

VIVIENDA

El precio de la vivienda en Madrid supera los umbrales de endeudamiento que puede soportar un grueso importante de la población. En los últimos años hemos vivido una subida sin precedentes que hace muy difícil el pago de estos precios por parte de las familias trabajadoras y de la ciudadanía madrileña en general.

A causa de la crisis del coronavirus, muchas de esas familias van a ver más difícil si cabe poder hacer frente el pago de las cuotas. En el Real Decreto, el gobierno ha contemplado la moratoria del préstamo hipotecario y del pago del alquiler para las familias vulnerables, además de una opción de quita de la renta del alquiler a la que pueden optar grandes propietarios, medidas insuficientes que descargan el peso de la crisis en las y los trabajadores.

Hipotecas³

Las siguientes medidas tienen su base normativa en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. Y Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19

Moratoria de deuda hipotecaria para adquisición de vivienda habitual: arts. 7-16.

Ámbito de aplicación

- Contratos de préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria sobre:
 - ~ Vivienda habitual.
 - ~ Inmuebles donde empresarios y profesionales desarrollen su actividad económica (véase el local de un autónomo).
 - ~ Vivienda que, teniendo alquilada, se haya dejado de percibir la renta arrendaticia desde la entrada en vigor del Estado de alarma hasta un mes después de su finalización. (Esto debería permitir acuerdos casero-inquilino).
- Deudor que concurra en la vulnerabilidad económica del artículo 16 del último RDL.
- Extensivo a fiadores y avalistas del deudor principal, respecto de su vivienda habitual.
- Extensivo a préstamos sin garantía hipotecaria ante entidades financieras (con mayor razón si están destinados a pagar rentas y gastos de vivienda)

Situación de vulnerabilidad económica

Se han de cumplir TODOS los requisitos siguientes:

1. Nueva situación de desempleo/ERTE, o empresarios/profesionales con pérdida sustancial de ventas/ingresos de mínimo el 40%.
2. Ingresos unidad familiar no superen el mes anterior a la moratoria:
 - Carácter general: 3 IPREM mensual = 1.613,52€.
 - +0,1 x hijo a cargo = 53,78€.

3 Texto publicado por la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH)

- +0,15 x hijo a cargo para familias monoparentales = 80,68€.
 - +0,1 x mayor de 65 años = 53,78€.
 - Unidad familiar con persona con discapacidad > 33%: 4 IPREM = 2.151,36€.
 - Deudor hipotecario con parálisis cerebral, enfermedad mental, discapacidad intelectual, todas > 33%; discapacidad física o sensorial > 65%, enfermedad grave que incapacite al deudor o su cuidador para trabajar: 5 IPREM = 2.689,20€.
3. Cuota hipotecaria + gastos + suministros > 35% ingresos netos de la unidad familiar. 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 contribuciones a la comunidad de propietarios. Siempre que sean sobre la vivienda habitual (no aplica a tu local o arrendamiento).
4. Alteración significativa de las circunstancias económicas de la unidad familiar a causa de la emergencia sanitaria: el esfuerzo de la carga hipotecaria se haya multiplicado mínimo 1,3.

Fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores

Si son vulnerables, podrán exigir que el banco agote el patrimonio del deudor principal antes de reclamarles la deuda a ellos. No excluye la aplicación del Código de Buenas Prácticas al deudor principal.

Acreditación de las condiciones de vulnerabilidad

IMPORTANTE: Si no puedes aportar alguno de los documentos aquí requeridos, bastará con una Declaración Responsable que incluya la justificación expresa de los motivos relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19 que te impiden tal aportación. ¡Que no te pongan trabas en el banco! PERO tras la finalización del estado de alarma prorrogado, dispones de UN MES para la aportación de los documentos que no hubieses facilitado.

- Desempleo: certificado de prestaciones con la cuantía mensual percibida.
- Cese de actividad: certificado expedido por Hacienda o la CCAA.
- Número de personas que viven en la vivienda:
 - ~ Libro de familia o certificado de pareja de hecho.
 - ~ Certificado de empadronamiento actual y que abarque los 6 meses anteriores.
 - ~ Declaración de discapacidad, dependencia o incapacidad permanente (si es el caso).
- Titularidad de los bienes:
 - ~ Nota simple de todos los miembros de la unidad familiar.
 - ~ Escrituras de la compraventa y la hipoteca de la vivienda u otro préstamo.
 - ~ En caso de hipotecas de inmuebles alquilados, además debe aportarse el contrato de arrendamiento.

Declaración responsable indicando que se cumplen los requisitos del RDL.

Solicitud y concesión

- Desde el 19 de marzo, hasta 1 MES después del fin del estado de Alarma. Eso es, si no hay una

modificación para ampliar su vigencia, el 12 de mayo de 2020.

- Una vez realizada la solicitud, el banco deberá implementarla automáticamente en el plazo máximo de 15 días.
- NO es necesaria la firma de un acuerdo privado ni de novación hipotecaria, ni el consentimiento de otros acreedores intermedios. Pero pasado el estado de alarma, esta ampliación del plazo inicial SÍ se tendrá que formalizar en Escritura Pública. Los gastos de este trámite correrán a cargo del banco acreedor.

Efectos

- Suspensión de la deuda hipotecaria durante TRES MESES (este plazo lo puede prorrogar el Consejo de Ministros). No se puede exigir el pago ni total ni parcial (es decir, no se podrá exigir el pago de cualquier otro concepto que integre la cuota hipotecaria: amortización del capital, pago de intereses. No se devengarán intereses). PERO la cantidad que se debe se mantiene igual, ¡no es una condonación!
- Inaplicación de la cláusula de vencimiento anticipado durante la moratoria (de hecho, por ley no se puede aplicar hasta pasadas 12 cuotas de impago).

Consecuencias de aplicación indebida

- Si un deudor hipotecario se beneficia de las medidas sin cumplir con los requisitos será responsable de daños y perjuicios, así como otros gastos de aplicación de las medidas. El importe de esta indemnización no podrá ser inferior al beneficio que haya obtenido.
- También será responsable el deudor que busque situarse o mantenerse en las condiciones de vulnerabilidad a propósito para ser beneficiario de las medidas.

Si cumples con los requisitos, deberás acudir o contactar con tu banco para solicitar que activen el mecanismo y aportar la documentación requerida. Ten en cuenta que, aunque durante el confinamiento pueda bastar una declaración responsable, algunos de los documentos deberás pedirlos a Hacienda o tu Ayuntamiento

Alquileres

Muchas trabajadoras verán interrumpidos sus ingresos el tiempo que dure la cuarentena, lo que se añadirá a la dificultad que ya había antes de la epidemia para hacer frente a los alquileres. Las medidas concretas aprobadas por parte del Ejecutivo en el RD ley 11/2020 para establecer un marco legal que permita hacer frente a esta situación, van dirigidas a las unidades familiares entendidas como vulnerables, y se basan en la moratoria de los pagos, y el reembolso a los caseros facilitando a los inquilinos créditos bancarios avalados por el Estado.

Los grandes propietarios de vivienda deberían ser obligados a ceder el uso y la propiedad de los inmuebles que tengan vacíos, cuyo único objetivo es la especulación y el control al alza de los precios del alquiler.

El Ejecutivo sí ha instado a los propietarios a considerar la situación en la que nos encontramos en cuanto a los alquileres se refiere, haciéndoles un llamado a la responsabilidad social, por lo que varias asesorías y grupos de vivienda han compartido un modelo para solicitar a los caseros el aplazamiento del pago del alquiler este mes.

Este es el enlace al documento que puedes presentar a tu casero o casera

[4https://caescooperativa.es/wp-content/uploads/2020/03/SOLICITUD-REVISI%C3%93N-SUSPENSI%C3%93N-ALQUILER.docx](https://caescooperativa.es/wp-content/uploads/2020/03/SOLICITUD-REVISI%C3%93N-SUSPENSI%C3%93N-ALQUILER.docx)

Desahucios

Se suspende el procedimiento de desahucio desde el 1 de abril hasta 6 meses después de las personas arrendatarias que acrediten ante el Juzgado que se encuentran en situación de vulnerabilidad social o económica como consecuencia del COVID-19 cuando no dispongan de alternativa habitacional para sí o para las personas con las que conviva.

- Las personas arrendadoras también pueden acogerse a esta suspensión acreditando de igual manera la situación de vulnerabilidad social o económica como consecuencia del COVID-19 ante el Juzgado.

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

Tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

Prórroga de contrato

Si el contrato (tras la prórroga obligatoria según el artículo 9.1 de la LAU) finaliza en el período desde que se decreta estado de alarma (14 de marzo) hasta dos meses después de fin del estado de alarma, el inquilino puede solicitar prórroga del contrato de 6 meses en las mismas condiciones, que deberá ser aceptada por el casero.

Moratoria

Si tu casero es un propietario de menos de 10 viviendas o de 1.500 metros cuadrados equivalentes:

1. Negociar con tu casero. El artículo 8:1. “solicitar de la persona arrendadora (si no es “gran tenedor o tenedor público”), en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este Real decreto Ley (entre 31 de marzo y 30 de abril), el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta”, siempre que no haya otro acuerdo -a mejor- previo voluntario. Una vez solicitado al arrendador, éste “comunicará a la persona arrendataria, en el plazo máximo de 7 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”.
2. Si el arrendador no acepta ningún acuerdo puedes endeudarte pidiendo un crédito bancario avalado por el Estado.

Créditos bancarios a interés cero y pago durante seis años (prorrogable con justificación a diez años) por un máximo de seis meses de renta.

Si tu casero es un gran propietario (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 o una entidad pública), habrá una “aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda”. Por ella:

- Pedir al arrendador un aplazamiento de pago: la persona arrendataria en “vulnerabilidad sobrevenida” podrá solicitar de la persona arrendadora en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto ley (entre el 31 de marzo y el 30 de abril) el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, si no ha habido un acuerdo previo entre ambas partes.

- El arrendador podrá contestar, en el plazo máximo de 7 días laborables, con:
 - ~ Una reducción del 50% de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno.
 - ~ Una moratoria en el pago de la renta que se aplicará de manera automática.

Si el arrendador opta por la segunda opción, la moratoria aplazaría el pago 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 de Alarma, aunque siempre dentro del plazo de vigencia del contrato 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.

Igual que antes, la persona arrendataria puede endeudarse pidiendo un crédito bancario avalado por el Estado, a interés cero, y a pagar en 6 años (prorrogable con justificación a 10).

Ambas, reducción o moratoria, a gusto del arrendador, se aplicarán durante el estado de alarma y a un máximo posible de cuatro meses más, prorrogables uno a uno, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad sobrevenida.

Unidad familiar

Es la compuesta por la persona que adeuda la renta arrendaticia, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.

Vulnerabilidad

Tres condicionantes a cumplir:

1. Que el arrendatario/a pase a estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidados.
2. Los ingresos de la unidad familiar en el mes anterior a la entrada en vigor del Estado de Alarma por debajo de IPREMx3:
 - Valor IPREM general: 537.84 €
 - + 0.1 x hijo a cargo familia NO monoparental (0.1 IPREM = 53,78): 1 hijo 591.62€; 2 hijos 645.4€; etc.
 - + 0.15 x hijo a cargo SI familia monoparental (0.15 IPREM = 80.67): 1 hijo 618.51€; 2 hijos 699.192€ etc.
3. Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos⁵, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

No se considerará situación de vulnerabilidad cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquella sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España.

Acreditar situación de vulnerabilidad

Presentando los siguientes documentos:

⁵ 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.



DOCUMENTO - GUÍA COVID-19

- Situación 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.

https://sede.sepe.gob.es/contenidosSede/generico.do?pagina=/sede_virtual/sv00C.html

- Cese de actividad (autónomos): 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.

<https://www.sepe.es/HomeSepe/autonomos/cese-actividad.html>

- Número de personas que habitan en la vivienda habitual: Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho y certificado de empadronamiento.
- Titularidad de los bienes: nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

<https://www.registradores.org/>

Si la persona solicitante no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos 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.

Programa de ayudas al pago del alquiler

Se pone a disposición el “Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual» cuyo objeto será la concesión de ayudas, mediante adjudicación directa, a las personas arrendatarias que se encuentren en situación de vulnerabilidad que tengan problemas para hacer frente al pago total o parcial del alquiler a causa del COVID-19.

El programa consiste en una ayuda para las personas que tengan dificultad en la devolución de las cuotas de las ayudas transitorias de financiación contraídas por hogares vulnerables.

La cuantía será de hasta 900 euros al mes y de hasta el 100% de la cuota e intereses del préstamo.

CRÉDITOS DE FINANCIACIÓN NO HIPOTECARIA

Desde el Partido Comunista de Madrid pusimos de manifiesto en anteriores versiones de esta guía la necesidad de incluir medidas con relación a los créditos de consumo debido a la dificultad que iba a suponer para ciudadanía el hacer frente a estos pagos. Como novedad, en el último RD aprobado por el Ejecutivo, vemos que se incluye una suspensión de los créditos no hipotecarios similar a la que ya se había aprobado para los préstamos hipotecarios para las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad.

La suspensión de las obligaciones contractuales de los préstamos o créditos sin garantía hipotecaria no requerirá acuerdo entre las partes ni novación contractual, tendrá una duración de tres meses ampliables mediante Acuerdo del Consejo de Ministros y surtirá efecto desde la solicitud del deudor al acreedor acompañada de la documentación requerida a través de cualquier medio.

Hay que tener en cuenta que, en el caso de los créditos no hipotecarios (incluidos las tarjetas de crédito) el importe de las cuotas mensuales cuyo pago quedó suspendido se requerirá al finalizar el periodo de suspensión, por lo que la solicitud de esta medida no implica facilidades a la hora de abonar los pagos más allá de atrasarlos y es muy probable que te pasen todas las cuotas de golpe cuando acabe el periodo de la suspensión.

Teniendo en cuenta que las personas que tienen en vigor préstamos de tarjetas bancarias son, probablemente, personas con recursos más limitados, es importante que el Ejecutivo se reúna con las entidades bancarias y den alternativas de pago para poder abonar las cuotas aplazadas con facilidad..

Efectos de la suspensión

Durante la 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.

Fiadores y avalistas

Los fiadores y avalistas que no puedan cumplir con las obligaciones derivadas de los contratos podrán solicitar la suspensión de las mismas hasta un mes después de la vigencia del estado de alarma presentando la misma documentación que a la persona titular del crédito.

Supuesto de vulnerabilidad

- 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%.
- 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:
 - ~ Tres veces el valor IPREM (3x 537.84€)
 - ~ 0.1 x hijo a cargo familia NO monoparental (0.1 IPREM = 53,78): 1 hijo 591.62€; 2 hijos 645.4€; etc.

~ 015 x hijo a cargo SI familia monoparental (0.15 IPREM = 80.67): 1 hijo 618.51€; 2 hijos 699.192€ etc.

- Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos⁶, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- Que el esfuerzo de acceso a la vivienda de la unidad familiar se haya multiplicado por al menos 1,3 veces.
- Si la persona física fuera beneficiaria a su vez de la moratoria de deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual establecida en el artículo 7 del RD 8/2020, de 17 de marzo, no se tendrá en cuenta su aplicación a efectos del cálculo del esfuerzo de acceso a la vivienda de la unidad familiar, para la suspensión de las obligaciones derivadas de los créditos o préstamos sin garantía hipotecaria.
- Que no tenga contratado un préstamo hipotecario, pero tenga que hacer frente a un pago periódico de la renta del alquiler 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.

Acreditación de la situación

Presentando los siguientes documentos:

1. Situación 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
2. Cese de actividad (autónomos): 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
3. Número de personas que habitan en la vivienda habitual: Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho y certificado de empadronamiento.
4. Titularidad de los bienes: nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

Si la persona solicitante no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos 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.

⁶ 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.