

OMIC

CONCELLERÍA
DE
MEDIO AMBIENTE E
VIDA SAUDABLE

CONCELLO
DE VIGO



23 abril 2020

**DERECHOS DE INQUILINOS Y CONSUMIDORES
MEDIDAS TRANSITORIAS ADOPTADAS POR EL ESTADO DE ALARMA**

RDL 8/2020, de 17 de marzo - publicado BOE n.º 73, de 18 de marzo de 2020

RDL 11/2020, de 31 de marzo - publicado BOE n.º 91 de 1 abril 2020

DERECHOS DE INQUILIN@S y COMO CONSUMIDOR@S Y USUARI@S

1 - Inquilino de empresa, entidad pública o Gran Tenedor (propietario de más de 10 viviendas)

1.1 - Contratos a punto de vencer

1.2 - AYUDAS con AVAL del Estado

1.3 – Plan Estatal de Vivienda 2018-2021

Incorporación de un nuevo programa de ayudas denominado “Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual”.

1.3.1 - Si no puedo hacer frente a las cuotas del préstamo?

2 - Vulnerabilidad sobrevenida.

2.1 - Requisitos para acceder al reconocimiento de vulnerabilidad

2.2 - Como demuestras que eres vulnerable por efectos del COVID-19

3 – Desde cuando y hasta cuando puedo solicitar la Moratoria?

4 - Que Propietarios “DEBEN” aceptar la moratoria?

5 - Y si el propietario/arrendador es un particular? (que no sea gran tenedor)

6 - Moratoria Hipotecas (art.19)

7 – Suspensión de obligaciones derivadas de crédito sin garantía hipotecaria

7.1 – Solicitud de la suspensión

7.2 – Concesión de la suspensión

7.3 – Efectos de la Suspensión

8 – Desahucios

9 – Telecomunicaciones

OMIC

CONCELLERÍA
DE
MEDIO AMBIENTE E
VIDA SAUDABLE

CONCELLO
DE VIGO



9.1 – Mantenimiento servicios telecomunicaciones y banda ancha

9.2 – garantía prestación del Servicios

9.3 – Suspensión portabilidad

10 – Plazos devolución determinados productos

11 – Servicios básicos garantizados (energía eléctrica, derivados del petróleo, gas natural y agua)

12 – Derecho resolución determinados contratos sin penalización

1 - INQUILINO DE EMPRESA, ENTIDAD PUBLICA O GRAN TENEDOR

Moratoria automática en el pago de su renta para aquellos inquilinos en situación de vulnerabilidad y **cuyo arrendador sea un gran tenedor de vivienda** (de más de 10 inmuebles).
Afecta a toda forma jurídica, persona física, fondos inversión, fondos buitre.

1.1 CONTRATOS A PUNTO DE VENCER

Se prorroga en las mismas condiciones un máximo de 6 meses a petición del inquilino, y debe ser aceptado por el propietario/arrendador

1.2 AYUDAS CON EL AVAL DEL ESTADO – Cómo se accede a ellas? art.9

Acceso a créditos para inquilinos en situación de Vulnerabilidad, **debiendo dedicarse al pago de la renta**

- Cuantía máxima hasta 6 meses de alquiler
- Plazo devolución: 6 años
- Extraordinariamente: ampliable 4 años más

1.3 – “Plan Estatal de Vivienda 2018-2021” - CONCESIÓN DE AYUDAS AL ALQUILER (art.10)

Este programa tendrá la finalidad de hacer frente a la dificultad en la devolución de aquellas ayudas transitorias de financiación contraídas por hogares vulnerables que no se hayan recuperado de su situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la crisis del COVID-19 y que, por tanto, no pueden hacer frente a la devolución de dichos préstamos.

1.3.1 Y SI NO PUEDO HACER FRENTE A LAS CUOTAS POR EL PRÉSTAMO?

Contactar con la Xunta de Galicia para acceder a las ayudas de Hasta 900 €/mes o el 100 del principal mas intereses que haya suscrito para el pago de la renta.

La cuantía de las ayudas será determinada por la Xunta de Galicia

OMIC

CONCELLERÍA
DE
MEDIO AMBIENTE E
VIDA SAUDABLE

CONCELLO
DE VIGO



2 - VULNERABILIDAD SOBREVENIDA

Podrán acogerse a las ayudas las personas que en el mes anterior a la solicitud de la moratoria se encuentren 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 se sufran una pérdida sustancial de ingresos. No alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar.

2.1 - REQUISITOS PARA ACCEDER AL RECONOCIMIENTO DE VULNERABILIDAD

Hay que cumplir alguno de los puntos anteriores supuestos en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, y no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar:

2.2 - Como demuestras que eres vulnerable por efectos del COVID-19

Para acreditar ante el arrendador que el inquilino sufre la condición de vulnerable debe presentar:

- a) En caso de situación legal de desempleo, mediante certificado de 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: libro de familia, certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda a los seis meses anteriores. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente.

En caso de no poder aportar alguno de los documentos, **bastaría con una declaración responsable** que incluya la justificación expresa de los motivos que impiden la aportación de la renta.

3 - ¿Desde cuándo y hasta cuándo se puede solicitar la moratoria?

Hasta pasado un mes desde la entrada en vigor del RDL 11/2020, eso es, hasta el 2 de mayo de 2020.

4 – QUE PROPIETARIOS DEBEN ACEPTAR LA MORATORIA?

Cualquier inquilino en situación de vulnerabilidad económica podrá solicitar la moratoria al arrendador cuando éste sea una empresa, entidad pública o un **gran tenedor (persona física o jurídica que sea propietaria de más de 10 viviendas)**, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m².

OMIC

CONCELLERÍA
DE
MEDIO AMBIENTE E
VIDA SAUDABLE

CONCELLO
DE VIGO



4 - Y si el propietario/arrendador es un particular? (que no sea gran tenedor)

En el caso del pequeño propietario, entendido como aquel que cuenta con menos de 10 viviendas en propiedad, podrá aceptar del inquilino, voluntariamente, el aplazamiento del pago de la renta o la condonación total o parcial de la misma, si no se hubiera acordado nada previamente entre las partes.

Para estas situaciones se crea la línea de créditos avalados por el Estado (punto 1.3)

6 - Moratoria Hipotecas (art.19)

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

7 – PRESTAMOS SIN GARANTÍA HIPOTECARIA

1. Se puede solicitar la suspensión temporal de las obligaciones contractuales derivadas de todo préstamo o crédito sin garantía hipotecaria que estuviera vigente a la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley, cuando esté contratado por una persona física que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, en la forma definida en el artículo 16, como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19.

2. Estas mismas medidas se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas del deudor principal en los que concurren las circunstancias señaladas en el artículo 16.

7.1 - Solicitud de la suspensión. (art.23)

Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación de la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria podrán solicitar del acreedor, hasta un mes después del fin de la vigencia del estado de alarma, la suspensión de sus obligaciones. Los deudores acompañarán, junto a la solicitud de suspensión, la documentación prevista en el artículo 17.

7.2 - Concesión de la suspensión (art.24)

Una vez realizada la solicitud de la suspensión a la que se refiere el artículo 23 de este real decreto-ley y acreditada la situación de vulnerabilidad económica, el acreedor procederá a la suspensión automática de las obligaciones derivadas del crédito sin garantía hipotecaria y surtirá efectos desde la solicitud del deudor al acreedor, acompañada de la documentación requerida, a través de cualquier medio.

OMIC

CONCELLERÍA
DE
MEDIO AMBIENTE E
VIDA SAUDABLE

CONCELLO
DE VIGO



7.3 – Efectos de la Suspensión (Artículo 25)

1. Durante el periodo de vigencia de la suspensión:

a) 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.

b) No se devengarán ningún tipo de intereses, ni ordinarios, ni de demora.

2. La fecha del vencimiento acordada en el contrato se ampliará, como consecuencia de la suspensión, por el tiempo de duración de esta,

8 - DESAHUCIOS *art.1 - (se tramita por escrito ante el juzgado)*

Durante el estado de alarma se suspenden todos los procedimientos de desahucio y lanzamientos procedentes de contratos de alquiler.

RDL 8/2020, de 17 de marzo de 2020 (art.18, 19,20 y 21)

9 - TELECOMUNICACIONES

9.1 Garantía en el mantenimiento de los servicios de comunicaciones electrónicas y la conectividad de banda ancha. (art.18)

Las empresas proveedoras de servicios de comunicaciones electrónicas mantendrán la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas disponibles al público contratados por sus clientes a fecha del inicio de la aplicación del estado de alarma,

9.2 Garantía en la prestación del servicio universal de telecomunicaciones. (art.19)

El proveedor de servicios de comunicaciones electrónicas designado para la prestación del servicio universal de telecomunicaciones garantizará la prestación y calidad del servicio.

9.3 Suspensión de la portabilidad. (art.20)

Se suspenderán todas las operaciones de portabilidad que no estén en curso para cuya materialización sea necesaria la presencia ya sea de los operadores involucrados o sus agentes, ya sea del usuario, excepto en casos excepcionales de fuerza mayor.

10 - Interrupción del plazo para la devolución de productos durante vigencia del estado de alarma. (ar21)

Durante la vigencia del Estado de Alarma o sus posibles prórrogas, se interrumpen los plazos para la devolución de los productos comprados por cualquier modalidad, bien presencial bien on-line.

OMIC

CONCELLERÍA
DE
MEDIO AMBIENTE E
VIDA SAUDABLE

CONCELLO
DE VIGO



11 Garantía de suministro de energía eléctrica, productos derivados del petróleo, gas natural y agua. (art.29)

No podrá suspenderse el suministro de energía eléctrica, productos derivados del petróleo, incluidos los gases manufacturados y los gases licuados del petróleo, gas natural y agua a los consumidores personas físicas en su vivienda habitual.

12 Derecho de resolución de determinados contratos sin penalización por parte de los consumidores y usuarios. (art.36)

1. Los contratos suscritos por los consumidores y usuarios, ya sean de compraventa de bienes o de prestación de servicios, incluidos los de tracto sucesivo, resultasen de imposible cumplimiento, el consumidor y usuario tendrán derecho a resolver el contrato durante un plazo de 14 días.

2. En los supuestos en los que el cumplimiento del contrato resulte imposible de acuerdo con el apartado anterior, el empresario estará obligado a devolver las sumas abonadas por el consumidor o usuario, salvo gastos incurridos debidamente desglosados y facilitados al consumidor, en la misma forma en que se realizó el pago en un plazo máximo de **14 días**, salvo aceptación expresa de condiciones distintas por parte del consumidor y usuario.

3. **TRACTO SUCESIVO: (gimnasio, etc)** la empresa prestadora de servicios podrá ofrecer opciones de recuperación del servicio a posteriori y sólo si el consumidor no pudiera o no aceptara dicha recuperación entonces se procedería a la devolución de los importes ya abonados en la parte correspondiente al periodo del servicio no prestado por dicha causa

. 4. En el supuesto de que se trate de **contratos de viaje combinado**, cancelados con motivo del COVID19, el organizador podrá entregar al consumidor o usuario un bono para ser utilizado dentro de un año desde la finalización de la vigencia del estado de alarma y sus prórrogas, por una cuantía igual al reembolso que hubiera correspondido. Transcurrido el periodo de validez del bono sin haber sido utilizado, el consumidor podrá solicitar el reembolso completo de cualquier pago realizado.