

BREVE GUÍA SOBRE LAS MEDIDAS LLEVADAS A CABO EN LA CRISIS DEL COVID-19 Y SU IMPACTO EN LOS PROCEDIMIENTOS VINCULADOS A VIVIENDA

INDICE:



1. ¿Cómo me afectan las medidas del RD en relación a mi vivienda?.....pag. 2
2. ¿Estas medidas afectan a todo el territorio Español?pag. 2
3. ¿Qué pasa si he sido demandado/a en un procedimiento de desahucio por impago de alquiler o por ocupación de vivienda?pag. 2
4. ¿Qué pasa si he sido demandado/a en un procedimiento de ejecución hipotecaria?pag. 3
5. He recibido la notificación de la fecha de la diligencia de lanzamiento ¿que va a pasar?pag. 3
6. ¿Recibiré notificaciones judiciales durante el estado de alarma?pag. 3
7. Quiero solicitar justicia gratuita, ¿qué plazos tengo en esta situación?.....pag. 3
8. ¿Cómo afecta esta situación a la solicitud de ayudas al alquiler?pag. 4
9. ¿Cómo afecta esta situación a la devolución de las fianzas?pag. 4
10. Tenía programada la firma de un contrato de alquiler, ¿cómo me puede afectar esta situación?.....pag. 4
11. Medidas frente al Covid-19 del Ayuntamiento de Logroño.pag. 5
12. Moratoria Hipotecaria durante Estado de Alarma.....pag.6
13. Garantía de suministro de agua y energía a consumidores vulnerables.....pag.7

1. ¿CÓMO ME AFECTAN LAS MEDIDAS DEL RD EN RELACIÓN A MI VIVIENDA?

En primer lugar, las medidas del [RD 463/2020](#) limitan la libertad de circulación de las personas durante la vigencia del estado de alarma, por lo que deberán permanecer en su domicilio salvo para llevar a cabo las actividades específicamente permitidas en la norma.

Por otra parte, las medidas contenidas en la Disposición Adicional Segunda del RD 463/2020 me afectan si tengo un procedimiento judicial relacionado con mi vivienda, en tanto que se **suspenden e interrumpen todos los plazos procesales relacionados con el mismo, con independencia del orden jurisdiccional en el que se está tramitando el procedimiento: civil, penal,...** Asimismo, la Disposición Adicional Tercera del RD 463/2020 recoge la suspensión del cómputo de los plazos administrativos.

La suspensión e interrupción del cómputo de plazos queda establecida durante el plazo de vigencia del estado de alarma; por tanto, **al menos estará en vigor hasta el día 11 de Abril**, sin perjuicio de la posible prórroga de esta situación excepcional por más tiempo.

2. ¿ESTAS MEDIDAS AFECTAN A TODO EL TERRITORIO ESPAÑOL?

La declaración del estado de alarma afecta a todo el territorio nacional, por lo que todas las medidas acordadas por el Real Decreto 463/2020 son aplicables en todos los territorios españoles.

3. ¿QUE PASA SI HE SIDO DEMANDADO/A EN UN PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO POR IMPAGO DE ALQUILER O POR OCUPACIÓN DE VIVIENDA?

Dependerá del momento procesal en que se encuentre cada procedimiento.

Para el supuesto específico de **demanda de desahucio por falta de pago de la renta**, si la demanda acaba de ser notificada a la parte demandada y dispone del plazo de 10 días del requerimiento para entregar llaves, abonar cantidades debidas u oponerse a la demanda, **el RD 463/2020 interrumpe el cómputo de dicho plazo**, que se reanudará cuando termine el periodo de aplicación del estado de alarma. En principio los Juzgados no tienen la obligación de comunicar la reanudación del cómputo de plazos, por lo que deberemos estar atentos a esta situación.

4. ¿QUÉ PASA SI HE SIDO DEMANDADO/A EN UN PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA?

Al igual que en el supuesto anterior, dependerá del momento procesal en que se encuentre el procedimiento pero, en general, las medidas implican la suspensión de cualquier plazo concedido por el Juzgado: plazo para oponerse a la demanda, plazo para recurrir resoluciones de cualquier tipo, etc.

5. HE RECIBIDO LA NOTIFICACIÓN DE LA FECHA DE LA DILIGENCIA DE LANZAMIENTO ¿QUE VA A PASAR?

Si la fecha del desahucio ha sido señalada durante el tiempo en que se encuentra en vigor la situación de estado de alarma, la diligencia de lanzamiento no se llevará a cabo, ya que esta actuación procesal se encuentra suspendida, en base al Acuerdo del Consejo General del Poder Judicial del día 13 de marzo de 2020. Por tanto, **SE SUSPENDEN LOS LANZAMIENTOS EN TODOS LOS ÓRDENES JURISDICCIONALES HASTA QUE SE LEVANTEN LAS MEDIDAS PREVENTIVAS POR LA EMERGENCIA SANITARIA.**

Concluida esta situación excepcional, el Juzgado volverá a señalar fecha para el desahucio.

6. ¿RECIBIRÉ NOTIFICACIONES JUDICIALES DURANTE EL ESTADO DE ALARMA?

No se recibirán notificaciones judiciales en la vivienda ni nos citarán para que nosotros acudamos a recibirlas al Juzgado.

7. QUIERO SOLICITAR JUSTICIA GRATUITA, ¿QUÉ PLAZOS TENGO EN ESTA SITUACIÓN?

Los plazos son los mismos; para que la solicitud de justicia gratuita suspenda el curso del procedimiento, ésta se deberá realizar en el plazo de tres días desde la notificación de la demanda; no obstante, el cómputo del plazo queda suspendido durante el tiempo que dure el estado de alarma, reanudándose el mismo una vez que éste finalice.

Por ejemplo, si el jueves 12 de marzo el Juzgado me notificó una demanda de desahucio, el cómputo del plazo de tres días para solicitar justicia gratuita empezó a contar el viernes 13 (primer día) y quedó paralizado el sábado 14; por lo que, **una vez dejemos de estar en estado de alarma, se reiniciará el cálculo de los dos días que me restan para presentar la solicitud con efectos suspensivos.**

8. ¿CÓMO AFECTA ESTA SITUACIÓN A LA SOLICITUD DE AYUDAS AL ALQUILER?

Siempre que la Administración de la Comunidad Autónoma que tramita la ayuda no haya requerido la presentación de documentación y/o alegaciones dentro de dicha convocatoria durante el plazo de vigencia del RD 463/2020, no afectarán las medidas adoptadas en el mismo.

No obstante, si existiera algún trámite pendiente consultar con la Consejería de Vivienda en el tel. 941291100, por si este se encontraría suspendido hasta la conclusión de la situación excepcional de estado de alarma.

Si ha de presentar entre el 1 y el 15, los recibos relativos a los meses de alquiler, se pueden hacer fotos de los recibos y mandarlos por correo electrónico infovivienda@larioja.org. Muy importante, se debe indicar su nombre y DNI obligatoriamente y si se conoce en el número de expediente mejor.

9. ¿CÓMO AFECTA ESTA SITUACIÓN A LA DEVOLUCIÓN DE LAS FIANZAS?

Entendemos que el plazo de un mes establecido para la restitución de la fianza para aquellos contratos en los que se depositaba en Hacienda (C/ Portales 71, 3ª planta) no se encuentra suspendido, ya que la Administración Pública continúa trabajando a pesar de que no se puedan realizar los trámites de forma presencial. Esto para contratos que han sido rescindidos y haya sido solicitada la devolución de la fianza a la hacienda pública.

10. TENÍA PROGRAMADA LA FIRMA DE UN CONTRATO DE ALQUILER, ¿CÓMO ME PUEDE AFECTAR ESTA SITUACIÓN?

Las medidas previstas en el RD 463/2020 contemplan que, durante la vigencia del estado de alarma, las personas únicamente podrán circular por las vías de uso público para la realización de una serie de actividades justificadas, lo que puede tener importantes consecuencias a la hora de verificar la firma de un contrato de arrendamiento entre particulares. Dado que se trata de una relación jurídico privada, no se aplican las medidas de suspensión e interrupción de plazos recogidas en dicha norma, si no que primará la negociación y el acuerdo al que puedan llegar las partes sobre las posibles consecuencias de un retraso en la firma del contrato o en la devolución de la posesión de una vivienda, siendo aconsejable acordar alguna medida encaminada a paliar esta contingencia.

11. MEDIDAS FRENTE AL COVID-19 DEL AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO.

Se modifica el calendario del contribuyente y los plazos de vencimiento en el Ayuntamiento de Logroño.

- **TASA DE AGUA, BASURA, ALCANTARILLADO Y CANON DE SANEAMIENTO.** Plazo del segundo semestre de 2019, **hasta el 7 de septiembre.**
- **IMPUESTO VEHICULOS DE TRACCION MECANICA.** Plazo del ejercicio 2020, **hasta el 5 de octubre.**
- **TASA DE AGUA, BASURA, ALCANTARILLADO Y CANON DE SANEAMIENTO.** Plazo del primer semestre de 2020, **hasta el 5 de noviembre.**

Además, el Ayuntamiento de Logroño facilitará el pago a los contribuyentes de la siguiente manera:

- **El contribuyente puede solicitar al Ayuntamiento el fraccionamiento del pago de sus impuestos** con lo que se le facilita el cumplimiento de sus obligaciones tributarias de manera importante. Puede obtener información sobre el importe de los plazos que le corresponde pagar y los intereses aplicables. Los plazos se pagarán mediante recibos mensuales domiciliados, facilitando de esta manera el cumplimiento de los plazos.
- **En el seno de los procedimientos administrativos de apremio, tal y como indica el artículo 33 del Real Decreto 8/2020 de 17 de marzo, no se procederá a la ejecución de garantías que recaigan sobre bienes inmuebles desde la entrada en vigor del real decreto-ley y hasta el 30 de abril de 2020.**

También se **plantean bonificaciones aplicables en 2020 al IAE y al ICIO.** En las ordenanzas del 2020 existen como bonificaciones del Impuesto de Actividades Económicas las siguientes:

- 95% cooperativas y sociedades agrarias
- 50% inicio de actividad durante 5 años
- 75%,50% o 10% de bonificación para empresas declaradas de especial interés o utilidad municipal
- 25% para aquellas empresas que utilicen transporte sostenible

En el ICIO se ha aprobado elevar la bonificación al 75% para aquellas obras que incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de energía solar.

12. MORATORIA HIPOTECARIA COVID-2019

El Gobierno aprobó el Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

En materia socioeconómica, el texto normativo incluye un elenco de medidas dirigidas a contrarrestar los efectos que la emergencia sanitaria está produciendo en la economía. El paquete de medidas incluye la garantía de suministros básicos, la suspensión de cotizaciones, nuevas líneas de crédito y prestaciones extraordinarias por cese de actividad para trabajadores por cuenta propia.

Pero, sin duda, una de las medidas que más interés social ha despertado es la moratoria en el pago de cuotas hipotecarias (artículos 7 a 16).

Esta medida—sin precedentes en nuestro país—pretende, con carácter principal, asegurar la protección de los deudores hipotecarios en situación de vulnerabilidad y, a su vez, contener la morosidad ante una situación extraordinaria.

La moratoria de deuda hipotecaria podrá ser solicitada únicamente para aquellos préstamos o créditos con garantía hipotecaria inmobiliaria sobre la vivienda habitual, quedando excluida, por tanto, para los préstamos sobre segundas viviendas.

El ámbito subjetivo de la medida se refiere a los ‘deudores en situación de vulnerabilidad económica’. Por tanto, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Real Decreto-ley, es necesario que concurran en el deudor las siguientes condiciones:

- Haber sufrido la pérdida del empleo o, en el caso de ser empresario o profesional, una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial de sus ventas (al menos del 40%).
- Que los ingresos del conjunto de la unidad familiar del deudor hipotecario no superen, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, tres veces el IPREM (1.613,52€), si bien este límite puede verse ampliado atendiendo a las circunstancias de la unidad familiar (hijos a su cargo, miembros del hogar con más de 65 años, miembros con discapacidad, etc.).
- Que la cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos, que ha de afrontar el deudor hipotecario sea superior o igual al 35 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- Que la unidad familiar sufra una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, de modo que el esfuerzo que representa la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado al menos un 1,3.

La Ley tampoco olvida a fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores, que podrán exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor principal si se encuentran en alguno de los supuestos de vulnerabilidad económica anteriormente mencionados. La solicitud de la moratoria hipotecaria se tramitará ante el propio banco, y debe ir acompañada de los documentos acreditativos de las situaciones descritas, tal y como figura en el artículo 11 del Real Decreto-ley. Una vez concedida la moratoria y durante el tiempo que ésta dure, la entidad acreedora no podrá exigir el pago de la cuota hipotecaria, ni de ninguno de los conceptos que la integran, y tampoco devengará intereses.

13. GARANTÍA DE SUMINISTRO DE AGUA Y ENERGÍA A CONSUMIDORES VULNERABLES.

Durante el mes siguiente a la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 8/2020, los suministradores de energía eléctrica, gas natural y agua, no podrán suspender el suministro a aquellos consumidores en los que concurran la condición de consumidor vulnerable, vulnerable severo o en riesgo de exclusión social definidos en los artículos 3 y 4 del Real Decreto 897/2017 de 6 de octubre por el que se regula la figura del consumidor vulnerable.

Asimismo, se prorroga automáticamente hasta el 15 de septiembre de 2020 la vigencia del bono social para aquellos beneficiarios del mismo a los que les venza con anterioridad a dicha fecha, el plazo previsto en el artículo 9.2 del Real Decreto 897/2017 de 6 de octubre, de dos años.