

NOTA INFORMATIVA

El pasado sábado 11 de abril se publicó en el BOE la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 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.

Esta orden contempla dos programas de ayudas, ambos gestionados por las Comunidades Autónomas:

1.- Ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los **alquileres de vivienda habitual**.

2.- Ayudas a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables **para facilitarles una solución habitacional inmediata**.

Se pretende con ello habilitar o modificar estos programas para poder adaptarse a las situaciones para las que los actuales programas del Plan Estatal de Vivienda no estaban preparados. Analizamos a continuación los requisitos y principales bases de cada una de ellas.

1.-Ayudas para alquileres de vivienda habitual:

- Su objeto es la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19 tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler.
- Beneficiarios: arrendatarios de vivienda habitual, acrediten estar en situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a consecuencia del COVID-19.
- Solicitud de la ayuda y plazo: Habrá de ser solicitada por la persona arrendataria a la comunidad autónoma o a la ciudad de Ceuta o de Melilla correspondiente, como máximo hasta el 30 de septiembre de 2020.

- **Cuantía de la ayuda y duración:** La cuantía de la ayuda podrá llegar hasta un importe máximo de 900 euros al mes y del 100% de la renta arrendaticia. Se podrá conceder por un plazo de hasta 6 meses, pudiendo incluirse como primera mensualidad la correspondiente al mes de abril de 2020. Hasta un importe máximo de 5.400 euros con la que se satisfará total o parcialmente el pago de la renta de la vivienda habitual.
- **Pago de la ayuda:** Una vez resuelta por cada comunidad autónoma, será el órgano competente correspondiente quien proceda a dicho pago al beneficiario, pero podrá acordarse que el pago se realice directamente al arrendador por cuenta del arrendatario en el supuesto de que no se hubiera satisfecho el pago del alquiler por el arrendatario.
- **Compatibilidad de la ayuda:** La ayuda de este programa, con independencia de que se haya suscrito o no un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, es compatible con cualquier otra ayuda al alquiler que viniere percibiendo la persona arrendataria, incluso si fuera con cargo al propio Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, siempre y cuando el total de las ayudas no supere el 100% del importe del alquiler del mismo período.

Se suprime el programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual regulado en el capítulo IV del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y se sustituye por el 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.

2.-Ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

- El programa tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a los colectivos indicados.
- **Beneficiarios:** Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa las personas víctimas de violencia de género, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables (estos últimos según la definición y criterio de cada CCAA); y por cuenta de las mismas, las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a aquéllas personas.

No podrán ser beneficiarias aquellas personas que dispongan de una vivienda en propiedad o en régimen de usufructo, que puedan ocupar tras la acreditación de la condición de víctima de violencia de género, o el desahucio de su vivienda habitual o la consideración de

especialmente vulnerable y cuya ocupación sea compatible con dichas situaciones.

- **Y aquí el desafortunado y confuso párrafo**, en lo que respecta a la definición de “Solución habitacional”, que ha dado lugar estos días a diversas interpretaciones:

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla pondrán a disposición de la persona beneficiaria una vivienda de titularidad pública, o que haya sido cedida para su uso a una administración pública, aunque mantenga la titularidad privada, adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios y localización, para ser ocupada en régimen de alquiler, de cesión de uso, o en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho.

Hasta aquí no cabe duda, sin embargo, continúa:

Quando no se disponga de este tipo de vivienda, la ayuda podrá aplicarse sobre una vivienda adecuada, de titularidad privada o sobre cualquier alojamiento o dotación residencial susceptible de ser ocupada por las personas beneficiarias, en los mismos regímenes.

En una ligera lectura del párrafo, podría llegar a interpretarse que la Orden ampara la ocupación de viviendas o alojamientos por los beneficiarios pero analizándolo dentro del contexto de la normativa, debemos descartar completamente este escenario. Deducimos que este párrafo -desafortunado en su redacción- abre la puerta a que viviendas de particulares se integren en el programa. Nuestra interpretación con respecto a los “otros alojamientos o dotaciones residenciales” es una cuestión de formato del alojamiento o dotación (en términos de tamaño, servicios y localización), alternativo al de las viviendas privadas: locales comerciales, lofts, alojamientos terciarios, residencias de estudiantes, etc., habilitados para cumplir el objetivo de proporcionar una solución transitoria residencial a estos colectivos (y para ser ocupada igualmente en régimen de alquiler, de cesión de uso, o en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho, descartando por tanto que se legitime la ocupación sin consentimiento de la propiedad).

- En relación a las cuantías:
 - a. Hasta 600 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación del inmueble, establecido. En supuestos debidamente justificados por el órgano concedente de la ayuda, podrá alcanzar hasta 900 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación, establecido.
 - b. Hasta 200 euros al mes para atender los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos con el límite del 100% de los mismos.

MA Abogados

- Plazo: hasta 5 años y la gestión corresponderá a las CCAA, siendo imprescindible la emisión de un informe de Servicios Sociales del ayuntamiento o la CCAA en el que se atiendan y valoren las circunstancias personales que aconsejen la concesión de la ayuda.
- Finalmente se modifica puntualmente el programa de fomento del parque de vivienda en alquiler, con el objeto de que, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla y sus entidades públicas vinculadas, puedan adquirir viviendas con cargo a este programa, incrementando así el parque público de vivienda con cierta celeridad.

Rafael Martínez Tojo

Director Área de Inmobiliario y Urbanismo

r.martinez@maabogados.com

T. 91 4516157