

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Consejería de Fomento

Orden 46/2020, de 2 de abril, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen medidas de protección de los adjudicatarios del parque público de vivienda regional en relación con la situación de emergencia provocada por el COVID-19. [2020/2569]

El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, establece en los artículos 3 a 9 que los arrendatarios de viviendas propiedad de empresas o entidades públicas podrán solicitar a dichos entes públicos la moratoria temporal y extraordinaria en el pago de la renta.

Con el objeto de fijar un criterio común respecto de las solicitudes que puedan presentar los adjudicatarios del parque público de vivienda regional, procede dictar la siguiente Orden.

En su virtud y en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 2 del Decreto 85/2019, de 16 de julio, por el que se establecen la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Fomento,

Dispongo:

Primero. Objeto.

La presente Orden tiene por objeto establecer medidas de protección de los adjudicatarios del parque público de vivienda regional en el marco 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.

Segundo. Ámbito de aplicación.

La presente Orden será de aplicación a las viviendas cedidas en régimen de arrendamiento pertenecientes al Parque Público de Vivienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y a la Empresa Pública Gicaman.

Tercero. Medidas.

El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, establece en los artículos 3 a 9 que los arrendatarios de viviendas propiedad de empresas o entidades públicas podrán solicitar a dichos entes públicos el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, en el plazo de 1 mes desde la entrada en vigor de dicho Real Decreto-ley, y que dicha solicitud debe ser contestada por el arrendador en el plazo máximo de 7 días laborables pudiendo establecer, en el caso de ausencia de acuerdo, una moratoria en el pago de la renta.

Para el cumplimiento de dicha disposición, se acuerda que todas las solicitudes recibidas de adjudicatarios en régimen de arrendamiento de viviendas del Parque Público Regional y de Viviendas de la Empresa Pública Gicaman que cumplan los requisitos exigidos en el citado Real Decreto-ley sean atendidas mediante la concesión de una moratoria consistente en el aplazamiento temporal del pago de la renta a partir de la mensualidad siguiente a la resolución administrativa mientras se mantenga la situación de estado de alarma, que será prorrogable mes a mes hasta un máximo de 4 meses si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19.

El importe de las mensualidades que por este motivo resulten aplazadas será fraccionado mensualmente en un periodo de 3 años desde la mensualidad siguiente a la fecha de finalización del aplazamiento concedido, produciendo un incremento equivalente a cada fracción mensual en los recibos emitidos en ese periodo, sin que suponga para los arrendatarios ningún tipo de penalización ni devengo de intereses.

No obstante lo anterior, el impago de dos cuotas consecutivas, o de tres cuotas en un periodo de seis meses, podrá suponer el vencimiento anticipado de la totalidad de la deuda, pudiendo ser reclamado el importe total de la cantidad pendiente de abonar. En el caso de incumplimiento del abono de las cuotas podrá ser aplicado un interés equivalente al interés legal del dinero en concepto de indemnización por daños y perjuicios.

En el caso de que la persona arrendataria tenga acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, se levantará automáticamente la moratoria en el pago de la renta y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas preestablecido, en la primera mensualidad de renta en que dicha financiación esté a disposición de la persona obligada a su pago.

Cuarto. Requisitos de los solicitantes.

Los requisitos para poder acogerse a esta medida son los definidos en los artículos 3 y 5 del Real Decreto-ley 11/2020 y han de reunirse conjuntamente:

- 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, los límites establecidos en el citado artículo 5.
- 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.

A los efectos del cumplimiento de los requisitos se entenderá por Unidad Familiar lo dispuesto en el artículo 5.2 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

La moratoria no será de aplicación 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, salvo las excepciones previstas en el apartado 3 del artículo 5 del Real Decreto-ley 11/2020 referidos apartes alcuotas de herencia testada o intestada o a la ausencia de disponibilidad de la vivienda, o que esta sea inaccesible por razón de discapacidad de si titular o de alguna de las personal que conforman la unidad de convivencia.

Quinto. Documentación necesaria.

La documentación que deberán aportar para acreditar el cumplimiento de los requisitos será la establecida en el artículo 6 del citado Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo:

- a) La persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler que haya pasado a estar en situación legal de desempleo a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19, acreditará esta nueva situación 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) La persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler que haya pasado a estar en situación legal de ERTE, acreditará mediante resolución del ERTE y la solicitud colectiva de prestaciones por desempleo por suspensión o reducción de jornada a consecuencia del COVID-19 presentada ante el SEPE por la empresa. En defecto de la solicitud colectiva se podrá acreditar con un certificado de la empresa donde conste la medida aplicada al solicitante.
- c) La persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler que haya pasado a estar en situación de reducción de jornada por cuidados, acreditará su nueva situación mediante certificado de la empresa donde conste la fecha de efectos de la reducción de jornada y la causa que lo motiva.
- d) La persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler que haya pasado a estar en situación de cese de actividad por cuenta propia, acreditará su nueva situación 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 solicitante.
- e) La persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler que haya pasado a estar en situación de pérdida sustancial de ingresos u otras circunstancias similares, acreditará su nueva situación mediante declaración responsable donde expresamente se indiquen los ingresos medios y previos a la situación provocada por el COVID-19.
- f) Respecto a la información sobre y el 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.

g) Titularidad de los bienes: nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

h) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

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

Sexto. Revisión de fraude o incumplimiento de los requisitos.

Aquellos que se hayan beneficiado de esta medida sin reunir los requisitos mencionados, serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar, según lo establecido en el artículo 7 del Real Decreto-ley 11/2020.

Séptimo. Forma de presentación de solicitudes.

Debido a la situación excepcional en la que nos encontramos, para la presentación de solicitudes se habilitarán con carácter urgente fórmulas para que los solicitantes puedan remitir la documentación necesaria por medios telemáticos.

Si en el plazo vigente de presentación de solicitudes finalizase el Estado de Alarma se podrán implementar otras formas de presentación de solicitudes.

Los modelos necesarios tanto de solicitud y de declaración responsable estarán disponibles para su descarga en la página web <https://vivienda.castillalamancha.es>.

Se pondrá a disposición de los ciudadanos un correo electrónico para la recepción de las mismas, así como un teléfono de información en cada Delegación Provincial de dicha Consejería.

Octavo. Entrada en vigor.

La presente orden entrara en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla- La Mancha.

Toledo, 2 de abril de 2020

El Consejero de Fomento
IGNACIO HERNANDO SERRANO