
COVID-19: Criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a los avales por cuenta del Estado

Entrada en vigor 1 de mayo de 2020

En el BOE de 1 de mayo se ha publicado la [Orden TMA/378/2020, de 30 de abril](#), por la que se definen los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación establecidas en el artículo 9 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.

El [artículo 9](#) del RD-ley 11/2020 de 31 de marzo, autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a que, mediante convenio con el Instituto de Crédito Oficial (ICO) desarrolle una línea de avales, con total cobertura del Estado, a fin de que las entidades de crédito puedan ofrecer **ayudas transitorias de financiación para hacer frente al alquiler de vivienda habitual de los hogares que se encuentren en situaciones de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19.**

Objeto, ámbito y régimen jurídico ([artículos 1 y 2](#)):

En cumplimiento de lo dispuesto en el RD-ley 11/2020, la presente Orden tiene por objeto definir los criterios y requisitos de los arrendatarios para acceder a las ayudas transitorias de financiación en la modalidad de préstamos avalados y subvencionados por el Estado. Estos préstamos serán concedidos por entidades de crédito, contarán con total cobertura mediante aval del Estado y no devengarán ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante (en adelante, préstamos avalados y subvencionados por el Estado).

Los préstamos avalados y subvencionados por el Estado se regirán por el artículo 9 del RD-ley 11/2020 y por la presente Orden. Supletoriamente, por la normativa mencionada en el artículo 2, párrafo segundo.

Condiciones de los préstamos ([artículo 3](#)):

Los préstamos avalados y subvencionados por el Estado se podrán conceder a los arrendatarios de viviendas habituales localizadas en todo el territorio español que cumplan con esta Orden, en cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Podrán otorgarse por las **entidades de crédito adheridas** a la LÍNEA DE AVALES ARRENDAMIENTO COVID-19 (en adelante, entidades de crédito).
- Se otorgarán, por **concesión directa y por una sola vez**, a los arrendatarios de vivienda habitual que cumplan todos y cada uno de los requisitos establecidos en esta Orden.
- Desde su formalización, contarán con la **total cobertura del aval del Estado** (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) **y con una subvención por todos los gastos e intereses del préstamo** con cargo al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA).
- **Serán finalistas y deberán dedicarse exclusivamente** al pago de la renta del arrendamiento de la vivienda habitual.
- Serán **compatibles con cualquiera de las ayudas al alquiler** reguladas en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y, específicamente, con las del programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual; sin perjuicio de que estas últimas hayan de destinarse, en su caso, a la amortización del préstamo.
- Serán **gestionados con la colaboración del Instituto de Crédito Oficial (ICO)** que, a tal fin, suscribirá un convenio con el MITMA, al que se adherirán las Entidades de crédito que vayan a conceder los préstamos.

Requisitos de los arrendatarios (**artículo 4**):

Asimismo, la presente Orden dispone que los préstamos podrán otorgarse a los arrendatarios de vivienda habitual, residentes en España, con contrato en vigor suscrito al amparo de la LAU que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 siempre que reúnan **de forma conjunta los siguientes requisitos**:

- a) Que el arrendatario o alguno de los miembros de la unidad familiar se encuentre afectado por una **circunstancia que implique una reducción de ingresos**, por pasar a estar en situación de desempleo, por estar afectado por un ERTE, por haber reducido su jornada por motivo de cuidados, por cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia o por otras circunstancias sobrevenidas vinculadas a la actividad laboral o empresarial que impliquen dicha reducción de ingresos como consecuencia de la expansión del COVID-19.
- b) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la ayuda, **no alcance el límite de 5 veces el IPREM mensual**.
- c) Que **la renta arrendaticia más los gastos y suministros básicos resulte \geq al 35 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar**. Se entenderá por tales, 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, de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario, referidos al periodo de un mes.

Aclara el mismo artículo que para la obtención de estos préstamos no será exigible hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o con la Seguridad Social ni del pago de obligaciones por reintegro de otras subvenciones.

Asimismo, se entenderá por unidad familiar la compuesta por la persona que adeuda el arrendamiento, 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.

En los casos de ser varios los titulares de un mismo contrato de alquiler, será obligatorio que todos ellos formalicen como prestatarios un solo contrato de préstamo, del que responderán todos de forma solidaria.

No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia del COVID-19, a los efectos de obtener ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, cuando el arrendatario o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquella sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España, en alguno de los siguientes casos:

- 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.
- Para 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.

Acreditación de requisitos (artículo 5):

Los arrendatarios, que en cumplimiento de lo dispuesto en el RD-ley 11/2020 y la presente Orden, tendrán que acreditar los requisitos para la concesión de avales, con la siguiente documentación:

- a) En caso de **situación legal de desempleo**, 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, certificado expedido por la AEAT 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) **Personas que habitan en la vivienda habitual**:
 - Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.

– Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos.

d) **Titularidad de los bienes**: Certificado catastral o nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

e) En todo caso, **declaración responsable** del arrendatario relativa al cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4 de esta Orden, en los términos dispuestos en esta letra. Esta declaración podrá sustituir la aportación de algunos de los documentos anteriores siempre que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impidan su aportación. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de 3 meses para aportar dichos documentos a la entidad de crédito.

Junto con estos documentos se presentará la **solicitud del préstamo**, que incluye la declaración responsable, conforme al modelo establecido en el anexo I de esta Orden.

Financiación (artículo 6):

Para la concesión de estos préstamos, el ICO pone a disposición de las entidades de crédito la **LÍNEA DE AVALES ARRENDAMIENTO COVID-19** por un importe de 1.200.000.000 € y la bonificación de gastos e intereses de los préstamos se financiará por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) con cargo a la aplicación presupuestaria 17.09.261N.481 «Bonificación de gastos e intereses por concesión de préstamos a arrendatarios en situación de vulnerabilidad por el COVID-19» en los términos dispuestos.

El ICO adelantará a las entidades de crédito la bonificación de gastos e intereses de los préstamos y, posteriormente, el MITMA, con cargo a la aplicación presupuestaria referenciada, abonará al ICO el importe de la misma, para ello, se establece un importe máximo global de 112.000.000 €, con la distribución anual para el periodo 2021 – 2031, acordada en Consejo de Ministros de 14 de abril de 2020 (tabla del artículo 6.2).

En el **convenio que se suscriba entre el MITMA y el ICO** se establecerán los términos de colaboración en relación con el aval a otorgar por el MITMA, así como la bonificación de gastos e intereses.

Los préstamos avalados y subvencionados por el Estado se otorgarán hasta que se alcance cualquiera de estos límites o, en su caso, los que resulten de su ampliación:

a) 1.200.000.000 €, como máximo que puede ser avalado por el MITMA conforme a la DA 3ª del RD-ley 15/2020, de 21 de abril.

b) 112.000.000 € por «Bonificación de gastos e intereses por concesión de préstamos a arrendatarios en situación de vulnerabilidad por el COVID-19», conforme al Acuerdo del Consejo de Ministros de 14 de abril de 2020.

Condiciones de los préstamos (artículo 7):

Los préstamos avalados y subvencionados por el Estado:

- Se formalizarán mediante un **contrato de préstamo entre la entidad de crédito y el arrendatario**.
- La cuantía del préstamo **podrá alcanzar hasta el 100% del importe de 6 mensualidades**, en virtud del contrato de arrendamiento de vivienda habitual vigente, con un máximo de 5.400 €, a razón de un máximo de 900 €/mes.
- Las 6 mensualidades financiables podrán ser **desde el 1 de abril de 2020 y no podrán ser posteriores a 6 meses a contar desde la firma del préstamo** entre la entidad bancaria y el arrendatario ni posteriores al fin de vigencia del contrato de arrendamiento o sus prórrogas.
- El **plazo de amortización inicial podrá ser de hasta 6 años y podrá pactarse un período de carencia de principal de 6 meses**. Transcurridos los 3 primeros años desde la concesión del préstamo y antes de 6 meses de la finalización del plazo inicial, será admisible una única prórroga de 4 años de plazo de amortización adicional, siempre que se acredite ante la Entidad de crédito que, en el momento de la solicitud de prórroga, persiste la situación de vulnerabilidad y se cumplen los requisitos definidos en esta Orden.

Cuando en la operación de préstamo figuren varios arrendatarios para una misma vivienda, será obligatorio que todos ellos formulen la solicitud de prórroga y todos respondan de forma solidaria.

El arrendatario podrá realizar la cancelación total o amortización anticipada facultativa de la financiación, sin que ello le genere gastos o comisiones. En todo caso, la cancelación o amortización anticipada, total o parcial, se producirá de manera inmediata en el supuesto en el que se satisfaga, respectivamente, la totalidad o parte del importe del préstamo, ya se realice el pago por el arrendatario o por las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda o protección social.

- El aval otorgado por el MITMA **se mantendrá hasta el último plazo de amortización pactado más 180 días**.
- En el contrato se hará constar que se deberá proceder a la **amortización anticipada del préstamo por el arrendatario y procederá el reintegro de la subvención** por gastos e intereses si se comprobara que el arrendatario ha incurrido en falsedad, ocultación o inexactitud relevante al presentar los documentos o la declaración responsable a que se refiere el artículo 4 de esta Orden.

Presentación y formalización (artículo 8)

Los arrendatarios presentarán la solicitud de los préstamos avalados y subvencionados por el Estado ante la entidad de crédito, con el **modelo de solicitud** que figura en el **anexo I** de esta Orden **antes del 30 de septiembre de 2020 y deberán**

formalizarse antes del 31 de octubre de 2020, prorrogables hasta el 30 de noviembre y el 31 de diciembre de 2020, respectivamente, a propuesta de la comisión de seguimiento prevista en el convenio entre el MITMA y el ICO, mediante orden ministerial.

La presentación de la solicitud implicará el consentimiento del interesado para el tratamiento de datos por el ICO y el MITMA, a efectos de las disposiciones vigentes en materia de protección de datos, así como la autorización a los mismos para poder consultar los datos fiscales y laborales de los arrendatarios y para su cesión por parte de este último a la Consejería u organismo competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla, según la localización de la vivienda arrendada, para que puedan utilizar esta información para analizar la situación de vulnerabilidad del arrendatario para la aplicación de posibles ayudas presentes o futuras.

Por su parte, la entidad de crédito solo concederá los préstamos a los arrendatarios que acrediten cumplir los requisitos exigidos y aporten la totalidad de la documentación requerida en los términos previstos en esta Orden.

Los gastos e intereses del préstamo no podrán superar el importe resultante de aplicar el tipo 1,5% TAE al préstamo. En dichos gastos se entenderán comprendidos todos los que se devenguen desde la solicitud del préstamo hasta su cancelación.

Al formalizar el préstamo, la entidad de crédito deberá cumplimentar el formulario previsto en el anexo II de esta Orden y remitirlo al ICO verificando, con carácter previo a la formalización del préstamo avalado y subvencionado por el MITMA, el cumplimiento de los requisitos de los arrendatarios para obtener las ayudas.

Aclara el mismo artículo, en su apartado 6, que, con ocasión del otorgamiento del préstamo, la entidad de crédito no podrá exigir al interesado la contratación de ningún producto o servicio adicional.

Pago de las ayudas al arrendador (artículo 9):

- La entidad de crédito abonará el importe del préstamo, correspondiente a las 6 mensualidades, directamente a la persona o entidad arrendadora de la vivienda, previa comunicación al titular del préstamo.
- El abono se realizará con periodicidad mensual, salvo acuerdo distinto, y, en su caso, con un pago inicial que comprenda las mensualidades devengadas y no pagadas desde el 1 de abril de 2020 hasta la firma del contrato de préstamo. La entidad de crédito deberá conservar el justificante de cada uno de los pagos que realice.

Seguimiento y control de las ayudas (artículo 10):

En el convenio que se suscriba entre el MITMA y el ICO se regulará la colaboración entre ellos, y la de las entidades de crédito, para el seguimiento y control de estas ayudas.

En todo caso, el ICO facilitará al MITMA:

- Quincenalmente: un informe justificativo de los préstamos avalados y subvencionados por el Estado.
- Con carácter anual: un informe justificativo de todos los préstamos concedidos, el importe de aval ejecutado, el importe de los gastos e intereses bonificados; los préstamos amortizados; las operaciones que las entidades de crédito hayan comunicado como fallidas y los importes recuperados.

Causas de reintegro de las ayudas (artículo 11):

La entidad de crédito deberá conservar la documentación acreditativa de los requisitos de elegibilidad del arrendatario solicitante del préstamo durante 12 años desde la firma del contrato de préstamo. La comisión de seguimiento del convenio podrá reducir este plazo para los préstamos que estén ya totalmente amortizados y para los préstamos que no hubieren solicitado la prórroga.

El MITMA podrá verificar en todo momento que los préstamos avalados y subvencionados por el Estado se han otorgado a arrendatarios que cumplieran los requisitos de elegibilidad para obtenerlos; así como que el importe de aquellos se ha destinado a la finalidad para la que se otorgaron.

Si se comprueba que, de acuerdo con la documentación aportada al formular la solicitud, el arrendatario no cumplía los requisitos para obtener el préstamo en el momento de su concesión por la entidad de crédito, se exigirá a esta el reintegro al MITMA de los abonos realizados por el ICO en concepto de subvención de gastos e intereses, a cuyo importe se aplicará el interés de demora.

Por su parte, si el MITMA comprueba que el arrendatario ha destinado el importe del préstamo a una finalidad distinta para la que se otorgó, o que ha incurrido en falsedad, ocultación o inexactitud relevante al presentar los documentos o en cualquier declaración responsable a que se refiera esta Orden:

- Si el préstamo estuviera pendiente de abonarse, en todo o en parte, se cancelará el abono de las cantidades pendientes y el arrendatario deberá proceder a la amortización anticipada del préstamo.
- En todo caso, se exigirá al arrendatario el reintegro de los gastos e intereses satisfechos por el préstamo; a cuyo importe se aplicará el interés de demora.

Si la entidad de crédito califica un préstamo como fallido, tras el ejercicio de todas las acciones que en buena práctica deba realizar para la recuperación de importes

impagados y para el que se haya ejecutado el aval, MITMA solicitará al arrendatario el reintegro de los gastos e intereses satisfechos por el préstamo, aplicando el interés de demora.

Corresponderá a la Dirección General de Vivienda y Suelo realizar las actuaciones de verificación, **comprobación y reintegro** a que se refiere este precepto, aplicando técnicas de tratamiento masivo de datos y lo dispuesto en la Ley General de Subvenciones, para el reintegro.

Infracciones y sanciones (artículo 12):

En los supuestos de infracciones administrativas en materia de subvenciones y ayudas públicas, será de aplicación lo previsto en el Título IV de la Ley General de Subvenciones, y en el Título IV de su Reglamento.

Control financiero y publicidad de las subvenciones (artículo 13):

El control financiero de subvenciones se ejercerá en los términos previstos en el Título III de la Ley General de Subvenciones. Asimismo, aclara el mismo artículo que las subvenciones reguladas en esta Orden están sujetas a las normas generales de publicidad y transparencia previstas en la Ley General de Subvenciones y demás normativa de desarrollo.

Publicación del Convenio MITMA y el ICO

En el BOE de 2 de mayo se publicó la Resolución de 1 de mayo de 2020, de la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, por la que se publica el Convenio con el Instituto de Crédito Oficial, E.P.E., para la gestión de los avales y de la subvención de gastos e intereses por parte del Estado a arrendatarios en la «Línea de avales de arrendamiento COVID-19»