

TRAMITACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS AVALADOS Y SUBVENCIONADOS POR EL ESTADO PARA LAS AYUDAS AL ALQUILER DE VIVIENDA A LOS ARRENDATARIOS QUE SE ENCUENTREN EN LOS SUPUESTOS DEL ARTÍCULO 9 DEL REAL DECRETO- LEY 11/2020

El 1 de mayo de 2020 se publicó en el BOE la *Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, por la que se definen los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación establecidas en el artículo 9 del 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*, que entró en vigor el mismo día de su publicación:

QUIÉN CONCEDE ESTOS PRÉSTAMOS. Art 1

Serán concedidos por las entidades de crédito adheridas a la LÍNEA DE AVALES ARRENDAMIENTO COVID-19, contarán con total cobertura mediante aval del Estado y no devengarán ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.

CARACTERÍSTICAS DE ESTOS PRÉSTAMOS. Art. 3

1. Podrán otorgarse por las entidades de crédito adheridas a la LÍNEA DE AVALES ARRENDAMIENTO COVID-19

2. **Se otorgarán, por concesión directa y por una sola vez**, a los arrendatarios de vivienda habitual que cumplan todos y cada uno de los requisitos establecidos en esta Orden.

3. Desde su formalización, **contarán con la total cobertura del aval del Estado** (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) y con una subvención por todos los gastos e intereses del préstamo con cargo al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA).

4. Serán **finalistas y deberán dedicarse exclusivamente al pago de la renta del arrendamiento de la vivienda habitual**.

5. **Serán compatibles con cualquiera de las ayudas al alquiler reguladas en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021** y, específicamente, con las del programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual; sin perjuicio de que estas últimas hayan de destinarse, en su caso, a la amortización del préstamo.

6. Serán gestionados con la colaboración del Instituto de Crédito Oficial (ICO) que, a tal fin, suscribirá un convenio con el MITMA, al que se adherirán las Entidades de crédito que vayan a conceder los préstamos.

QUÉ ARRENDATARIOS PUEDEN SOLICITAR LOS PRÉSTAMOS. Art. 4

Podrán otorgarse a los arrendatarios de vivienda habitual, residentes en España, con contrato en vigor suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 siempre que reúnan de forma conjunta los siguientes requisitos:

a) Que el arrendatario o alguno de los miembros de la unidad familiar se encuentre afectado por una circunstancia que implique una reducción de ingresos, por pasar a estar en situación de desempleo, por estar afectado por un Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), por haber reducido su jornada por motivo de cuidados, por cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia o por otras circunstancias sobrevenidas vinculadas a la actividad laboral o empresarial que impliquen dicha reducción de ingresos como consecuencia de la expansión del COVID-19.

b) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la ayuda, no alcance el límite de cinco veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

c) 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, referidos al periodo de un mes.

Para obtener estos préstamos no será exigible hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o con la Seguridad Social ni del pago de obligaciones por reintegro de otras subvenciones.

2. A los efectos de este artículo se entenderá por unidad familiar la compuesta por la persona que adeuda el arrendamiento, 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. En caso de ser varios los titulares de un mismo contrato de alquiler, será obligatorio que todos ellos formalicen como prestatarios un solo contrato de préstamo, del que responderán todos de forma solidaria.

4. No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19, a los efectos de obtener ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, 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. Se considerará que no concurren estas circunstancias en alguno de estos casos:

a) 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

b) Para quienes, 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.

QUÉ DOCUMENTACIÓN DEBERÁN APORTAR LOS ARRENDATARIOS. Art 5

Deberán presentarse ante la entidad de crédito los siguientes documentos, dependiendo del hecho alegado:

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, 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) 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.

d) Titularidad de los bienes: Certificado catastral o nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

e) En todo caso e incluido en el modelo de solicitud del anexo I de esta Orden: declaración responsable del arrendatario relativa al cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4 de esta Orden y de los requisitos del artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones que resulten de aplicación, con mención expresa de que los ingresos de la unidad familiar son inferiores a 5 veces el IPREM en el mes anterior a la solicitud de la ayuda y de que la renta arrendaticia más los gastos y suministros básicos, correspondientes también al mes anterior a la solicitud del préstamo, resulta superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos de la unidad familiar, así como a las circunstancias sobrevenidas que suponen la reducción de ingresos a que se refiere el apartado a) del artículo 4.1.

Esta declaración podrá sustituir la aportación de algunos de los documentos anteriores siempre que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impidan tal aportación. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de tres meses para aportar dichos documentos a la entidad de crédito.

Junto con estos documentos se presentará la solicitud del préstamo, que incluye la declaración responsable, conforme al modelo establecido en el anexo I de esta Orden.

ES EL ARRENDADOR QUIEN RECIBE EL PAGO DE LAS AYUDAS. Art 9

1. La entidad de crédito abonará el importe del préstamo, correspondiente a las seis mensualidades, directamente a la persona o entidad arrendadora de la vivienda, previa comunicación, para su toma de razón, al titular del préstamo.

2. El abono se realizará con **periodicidad mensual**, salvo que se acuerde una periodicidad distinta, y, en su caso, con un pago inicial que comprenda las mensualidades devengadas y no pagadas desde el 1 de abril de 2020 hasta la firma del contrato de préstamo.

CONDICIONES DE LOS PRÉSTAMOS. Art 7

1. Se formalizarán mediante un contrato de préstamo entre la entidad de crédito y el arrendatario.

2. **La cuantía del préstamo podrá alcanzar hasta el 100 % del importe de seis mensualidades**, en virtud del contrato de arrendamiento de vivienda habitual vigente, **con un máximo de 5.400 euros, a razón de un máximo de 900 euros por mensualidad.**

3. Las seis mensualidades financiables podrán ser desde el 1 de abril de 2020 y no podrán ser posteriores a 6 meses a contar desde la firma del préstamo entre la entidad bancaria y el arrendatario ni posteriores al fin de vigencia del contrato de arrendamiento o sus prórrogas.

4. **El plazo de amortización inicial podrá ser de hasta 6 años y podrá pactarse un período de carencia de principal de seis meses.**

Una vez transcurridos los tres primeros años desde la concesión del préstamo y antes de seis meses de la finalización del plazo inicial, será admisible una única prórroga de 4 años de plazo de amortización adicional, siempre que se acredite ante la Entidad de crédito que, en el momento de la solicitud de prórroga, persiste la situación de vulnerabilidad y se cumplen los requisitos definidos en esta Orden.

Cuando en la operación de préstamo figuren varios arrendatarios para una misma vivienda, será obligatorio que todos ellos formulen la solicitud de prórroga y todos respondan de forma solidaria.

El arrendatario podrá realizar la cancelación total o amortización anticipada facultativa de la financiación, sin que ello le genere gastos o comisiones.

En todo caso, la cancelación o amortización anticipada, total o parcial, se producirá de manera inmediata en el supuesto en el que se satisfaga, respectivamente, la totalidad o parte del importe del préstamo, ya se realice el pago por el arrendatario o por las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda o protección social.

5. El aval otorgado por el MITMA se mantendrá hasta el último plazo de amortización pactado más 180 días.

6. En el contrato se hará constar que se deberá proceder a la amortización anticipada del préstamo por el arrendatario y procederá el reintegro de la subvención por gastos e intereses si se comprobara que el arrendatario ha incurrido en falsedad, ocultación o inexactitud relevante al presentar los documentos o la declaración responsable a que se refiere el artículo 4 de esta Orden.

CÓMO SE PRESENTARÁN LAS SOLICITUDES Y SE FORMALIZARÁN LOS PRÉSTAMOS. Art 8

1. **Deberán ser solicitados por el arrendatario ante la Entidad de crédito**, con el modelo de solicitud que figura en el anexo I de esta Orden, **antes del 30 de septiembre de 2020 y deberán formalizarse antes del 31 de octubre de 2020.**

A propuesta de la comisión de seguimiento prevista en el convenio entre el MITMA y el ICO, mediante orden ministerial, estos plazos podrán prorrogarse hasta el 30 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020, respectivamente.

2. Los arrendatarios deberán acreditar ante la Entidad de crédito que cumplen los requisitos establecidos en el artículo 4 de esta Orden.

3. La Entidad de crédito **solo concederá los préstamos a los arrendatarios que acrediten cumplir los requisitos establecidos en el artículo 4 de esta Orden y aporten la totalidad de la documentación** requerida en los términos previstos en el artículo 5 de la misma.

4. **Los gastos e intereses del préstamo no podrán superar el importe resultante de aplicar el tipo 1,5 % TAE al préstamo.** En dichos gastos se entenderán comprendidos todos los que se devenguen desde la solicitud del préstamo hasta su cancelación.

5. En el momento de formalizar el préstamo, la Entidad de crédito deberá cumplimentar el formulario previsto en el anexo II de esta Orden y remitirlo al ICO verificando, con carácter previo a la formalización del préstamo avalado y subvencionado por el MITMA, el cumplimiento de los requisitos de los arrendatarios para obtener las ayudas.

6. Con ocasión del otorgamiento del préstamo, **la entidad de crédito no podrá exigir al interesado la contratación de ningún producto o servicio adicional.**

La Orden contiene como Anexo I un Formulario de solicitud de préstamo a cumplimentar por los arrendatarios al presentar ante la Entidad de crédito la solicitud del préstamo.