

**MEDIDAS ADOPTADAS CON INCIDENCIA EN LA VIVIENDA HABITUAL, CON MOTIVO DE LA
CRISIS SANITARIA POR COVID-19
(RDL 11/2020, de 31 de marzo)**

MEDIDAS SOBRE PRORROGA DE ALQUILER Y AYUDAS AL ALQUILER

1- ¿Qué ocurre si mi contrato de alquiler finaliza durante el estado de alarma?

Si el contrato finaliza hasta dos meses después de la finalización del estado de alarma, el inquilino podrá solicitar una prórroga del contrato de hasta seis meses, sin que se varíe el precio del alquiler y resto de condiciones.

2- ¿Qué es la moratoria de deuda arrendaticia?

Es el aplazamiento temporal y extraordinario del pago del alquiler de la vivienda habitual.

3- ¿Quién puede solicitar la moratoria o las ayudas en relación con la renta de la vivienda habitual?

Los inquilinos titulares de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual, sujeto a la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos

4- ¿Qué requisitos debo cumplir?

Los dos requisitos siguientes conjuntamente:

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, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:

i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

ii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.

iii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar

iv. 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 acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

v. 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, el límite previsto en el subapartado i) será de cinco veces el IPREM.

B) 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.

5- ¿Qué documentación necesito para solicitar la moratoria o las ayudas en relación con la renta de la vivienda habitual?

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 en la vivienda habitual:

i. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.

ii. 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.

iii. 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

6- ¿Qué ocurre si no puedo conseguir algún documento para acompañar a la solicitud?

Se podrá sustituir por una declaración responsable. **Debiendo aportar los documentos justificativos en el plazo del mes siguiente a la finalización del estado de alarma.**

Si se comprueba que se hace la declaración responsable sin reunir los requisitos, la persona solicitante será responsable de todos los gastos generados por la aplicación indebida de la moratoria y de las ayudas públicas para vivienda.

7- ¿Cómo lo solicito?

7.1 En el caso de los arrendadores sean **grandes tenedores** (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 m²) **y empresas o entidades públicas de vivienda**, el inquilino puede solicitar hasta el 2/05/2020 al arrendador que le aplique una de estas dos opciones, a elección del arrendador:

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 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

7.2 Cuando el arrendador no sea ni gran tenedor ni empresa o entidad pública, el inquilino puede solicitar hasta el 2/05/2020 el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.

8- ¿Y si el arrendador que no es gran tenedor ni empresa o entidad pública no acepta la solicitud de aplazamiento o fraccionamiento?

En ese caso, el inquilino podrá tener acceso a un programa de ayudas transitorias de financiación.

9- ¿Qué es la ayuda transitoria de financiación?

Es un préstamo otorgado por una entidad bancaria, sin intereses, por un plazo de hasta seis años, prorrogable por otros cuatro, para destino exclusivo al pago del alquiler.

10- ¿Quiénes podrán pedir esta ayuda transitoria de financiación?

Además de los inquilinos a los que se niegue el aplazamiento o fraccionamiento de la renta, los que se encuentren en situación de vulnerabilidad; y aquellas personas que se determinen por Orden Ministerial.

11- ¿Si obtengo la ayuda transitoria de financiación, se mantiene el aplazamiento o fraccionamiento del alquiler?

No. Si el inquilino accede al programa de ayudas transitorias, se levantará la moratoria.

12- ¿Hay ayudas especiales al alquiler por el COVID-19?

Ahora mismo no, pero por Orden Ministerial habrá un nuevo programa de ayudas al alquiler para atender a los afectados por la crisis del COVID-19. Una vez que el Ministerio articule el programa de ayudas, será cada comunidad autónoma quien haga la convocatoria pública.

MEDIDAS SOBRE SUMINISTROS BÁSICOS DE LA VIVIENDA

1- ¿Me pueden cortar la luz, electricidad, agua o gas natural de mi vivienda habitual?

No. Durante la vigencia del estado de alarma se impide la suspensión del suministro energético y de agua, salvo que fuese necesario por motivos de seguridad de las personas o las cosas.

MEDIDAS SOBRE EL BONO SOCIAL ELÉCTRICO

1- ¿Quién puede solicitar el bono social de electricidad por el COVID-19?

Con carácter excepcional, y durante 6 meses a contar desde el 1 de abril, podrán solicitar el bono social:

- Los trabajadores autónomos que hayan cesado su actividad en una fecha posterior al 14 de marzo, cuando entró en vigor por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

- Los trabajadores autónomos que hayan visto reducida su facturación del mes anterior al que se solicita el bono social en, al menos un 75 por ciento en relación con el promedio de facturación del semestre anterior.

Además, es imprescindible que la tarifa aplicable en el recibo de la luz sea la de precio voluntario para el pequeño consumidor (PVPC), aunque también se podrá tramitar el paso a dicha tarifa en el momento en el que se solicite el bono social a la comercializadora de referencia si el consumidor se encuentra en mercado libre.

2- ¿Qué requisitos de ingresos tengo que cumplir?

Los ingresos de su unidad familiar sean iguales o inferiores a:

- a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) de 14 pagas, en el caso de que el titular del punto de suministro no forme parte de una unidad familiar o no haya ningún menor en la unidad familiar;
- a 3 veces el índice IPREM de 14 pagas, en el caso de que haya un menor en la unidad familiar;
- a 3,5 veces el índice IPREM de 14 pagas, en el caso de que haya dos menores en la unidad familiar.

3- ¿Cómo solicito el bono social eléctrico por el COVID-19?

Mediante impreso de solicitud que aparece como Anexo IV modificado del Real Decreto Ley 11/2020 debidamente cumplimentado, dirigido a la dirección de correo electrónico que aparezca en la página web de la comercializadora, junto con la documentación acreditativa que se indica en el modelo de solicitud

4- ¿Qué ocurre en el caso de que mi solicitud fuera incompleta?

En el caso de que la solicitud fuera incompleta, en el plazo máximo de cinco días hábiles desde la recepción, el comercializador de referencia se dirigirá al consumidor indicando la documentación acreditativa que debe subsanar.

Una vez recibida :

Comprobará, a través de la plataforma informática disponible a tal efecto, una vez haya sido adaptada a lo previsto en el artículo 28 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, los datos que obren en la misma.

El plazo de cinco días, no empezará a computar hasta que la plataforma de informática esté disponible a tal efecto en la sede electrónica del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico si la solicitud se recibiera con anterioridad.

Comunicará mediante correo electrónico al consumidor el resultado de la comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos, indicando, en su caso, la fecha a partir de la cual procederá a su aplicación.

Si el resultado es positivo, en dicho plazo se deberá haber realizado el cambio de comercializador y la formalización del contrato a Precio Voluntario para el Pequeño Consumidor.

5- ¿Desde cuándo se empieza a aplicar?

El bono social se devengará a partir del primer día del ciclo de facturación en el que tenga lugar la recepción de la solicitud completa con la documentación acreditativa que, en su caso, sea necesaria.

Figurará en la página web de VIPASA el formulario de solicitud actualizado.

MEDIDAS SOBRE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

1- ¿Qué es la moratoria de deuda hipotecaria?

La suspensión de las cuotas del préstamo hipotecario, durante tres meses; sin intereses.

2- ¿Quién puede solicitarla?

Quienes sean titulares de un préstamo o crédito hipotecario para la adquisición de:

- a) La vivienda habitual.
- b) Inmuebles afectos a una actividad económica de empresarios y profesionales personas físicas.
- c) Vivienda destinada al arrendamiento. Cuando el propietario arrendador, persona física y deudor hipotecario, deje de percibir la renta hasta un mes después de finalizar el estado de alarma, a consecuencia de la crisis sanitaria.

3- ¿Qué requisitos debo cumplir para solicitarlo?

Todos los requisitos siguientes conjuntamente:

- a) Pasar a estar en situación de desempleo o haber sufrido una merma de al menos el 40 % de los ingresos o la facturación en caso de actividades empresariales y profesionales y además cumplir los siguientes requisitos.
- b) Durante el mes anterior a la solicitud de la moratoria, los ingresos de la unidad familiar no pueden exceder el límite de 3 veces el IPREM, ampliables en algunos supuestos
- c) Que el total de las cuotas hipotecarias más los gastos en suministros de gas, luz, calefacción, agua, telecomunicaciones y comunidad de propietarios resulte igual o superior al 35 % de los ingresos netos de la unidad familiar solicitante.

d) Que como consecuencia de la emergencia sanitaria, se haya producido un incremento en la carga hipotecaria total respecto de los ingresos familiares de al menos un 30 %. Esto es que la relación entre deuda hipotecaria e ingresos familiares se haya multiplicado al menos 1.3 veces.

4- ¿Cuándo puedo solicitarla?

Hasta 15 días después del mes siguiente a la finalización del estado de alarma

5- ¿Cómo se formaliza la moratoria?

Mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

6- ¿Tiene algún coste esa formalización de la moratoria?

Sí. Son a cargo del prestamista. Se establece además la exención en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

