

HABITATGE

MESURES ADOPTADES PEL GOVERN DE L'ESTAT DAVANT LA SITUACIÓ DE CRISI SANITÀRIA OCASIONADA PEL COVID-19

Des de l'Ajuntament de Sant Boi posem a disposició de la ciutadania un telèfon per atendre totes aquelles consultes relacionades amb l'aplicació de les mesures aprovades en matèria d'habitatge per part del Govern de l'Estat davant la crisi sanitària del COVID-19

HORARI: De 9 A 15 hores de dilluns a divendres

TELÈFON: [673 03 64 95](tel:673036495)

1. MESURES ADREÇADES ALS DEUTORS HIPOTECARIS

El Reial Decret-Llei 8/2020, de 17 de març, de mesures urgents extraordinàries per fer front a l'impacte econòmic i social del COVID-19 (articles 7 a 16, ambdós inclosos) adopta una sèrie de mesures concretes dirigides a assegurar la protecció dels deutors hipotecaris en situació de vulnerabilitat després de l'aprovació del Reial Decret 463/2020, de 14 de març, en virtut del qual es va declarar l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19.

Aquest Reial Decret-Llei 8/2020 ha estat modificat i ampliat pel Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març, de mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front al COVID-19.

Quin és l'objectiu del Reial Decret-Llei 8/2020?

L'objectiu és evitar que els deutors hipotecaris puguin ser desnonats per no pagar les quotes de les seves hipoteques degut a l'actual situació d'emergència sanitària.

A qui va adreçat?

El Reial Decret-Llei 8/2020 estableix inicialment una **moratòria del deute hipotecari** per a l'adquisició de l'**habitatge habitual** adreçat a aquelles **persones que patissin extraordinàries dificultats per atendre el pagament com a conseqüència de la crisi del COVID-19**.

Les mesures contingudes en aquest Reial Decret-Llei s'apliquen als contractes de préstec o crèdit garantits amb hipoteca immobiliària sempre que el **deutor hipotecari es trobi en un dels supòsits de**

vulnerabilitat econòmica que estableix l'article 9 del Reial Decret-Llei 8/2020 (ara modificat per l'article 16 del Reial Decret-Llei 11/2020), i que estiguin vigents en el moment de la seva entrada en vigor.

Aquestes mateixes mesures s'aplicaran igualment a **fiadors i avalistes** del deutor principal, respecte del seu habitatge habitual i en les mateixes condicions que les establertes per al deutor hipotecari.

L'article 19 **Reial Decret-Llei 11/2020** (important!!) **amplia les previsions inicials del Reial Decret-Llei 8/2020**, establint el següent:

La deuda hipotecaria o los préstamos hipotecarios a los que se refieren los artículos 7 a 16 ter del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, serán 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 los empresarios y profesionales** a los que se refiere la letra a) del artículo 16.1.

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.**

Quines circumstàncies seran considerades com a situació d'especial vulnerabilitat segons el Reial Decret-Llei 8/2020, modificat pel Reial Decret-Llei 11/2020?

Els supòsits de vulnerabilitat econòmica es concreten en l'article 9 (modificat per l'article 16 del Reial Decret-Llei 11/2020) de la següent manera:

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%.** A los efectos de este artículo tendrán la consideración de empresarios y profesionales las personas físicas que cumplan las condiciones previstas en el artículo 5 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

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:

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 el deudor hipotecario 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.

c) Que el total de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles a los que se refiere el artículo 19 (del Real Decret-Llei 11/2020), 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 contribuciones a la comunidad de propietarios. Solo tendrán la consideración de «gastos y suministros básicos» los suministrados en la vivienda habitual 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, A tal fin, se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas 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 el artículo 19 sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

A los efectos del presente real decreto-ley, 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.

A los efectos del presente real decreto-ley se entiende por potencial beneficiario a quienes estén haciendo frente a una deuda hipotecaria conforme al artículo 19 (del Real Decret-Llei 11/2020).

On i com s'han d'acreditar aquestes circumstàncies subjectives que recull l'article 9 del Reial Decret-Llei 8/2020 (modificat per l'article 16 del Reial Decret-Llei 11/2020)?

Caldrà acreditar-les per part dels deutors hipotecaris **davant la corresponent entitat creditora** aportant la següent documentació que ens indica l'article 11 del Reial Decret-Llei 8/2020 (modificat per l'article 17 del Reial Decret-Llei 11/2020):

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:

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:

i. Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

ii. 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 conforme a la letra c) del artículo 19, 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 este real decreto-ley.

2. Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letras a) a e) 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.

Quan es pot sol·licitar la moratòria sobre deutes hipotecaris immobiliaris?

Els deutors hipotecaris que compleixin els requisits que determina el Reial Decret-Llei 8/2020 (amb les modificacions i ampliacions introduïdes pel Reial Decret-Llei 11/2020) poden sol·licitar la moratòria en el pagament del préstec amb garantia hipotecària per a l'adquisició de l'habitatge habitual des de l'endemà de la seva entrada en vigor, és a dir, **des del dia 19 de març de 2020 i com a màxim fins a 15 dies després del fi de la seva vigència.**

Juntament amb la sol·licitud de moratòria caldrà aportar tota la documentació requerida, que podrà ser substituïda per una declaració responsable, tal com s'ha indicat en el punt anterior

Quin termini té l'entitat creditora per a gestionar-ho?

Un cop realitzada la sol·licitud per part del deutor hipotecari l'entitat creditora disposa d'un termini màxim de 15 dies per a implementar-la.

Un cop concedida la moratòria l'entitat creditora comunicarà al Banc d'Espanya la seva existència i durada a efectes comptables i de no imputació de la mateixa en el còmput de provisions de risc.

Quins són els efectes de la moratòria?

La sol·licitud de moratòria comportarà la **suspensió del deute hipotecari durant el termini que s'estipuli** i la conseqüent **inaplicació** durant la seva vigència **de la clàusula de venciment anticipat** que consti en el contracte de préstec o crèdit hipotecari.

Mentre duri la moratòria l'entitat creditora no podrà exigir el pagament de la quota hipotecària ni de cap dels conceptes que la integren (amortització de capital o pagament d'interessos), ni íntegrament, ni en un percentatge.

Tampoc es generaran interessos moratoris durant el període de vigència de la moratòria.

Quines són les conseqüències de l'aplicació indeguda de la moratòria per deutors hipotecaris?

Si el deutor d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca es beneficia de les mesures de la moratòria previstes pel Reial Decret-Llei 8/2020 sense reunir els requisits de vulnerabilitat de l'article 9, serà responsable de tots els danys i perjudicis que hagi pogut produir, d'acord amb el que preveu l'article 16.

2. MESURES ADREÇADES ALS LLOGATERS

El Reial Decret-Llei 11/2020, de 31 de març, de mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front al COVID-19 aprova una sèrie de mesures que venen a donar suport a les famílies i als col·lectius més vulnerables que han vist afectats els seus ingressos i la seva capacitat de fer front a les despeses per al manteniment de les seves llars com a conseqüència de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19.

Quines són aquestes mesures?

A. Suspensió dels procediments de desnonament i dels llançaments per a llars vulnerables sense alternativa habitacional

En virtut del **Reial Decret 463/2020, de 14 de març**, mitjançant el qual es va declarar l'estat d'alarma, ja es va establir la suspensió, entre d'altres, dels terminis processals, amb algunes excepcions. Amb aquesta mesura es garantia la **suspensió de tots els llançaments previstos durant la situació d'estat d'alarma, així com la suspensió de tots els procediments de desnonament** derivats tant d'una situació d'arrendament, d'ocupació o hipotecària.

Aquest Reial Decret-Llei 11/2020 amplia les mesures en aquest àmbit i estableix que un cop s'aixequi la suspensió dels terminis processals per la finalització de l'estat d'alarma, en els procediments de desnonament derivats d'arrendament d'habitatge (impagament de lloguer o fi de contracte) en els quals la persona arrendatària/demandada acreditï al jutjat la seva situació de

vulnerabilitat social o econòmica sobrevinguda com a conseqüència de la crisi sanitària del COVID-19 s'acordarà una **suspensió per un termini màxim de 6 mesos a comptar des de l'entrada en vigor d'aquest reial decret-llei**. El jutjat comunicarà la situació als serveis socials municipals. Es presumirà el seu consentiment per la presentació de l'escrit al·legant la situació de vulnerabilitat.

El Reial Decret-Llei 11/2020 ens diu (article 5) quines es consideren situacions de vulnerabilitat econòmica i els documents (article 6) que caldrà acompanyar a l'escrit de sol·licitud de suspensió que es presenti al jutjat. En el cas que la persona arrendadora/demandant també al·legui una situació de vulnerabilitat social o econòmica sobrevinguda, el jutjat també ho comunicarà als serveis socials municipals de cara a fixar el termini de suspensió extraordinària. Es presumirà el seu consentiment per la presentació de l'escrit al·legant la situació de vulnerabilitat.

B. Pròrroga extraordinària dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual

A tots els contractes d'arrendaments d'habitatge habitual subjectes a la Llei d'Arrendaments Urbans 29/1994, de 24 de novembre (LAU) **la finalització dels quals** (ja sigui per finalització de la pròrroga obligatòria com de la pròrroga tàcita) **estigui prevista dintre del període comprès entre el 2 d'abril de 2020 i el dia en que hagin transcorregut dos mesos des de la finalització de l'estat d'alarma** se'ls podrà aplicar una **pròrroga extraordinària per un període màxim de 6 mesos**. **Caldrà que la persona arrendatària ho sol·liciti a la propietat**. Durant aquest termini es seguirà aplicant el contracte en les mateixes condicions. **Aquesta petició de pròrroga extraordinària haurà de ser acceptada per l'arrendador, llevat que per acord entre les parts es fixin altres termes o condicions**.

C. Moratòria de deute arrendatari

El Reial Decret-Llei 11/2020 estableix una sèrie de mesures per a procurar la moratòria del deute arrendatari per aquelles persones en situació de vulnerabilitat econòmica a causa del COVID-19

[Aplicació automàtica de la moratòria del deute arrendatari en el cas que el propietari de l'immoble sigui un gran tenidor i empreses o entitats públiques d'habitatge.](#)

En aquest cas **la persona arrendatària podrà sol·licitar a la persona arrendadora** en el **termini d'un mes** des de l'entrada en vigor d'aquest reial decret-llei **un aplaçament temporal i extraordinari en el pagament de la renda, sempre que no hi hagi hagut ja entre ambdues parts un acord voluntari d'aplaçament o condonació total o parcial**.

Quan no hi ha hagut aquest acord previ, a la vista de la petició de la part arrendatària, la part arrendadora disposa de 7 dies laborables per a comunicar-li expressament la seva decisió i pot triar entre:

- a) **Reduir un 50% la renda arrendatària mentre duri l'estat d'alarma i les següents mensualitats**, depenent de la situació concreta de vulnerabilitat, **amb un màxim**, en qualsevol cas, **de 4 mesos**.
- b) **Una moratòria en el pagament de la renda mentre duri l'estat d'alarma i les mensualitats següents**, en atenció a la situació concreta de vulnerabilitat, que es prorrogaran una a una, **amb un màxim**, en qualsevol cas, **de 4 mesos**. **La renda aplaçada**, un cop normalitzada la situació, **es pagarà de manera fraccionada** durant al menys **3 anys**, i **sempre dintre del termini de vigència del contracte**. **No hi hauran penalitzacions per a la persona arrendatària ni tampoc haurà d'abonar interessos**.

La persona arrendatària podrà accedir a un **programa d'ajudes transitòries de finançament que es regulen a l'article 9 del Reial Decret-Llei 11/2020**. S'aixecarà la moratòria i el fraccionament que s'hagi preestablert en la primera mensualitat de renda en la que aquest finançament estigui a disposició de la persona obligada al seu pagament.

Quan hi ha una situació de vulnerabilitat econòmica que permet l'obtenció de moratòries o ajudes en relació a la renda arrendatària de l'habitatge habitual?

Segons determina l'article 5 del Reial Decret-Llei 11/2020, caldrà que hi concorrin **conjuntament** els següents requisits:

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.

2. A los efectos de lo previsto en este artículo **se entenderá 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, 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. 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 moratorias o 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 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. Se exceptuará de este requisito también a 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.

Com i quan s'han d'acreditar aquestes circumstàncies subjectives que recull l'article 5 del Reial Decret-Llei 11/2020?

La part arrendatària haurà d'acreditar la concurrència de les circumstàncies subjectives **davant la part arrendadora mitjançant la presentació dels següents documents:**

- 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 según este real decreto-ley.

2. 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.

Quines són les conseqüències de l'aplicació indeguda per la persona arrendatària de la moratòria excepcional del deute arrendatari i dels ajuts públics per a l'habitatge habitual?

Si la part arrendatària es beneficia d'una moratòria del deute arrendatari del seu habitatge habitual i/o d'ajudes públiques per atendre el pagament de la renda previstes pel Reial Decret-Llei 11/2020 sense reunir els requisits de vulnerabilitat de l'article 5, serà responsable de tots els danys i perjudicis que hagi pogut produir, d'acord amb el que preveu l'article 7.

I què passa si el propietari de l'immoble no és un gran tenidor ni una empresa o entitat pública d'habitatge?

L'article 8 del Reial Decret-Llei 11/2020 preveu també la possibilitat d'una moratòria excepcional i transitòria de les condicions contractuals de l'arrendament.

La persona arrendatària que estigui en una situació de vulnerabilitat econòmica de les previstes a l'article 5 podrà sol·licitar a la persona arrendadora en el termini **d'un mes** des de l'entrada en vigor del Reial Decret-Llei 11/2020 (2 d'abril de 2020) **un aplaçament temporal i extraordinari en el pagament de la renda**, sempre que abans no hagin arribat ja a un acord de caràcter voluntari sobre l'aplaçament o la condonació total o parcial del deute. Sempre seria més convenient, en la mesura del possible, que ambdues parts poguessin arribar a aquests acords previs, ja que es podrien ajustar més a les circumstàncies personals i econòmiques de cadascú.

De no existir aquest acord previ, **un cop rebuda la sol·licitud, la part arrendadora disposa de 7 dies laborables per comunicar a la part arrendatària les condicions de l'aplaçament o del fraccionament aplaçat que accepta o, en el seu defecte, les possibles alternatives que planteja.**

Si la part arrendadora no accepta cap acord sobre l'aplaçament, i sempre que la part arrendatària estigui en una situació de vulnerabilitat econòmica de les previstes a l'article 5, aquesta podrà accedir al programa d'ajudes transitòries de finançament que regula el Reial Decret-Llei 11/2020.

I en què consisteix aquest programa d'ajudes?

El Reial Decret-Llei 11/2020 acorda que es creï una **línia d'aval amb total cobertura de l'Estat** per tal que les entitats bancàries puguin oferir **microcrèdits als arrendataris en situació de vulnerabilitat econòmica com a conseqüència del COVID-19.**

La finalitat d'aquest finançament s'haurà d'aplicar **exclusivament al pagament de la renda de l'arrendament de l'habitatge** i podrà cobrir un import **màxim de 6 mensualitats de renda.**

El **termini per a retornar aquests microcrèdits** serà de **6 anys, prorrogables excepcionalment per 4 anys més** i **no generaran cap tipus de despeses ni interessos** per a la persona que els sol·liciti.

Per acord del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana amb l'Institut de Crèdit Oficial, es determinaran els criteris i requisits per accedir a aquests microcrèdits per part dels arrendataris. Ja d'entrada i com a mínim ho podran fer aquelles persones que es trobin en una situació de vulnerabilitat econòmica de les que recull l'article 5 del Reial Decret-Llei 11/2020.

També es crearà un nou programa d'ajuts al lloguer

El Reial Decret-Llei 11/2020 estableix que es crearà un nou programa d'ajuts al lloguer que portarà per nom **"Programa d'ajudes per a contribuir a minimitzar l'impacte econòmic i social del COVID-19 en els lloguers d'habitatge habitual"**. Aquest nou recurs s'incorpora al Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021 regulat pel Reial Decret 106/2018.

Aquest programa tindrà per **finalitat** fer front a les dificultats que pugui generar per als arrendataris el retorn dels microcrèdits que se'ls hagin concedit i se'n podran beneficiar les persones físiques que estiguin en una situació de vulnerabilitat econòmica de les que recull l'article 5 del Reial Decret-Llei 11/2020.

L'import màxim de l'ajut serà de 900 € al mes i de fins al 100% de la renda arrendatària o, en el seu cas, de fins al 100 % del principal i interessos del préstec subscrit per satisfer el pagament de la renda de l'habitatge habitual.