

SITUACIÓN LEGAL ANTE EL COVID -19, SOBRE:

- ALQUILER EN VIVIENDA HABITUAL.
- CUOTA HIPOTECARIA.
- CREDITOS SIN GARANTÍA HIPOTECARIA.



✉ info@abogadoseconomistastr.es
🌐 www.abogadoseconomistastr.es

Madrid

Calle Orense, 27
Esc. B, 7º dcha. 28020
917870143

Valencia

Paseo de Ruzafa, 11
Piso 3, pta 5. 46002
960473700 ■ 962798030

Como bien es por todos conocido, nuestro país soporta actualmente las consecuencias económicas y sociales derivadas de los estragos del COVID-19. Es por ello que, para hacer frente a la pandemia el Gobierno de España viene adoptando medidas urgentes, las cuales se recogen en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo. Desde TR pretendemos sintetizarlas a través de una serie de preguntas habituales con sus respectivas respuestas, esperando acercar el contenido del Real Decreto a situaciones del día a día que están siendo objeto de preocupación. Confiamos en que este documento aclare tus dudas sobre alquiler de vivienda habitual, hipoteca u otros créditos.

Índice

¿Estoy en situación de vulnerabilidad a efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con el alquiler de mi vivienda habitual?	3
2.1 ¿Qué se entiende por “unidad familiar”?	3
2.2 ¿Qué es el IPREM?	3
Además de estar en situación de vulnerabilidad, tengo hijos o convivo con mayores de 65 años.	3
Miembro de la unidad familiar con discapacidad acreditada ¿Cómo influye?	4
¿Excepciones a la norma? ¿Cuándo no se aplican los supuestos de vulnerabilidad?	4
¿Cómo acredito mi situación de vulnerabilidad?	5
¿Qué va a ocurrir con los desahucios?	5
Mi contrato de alquiler de vivienda habitual vence (o alguna de sus prórrogas). ¿Cómo debo actuar? ..	5
¿Moratoria y reducción de la renta? ¿Qué establece el Real Decreto?	6
¿Qué sucede si mi arrendador no empresa, entidad pública o gran tenedor? ¿Cuál es entonces mi situación si estoy en situación de vulnerabilidad?	6
En mi caso, tengo una hipoteca.....	7
1. ¿Qué se entiende por potencial beneficiario?.....	7
2. Supuestos de vulnerabilidad económica a efectos de moratoria hipotecaria y del crédito de financiación no hipotecaria. ¿Cómo acreditarla?	8
¿Qué sucede si lo que tengo es un crédito sin garantía hipotecaria?	10
1. ¿Y si soy fiador o avalista del deudor principal, y estoy en situación de vulnerabilidad?....	10
2. ¿Cómo gestionar la suspensión?	10

¿Estoy en situación de vulnerabilidad a efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con el alquiler de mi vivienda habitual?

Según lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 11/2020, para poder formar parte de este colectivo, es necesario reunir tres requisitos:

1. La persona inquilina debe estar en situación de **desempleo o ERTE**. ¿Qué pasa si es empresario?, también le es de aplicación si ha **reducido su jornada laboral por motivo de cuidados u otras circunstancias similares**, que le supongan una pérdida sustancial de ingresos.
2. **Los ingresos de los miembros de la unidad familiar no deben alcanzar**, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, **con carácter general, el límite de 3 veces el IPREM**. Comprender qué significa esta condición lleva a responder las siguientes preguntas:

2.1 ¿Qué se entiende 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, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar. Todos deben convivir en la vivienda habitual.

2.2 ¿Qué es el IPREM?

Se trata de un **Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples** que se establece para 2020 en 537,84 €. Es decir, el límite máximo por unidad familiar salvo determinadas excepciones es de 1613.49€.

3. El alquiler, más los gastos y suministros básicos, **debe ser superior o igual al 35 %** de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

¿Cuáles son los «gastos y suministros básicos» de la vivienda habitual?	electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, servicios de telecomunicación fija y móvil y gastos de comunidad
--	--

Además de estar en situación de vulnerabilidad, tengo hijos o convivo con mayores de 65 años.

El Real Decreto establece un **aumento del límite máximo de los ingresos por unidad familiar** (establecido inicialmente en 3 veces el IPREM), en función de las características de la misma. Las

posibilidades están recogidas en el siguiente cuadro, dependiendo del número de hijos o personas mayores:

	INCREMENTO
POR CADA HIJO	0,1 veces el IPREM
POR CADA HIJO EN FAMILIA MONOPARENTAL	0,15 veces el IPREM
por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar	0,1 veces el IPREM

Miembro de la unidad familiar con discapacidad acreditada ¿Cómo influye?

En este supuesto el del límite máximo de los ingresos por unidad familiar (establecido inicialmente en 3 veces el IPREM), puede verse **aumentado de cuatro a cinco veces**. Este aumento se aplicará sin perjuicio del acumulado por hijos a cargo. Debe distinguirse entre la incapacidad para realizar una actividad laboral y la existencia de alguna enfermedad o discapacidad. Puedes encontrar tu situación la siguiente tabla:

MIEMBRO DE LA UNIDAD FAMILIAR CON DISCAPACIDAD, DEPENDENCIA O ENFERMEDAD QUE INCAPACITE PERMANENTEMENTE PARA ACTIVIDAD LABORAL (>33%)	CUATRO VECES EL IPREM.
<p>LA PERSONA ARRENDATARIA CON:</p> <ul style="list-style-type: none"> • parálisis cerebral • enfermedad mental • discapacidad intelectual <p>Grado de discapacidad reconocido \geq 33 %</p> <p>O PERSONA CON:</p> <ul style="list-style-type: none"> • discapacidad física • sensorial <p>Grado de discapacidad reconocida \geq al 65%</p> <p>Casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.</p>	CINCO VECES EL IPREM.

¿Excepciones a la norma? ¿Cuándo no se aplican los supuestos de vulnerabilidad?

No se aplicará la situación de vulnerabilidad si la persona obligada a pagar la renta o cualquiera de las que componen la unidad familiar es **propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España**. **No obstante, no todo es blanco o negro, puesto que se permite tanto la propiedad como el usufructo en estos tres casos:**

1. Cuando el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión mortis causa sin testamento.
2. Que siendo titulares de una vivienda se acredite la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio u otra causa ajena a su voluntad.
3. Cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia.

¿Cómo acredito mi situación de vulnerabilidad?

Presenta a la parte arrendadora los siguientes documentos:

a. Certificado de desempleo por la entidad Gestora	Debe constar la cuantía mensual de las prestaciones o subsidios percibidos	Si por motivos de la crisis del COVID-19 no es posible aportar estos documentos, podrán sustituirse mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrás del plazo de un mes para la aportación de los documentos que falten.
b. Cese de actividad trabajadores por cuenta propia	certificado AET sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado	
c. Personas en la vivienda habitual	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Libro de familia ▪ Padrón: Actualizado al momento de presentación de los documentos y de los 6 meses anteriores ▪ Declaración discapacidad, dependencia o incapacidad laboral permanente 	
d. Titularidad de inmuebles	Nota simple del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar	
e. Declaración responsable	Relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes.	

¿Qué va a ocurrir con los desahucios?

Durante el estado de alarma y sus prórrogas quedan suspendidos todos los desahucios sin alternativa habitacional de hogares vulnerables, pero una vez se vuelva a la normalidad, dicha suspensión se puede solicitar nuevamente al órgano judicial, si se cumplen y acreditan los requisitos de situación de vulnerabilidad. Hay que tener en cuenta que tales condiciones también son de aplicación a los arrendadores, que lo comunicarán, para que sea tenido en cuenta en el proceso.

**Mi contrato de alquiler de vivienda habitual vence (o alguna de sus prórrogas).
¿Cómo debo actuar?**

Si desde el pasado uno de febrero de 2020 hasta dos meses tras la terminación del estado de alarma, finaliza la prórroga obligatoria o tácita del tu contrato de arrendamiento de vivienda habitual, es posible una **prórroga extraordinaria por 6 meses como máximo**. Para ello será necesario que lo solicites a la persona arrendadora, sabiendo que durante la misma se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud deberá ser aceptada, salvo que se fijen otros términos o condiciones de mutuo acuerdo.

¿Moratoria y reducción de la renta? ¿Qué establece el Real Decreto?

Lo primero es tener claro los sujetos que como arrendadores entran en juego. El Real Decreto habla de **empresa, entidad pública o gran tenedor**, refiriéndose a este último como “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”. Si alguna de las tres posibilidades se adapta a la parte arrendadora y la arrendataria se encuentra en **situación de vulnerabilidad**, puede 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 hubiera conseguido ya voluntariamente.

El plazo para este trámite **es de un mes** a contar desde el uno de febrero de 2020.

Una vez intentado el acuerdo sin éxito, la parte arrendadora comunicará expresamente a la persona arrendataria, en un **plazo máximo de siete días laborables**, su decisión entre estas alternativas:

REDUCCION DEL 50% DE LA RENTA ¿Cómo?	MORATORIA AUTOMÁTICA DE LA RENTA (APLAZAMIENTO SIN INTERESES)
Inicialmente durante el tiempo que dure el estado de alarma. Alcanzará las mensualidades siguientes si este plazo es insuficiente en relación a la situación de vulnerabilidad, con un máximo en todo caso de cuatro meses .	Aplicable mientras dure el periodo de alarma y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si el plazo es insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses . El aplazamiento tendrá lugar a partir de la siguiente renta, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años.

¿Qué sucede si mi arrendador no empresa, entidad pública o gran tenedor? ¿Cuál es entonces mi situación si estoy en situación de vulnerabilidad?

Dependerá de la predisposición a **adoptar voluntariamente un acuerdo entre las partes**, no obstante, ante la ausencia de pacto, podrás tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación. Estas ayudas se sintetizan en:

1. LINEA DE AVALES POR CUENTA DEL **ESTADO SIN GASTOS NI INTERESES PARA EL SOLICITANTE EN SITUACION DE VULNERABILIDAD**

¿Quién la ha desarrollado?	El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana junto con el Instituto de Crédito Oficial.
¿Cómo?	Ponte en contacto con tu entidad bancaria, ellas pueden ofrecer estas ayudas transitorias, con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro.
¿Qué puedo pagar con estas ayudas?	exclusivamente del arrendamiento de vivienda , cubriendo hasta un máximo de 6 mensualidades.
¿Cómo accedo a las ayudas?	Acreditando tu situación de vulnerabilidad

2. «PROGRAMA DE AYUDAS PARA CONTRIBUIR A MINIMIZAR EL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL COVID-19 EN LOS ALQUILERES DE VIVIENDA HABITUAL».

El Real Decreto esboza un programa de ayudas se concretará mediante Orden Ministerial. Pretende su concesión a personas físicas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del COVID - 19, tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler.

¿A cuánto asciende la ayuda? ¿Quién concreta su cuantía exacta?	Hasta 900 euros al mes. Los órganos competentes de cada CCAA y de las Ciudades de Ceuta y de Melilla determinarán su cuantía dentro del límite anterior.
¿A qué puedo destinarla?	Al alquiler o al principal e intereses del préstamo solicitado para el pago de la renta de la vivienda habitual.

En mi caso, tengo una hipoteca.

Si tienes que pagar una hipoteca, lo primero es aclarar ciertos conceptos básicos que contiene el Real Decreto.

1. **¿Qué se entiende por potencial beneficiario?**

Se trata de aquellas personas que estén haciendo frente a una deuda hipotecaria para adquirir:

- **Vivienda habitual.**
- **Inmuebles** afectos a la **actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales** sustancialmente afectados por **pérdida de ingresos o caída de facturación de al menos un 40%.**
- **Viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler: ¿A quién va dirigida esta mediada?** al deudor hipotecario que haya dejado de percibir la renta desde la entrada en vigor del estado de alarma, o deje de percibirla **hasta un mes después de la finalización del mismo.** No obstante, es importante recalcar que:

CARACTERISITICAS DEL DEUDOR HIPOTECARIO	persona física, propietario y arrendador de vivienda distinta a residencia habitual
---	--

2. Supuestos de vulnerabilidad económica a efectos de moratoria hipotecaria y del crédito de financiación no hipotecaria. ¿Cómo acreditarla?

El Real Decreto sigue para el supuesto de la hipoteca un esquema similar al de las rentas por vivienda habitual, siendo los requisitos los siguientes:

1. Que el potencial beneficiario pase a estar en situación de **desempleo o ERTE.** ¿Qué pasa si es empresario o profesional? Debe verse afectado por una pérdida sustancial de ingresos o una caída sustancial en su facturación de **al menos un 40%.**

¿Qué se entiende por “empresario o profesional”?	personas físicas que cumplan las condiciones previstas en el artículo 5 de la Ley del IVA.
--	--

2. **Los ingresos de los miembros de la unidad familiar no deben alcanzar**, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, **con carácter general, el límite de 3 veces el IPREM.** La posibilidad de aumentar esta cifra (que será de 1613.49€) también es aquí posible, bajo los mismos criterios aclarados en el inciso “Además de estar en situación de vulnerabilidad, tengo hijos o convivo con mayores de 65 años”. Para evitar repeticiones nos remitimos a lo allí expuesto.

Como es lógico, tampoco hay que perder de vista las características personales de cada miembro de la unidad familiar, **pudiendo aumentarse límite máximo de ingresos** de la forma vista en el epígrafe “Miembro de la unidad familiar con discapacidad acreditada ¿Cómo influye?”.

3. Que el total de las cuotas hipotecarias, más los gastos y suministros básicos **resulte superior o igual al 35 % ingresos netos** que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

4. Que, a consecuencia del COVID-19 la unidad familiar haya sufrido una **alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda**. Siguiendo lo establecido en el Real Decreto, se entenderá que existe esta alteración: “cuando el esfuerzo que represente el total de la carga hipotecaria, entendida como la suma de las cuotas hipotecarias se haya multiplicado por al menos 1,3.”

*El “esfuerzo” se obtiene al dividir el importe de la **cuota hipotecaria entre los ingresos mensuales**. Partamos de que en la unidad familiar dos miembros trabajaban, con unos ingresos de 2000 euros netos. Siendo su cuota hipotecaria de 600 euros. $600/2000 = 0.3$.

Multiplicar 0.3 por 1,3: 0.39

Supongamos ahora que en la situación actual los ingresos son de 1400 euros netos y la cuota hipotecaria se mantiene, por tanto: $600/1400 = 0.43$. **0.43 es superior a 0.39, con lo que se cumpliría el requisito.**

Teniendo claro que efectivamente se está en una situación de vulnerabilidad, el Real Decreto indica ciertos documentos para poder acreditar la misma. Algunos ya han sido desarrollados en apartados anteriores, con lo que esta vez nos centraremos sólo en los que impliquen alguna novedad con respecto a los deudores hipotecarios. Por lo tanto, son necesarios:

a. Certificado de desempleo por la entidad Gestora	Coincidentes con el inciso <u>“¿Cómo acredito mi situación de vulnerabilidad?”</u>
b. Cese de actividad trabajadores por cuenta propia	
c. Personas en la vivienda habitual	
f. Declaración responsable	

d. Titularidad de inmuebles	<p>Nota simple del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.</p> <p>Escrituras de compraventa de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la vivienda habitual o la vivienda en alquiler. <p>¿Y si soy empresario o profesional afectado sustancialmente por pérdida de ingresos o caída en la facturación de al menos un 40%.?</p> <p>Escrituras de compraventa de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ inmueble afecto a la actividad económica. <p>Escritura de concesión del préstamo o préstamos con garantía hipotecaria en caso de solicitud de moratoria</p>
e. ¿Y si solicito la moratoria de la deuda hipotecaria para vivienda distinta a la habitual en situación de alquiler? El correspondiente contrato de arrendamiento.	

¿Qué sucede si lo que tengo es un crédito sin garantía hipotecaria?

Es posible solicitar su suspensión temporal, siempre que estuviera vigente a fecha uno de febrero de 2020 y esté contratado por una persona física en situación de vulnerabilidad como consecuencia del COVID-19.

1. ¿Y si soy fiador o avalista del deudor principal, y estoy en situación de vulnerabilidad?

También será posible solicitar la suspensión. Además, podrás exigir que el acreedor agote el patrimonio del deudor principal antes de reclamar la deuda garantizada, aun cuando en el contrato se hubiera renunciado expresamente al beneficio de excusión.

2. ¿Cómo gestionar la suspensión?

Solicitud al acreedor junto con los documentos que acrediten vulnerabilidad.	Hasta un mes después del fin de la vigencia del estado de alarma.
¿Es necesario acuerdo entre partes o novación contractual?	No
Duración	Tres meses ampliables mediante Acuerdo de Consejo de Ministros
¿Desde cuándo se suspenderá?	Desde la solicitud del deudor, acompañada de la documentación requerida, a través de cualquier medio
Efectos de la suspensión.	<ol style="list-style-type: none">1. El acreedor no podrá exigir el pago de la cuota, ni de ninguno de los conceptos que la integran.2. No se devengarán ningún tipo de intereses.3. Ampliación de la fecha de vencimiento como consecuencia de la suspensión, por el tiempo de duración de la misma, sin modificación del resto de las condiciones pactadas.