

- Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y las entidades del tercer sector sin ánimo de lucro podrán obtener financiación con cargo al programa para la adquisición de viviendas destinadas a incrementar el parque público y social de viviendas destinadas al alquiler o cesión en uso.
- Los adquirentes de viviendas, para incrementar el parque público y social de vivienda destinado al alquiler o cesión en uso, podrán obtener una subvención proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de superficie útil.

La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 60% del precio o coste de adquisición incluidos impuestos, tasas, tributos, gastos de notaría y registro y cualquier otro gasto inherente a la adquisición. Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras Administraciones Públicas para el mismo objeto.

- El precio del alquiler o de la cesión en uso de las viviendas públicas y sociales destinadas al alquiler se limitará por las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y de Melilla, siendo en todo caso inferior a 5,5 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda, sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.
- La ayuda se podrá conceder mediante adjudicación directa y se pagará al beneficiario con carácter previo a la formalización de la escritura pública de compraventa, estando el pago expresamente condicionado a la efectiva formalización de la compraventa

# ZAMORANO & PELETEIRO

Abogados - Lawyers

- La adquisición de viviendas habrá de ser formalizada en el plazo máximo de seis meses desde el reconocimiento de la ayuda y de tres meses desde el pago condicionado de la misma.
- Las viviendas públicas y sociales cuya adquisición ha sido financiada con cargo a las ayudas de este programa solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a las siguientes personas:
  - Aquellas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyen la unidad de convivencia, no superen 3 veces el IPREM.
  - Este umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad.
  - Este umbral será de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos:
    - a) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33% o
    - b) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%.

## 2) ARRENDAMIENTOS PARA USOS DISTINTOS AL DE VIVIENDA

### 2.1) Requisitos:

- El arrendatario puede ser persona física o jurídica, autónomo o pyme.
  - Requisitos que ha de cumplir el autónomo:
    - a) Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma, en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA.
    - b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por una Autoridad competente.
    - c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que la facturación del mes

# ZAMORANO & PELETEIRO

Abogados - Lawyers

natural anterior al que se solicita el aplazamiento se haya reducido, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

- Requisitos que ha de cumplir una pyme:

- a) Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros.

- b) Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros.

- c) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.

- d) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por una Autoridad competente.

- e) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida en virtud de lo previsto en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento se haya reducido, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

- El arrendamiento puede ser para uso distinto del de vivienda de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o de industria.
- Debe solicitarse en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 15/2020, es decir, hasta el 23 de mayo de 2020.

## 2.2) Acreditación de los requisitos.

- La reducción de actividad se acreditará inicialmente mediante la presentación de una declaración responsable en la que, en base a la información contable y de ingresos y gastos, se haga constar la reducción de la facturación mensual en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior. En todo caso, cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad.
- La suspensión de actividad, se acreditará 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.

## 2.3) Modalidades, según la condición del arrendador:

### **2.3.1) Persona arrendadora empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor, entendiéndose por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m2.**

Beneficios que concede:

- Moratoria automática en el pago de la renta arrendaticia durante el período de tiempo que dure el estado de alarma, sus prórrogas y las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses
- Dicha moratoria es obligatoria para el arrendador, siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta.
- Dicha renta se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia.
- Las cuotas se fraccionarán en un plazo de dos años, que se contarán a partir del momento en el que se supere el impacto provocado por el Covid-19, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses, siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

### **2.3.2) Persona arrendadora distinta a las anteriores**

Beneficios que concede:

- Se podrá solicitar del arrendador un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.
- En el marco del acuerdo anterior, las partes podrán disponer libremente de la fianza, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia, en cuyo caso el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza dispuesta en el plazo de un año desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato, en caso de que este plazo fuera inferior a un año.

Consecuencias de la aplicación indebida del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta: los arrendatarios 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.

### **3) PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS: MORATORIA DE LA DEUDA HIPOTECARIA.**

Se establecen una serie de medidas para las personas físicas que no puedan hacer frente al pago de ciertos préstamos hipotecarios.

#### **3.1) Requisitos: vulnerabilidad económica.**

Es preciso que la persona acredite que se encuentra en un supuesto de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Para ello, se precisa que concurran conjuntamente las siguientes circunstancias:

a) Que el potencial beneficiario 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 en su facturación de al menos un 40%.

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:

- Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM), que en el año 2020 asciende a 548,60 € mensuales.
- Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. Si se trata de una familia monoparental, el incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo.
- Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
- 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 de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite económico será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.
- En el caso de que el arrendatario sea una 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



# ZAMORANO & PELETEIRO

Abogados - Lawyers

grave que incapacite a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite económico será de cinco veces el IPREM.

c) Que el total de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles más los gastos y suministros básicos, como son 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 contribuciones a la comunidad de propietarios, resulte igual o superior al 35% 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, entendiéndose que dicha circunstancia concurre cuando el esfuerzo que represente el total de la carga hipotecaria, entendida como la suma de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles a los que se refiere esta norma sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

Se entiende 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.

### **3.2) Acreditación de la situación de vulnerabilidad**

La concurrencia de las circunstancias se acreditará por el potencial beneficiario mediante 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.

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 la vivienda:

- 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.
- Escrituras de compraventa de la vivienda habitual, de la vivienda en alquiler, o del inmueble afecto a la actividad económica y de concesión del préstamo o préstamos con garantía hipotecaria en el caso de que se solicite una moratoria de la deuda hipotecaria.

e) En el caso de que se solicite la moratoria de la deuda hipotecaria por el préstamo hipotecario por una vivienda en alquiler, deberá aportarse el correspondiente contrato de arrendamiento.

f) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según el real decreto-ley.

### 3.3) Elemento objetivo

La moratoria se aplicará a la deuda hipotecaria contraída o los préstamos hipotecarios contratados para la adquisición de:

a) La vivienda habitual.

b) Inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales que hayan visto reducidos su facturación al menos, en un 40%.

c) Viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler y para las que el deudor hipotecario persona física, propietario y arrendador de dichas viviendas, haya dejado de percibir la renta arrendaticia desde la entrada en vigor del Estado de alarma decretado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo.

### 3.4) Elemento subjetivo: personas a quienes se aplica

- Las personas que acrediten la vulnerabilidad económica en los términos expuestos en este punto.
- Los fiadores y avalistas del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

### 3.5) Procedimiento para la concesión de la moratoria de deuda hipotecaria

- Plazo: hasta quince días después del fin de la vigencia del estado de alarma o sus prórrogas.
- Concesión: La entidad acreedora procederá a su implementación en un plazo máximo de 15 días.

# ZAMORANO & PELETEIRO

Abogados - Lawyers

- Concedida la moratoria, la entidad acreedora comunicará al Banco de España su existencia y duración.
- Los importes que serían exigibles al deudor de no aplicarse la moratoria no se considerarán vencidos.
- Durante el período de suspensión no se devengará interés alguno.
- La aplicación de la suspensión no requerirá acuerdo entre las partes, ni novación contractual alguna, para que surta efectos, pero deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- Cuando prestamista y prestatario beneficiario de la moratoria acuerden una novación como consecuencia de la modificación del clausulado del contrato en términos o condiciones contractuales que vayan más allá de la mera suspensión, incorporarán, además de aquellos otros aspectos que las partes pacten, la suspensión de las obligaciones contractuales impuesta por este real decreto-ley y solicitada por el deudor, así como el no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión.

## **3.6) Efectos de la moratoria:**

- La solicitud de la moratoria conllevará la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses.
- Se inaplicará durante el periodo de vigencia de la moratoria la cláusula de vencimiento anticipado que, constara en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria.
- Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de la moratoria hipotecaria legal y de la formalización e inscripción de la novación del préstamo hipotecario serán satisfechos en todo caso por el acreedor, y se bonificarán en un 50 por ciento.

## **4) PRÉSTAMOS SIN GARANTÍA HIPOTECARIA: SUSPENSIÓN DE LAS OBLIGACIONES**

### **4.1) Supuestos**

Son los establecidos para los préstamos con garantía hipotecaria, expuestos en el punto anterior, con las siguientes especialidades:

a) Si la persona física fuera también beneficiaria de la moratoria establecida para el pago de la deuda hipotecaria, no se tendrá en cuenta su aplicación a efectos de que el total de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles más los gastos y suministros básicos resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar, ni para el esfuerzo que represente el total de la carga hipotecaria, entendida como la suma de las cuotas hipotecarias de los bienes

inmuebles sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

b) Si el potencial beneficiario no tuviera contratado un préstamo hipotecario y sin embargo, tuviera que hacer frente al pago periódico, o bien de una renta por alquiler de su vivienda habitual, o bien de cualquier tipo de financiación sin garantía hipotecaria frente a una entidad financiera, o a ambas simultáneamente, se sustituirá el importe de la cuota hipotecaria por la suma total de dichos importes, incluyendo la renta por alquiler aunque sea objeto de moratoria a efectos de que el total de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles más los gastos y suministros básicos resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar, ni para el esfuerzo que represente el total de la carga hipotecaria, entendida como la suma de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

c) Si el potencial beneficiario tuviera que hacer frente a un único préstamo sin garantía hipotecaria y no tuviera que hacer frente al pago periódico de una renta por alquiler de su vivienda habitual, se tendrá en cuenta sólo dicho préstamo sin garantía hipotecaria a los efectos anteriores.

#### **4.2) Acreditación de las circunstancias:**

- Mediante la presentación de la documentación establecida en el apartado relativo a préstamos hipotecarios.
- El importe de los pagos periódicos para la devolución de la financiación sin garantía hipotecaria se acreditará mediante la aportación del correspondiente contrato suscrito con la entidad financiera.

#### **4.3) Ámbito subjetivo**

- Persona física que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, en la forma definida en el apartado relativo a los préstamos hipotecarios.
- Fidores y avalistas del deudor principal en los que concurran las circunstancias de vulnerabilidad económica. Podrán exigir que el acreedor agote el patrimonio del deudor principal antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.

#### **4.4) Procedimiento**

- Plazo: hasta un mes después del fin de la vigencia del estado de alarma.
- Realizada la solicitud de la suspensión, y acreditada la situación de vulnerabilidad económica, el acreedor procederá a la suspensión automática de las obligaciones derivadas del crédito sin garantía hipotecaria.
- La aplicación de la suspensión no requerirá acuerdo entre las partes para que surta efectos, ni novación contractual alguna.

# ZAMORANO & PELETEIRO

Abogados - Lawyers

- Si el crédito o préstamo estuviera garantizado mediante algún derecho inscribible distinto de la hipoteca o hubiera accedido al Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles a los efectos previstos en la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, será necesaria la inscripción de la ampliación de plazo que suponga la suspensión.
- Aplicada la suspensión, el acreedor comunicará al Banco de España su existencia y duración.
- Los importes que serían exigibles al deudor de no aplicarse la moratoria no se considerarán vencidos.
- La suspensión tendrá una duración de tres meses ampliables mediante Acuerdo de Consejo de Ministros.
- Cuando prestamista y prestatario beneficiario de la moratoria acuerden una novación, como consecuencia de la modificación del clausulado del contrato en aspectos distintos a la suspensión, incorporarán, además de aquellos otros aspectos que las partes pacten, la suspensión de las obligaciones contractuales impuestas por este real decreto-ley y solicitadas por el deudor, así como el no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión.

## **4.5) Efectos de la suspensión.**

Durante el periodo de vigencia de la suspensión:

- El acreedor no podrá exigir el pago de la cuota, ni de ninguno de los conceptos que la integran (amortización del capital o pago de intereses), ni íntegramente, ni parcialmente.
- No se devengarán ningún tipo de intereses, ni ordinarios, ni de demora.
- La fecha del vencimiento acordada en el contrato se ampliará, como consecuencia de la suspensión, por el tiempo de duración de esta, sin modificación alguna del resto de las condiciones pactadas.

En A Coruña, a 6 de mayo de 2020