



Medidas urgentes relativas a los arrendamientos – Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico frente al COVID-19

El 1 de abril ha entrado en vigor el Real Decreto-ley 11/2020, que contiene un gran número de disposiciones referentes a diversas materias. Como les comentamos en anteriores comunicados a los efectos de una mejor comprensión, realizamos un análisis individualizado.

En esta circular les trasladamos las medidas relativas a los **arrendamientos de vivienda**.

(i) En primer lugar, contempla la suspensión de todos los desahucios y de lanzamientos iniciados antes del estado de alarma, para hogares vulnerables y sin alternativa habitacional.

Para ello, la persona arrendataria deberá acreditar ante el Juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad sobrevenida, sin alternativa habitacional. Esta circunstancia será comunicada por el Juzgado a los servicios sociales y se procederá a suspender el acto de lanzamiento. Si no estuviese señalado el lanzamiento, se suspenderá dicho plazo, hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen, por un periodo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de este real decreto-ley. Si el Letrado de la Administración de Justicia entendiera que concurre la situación de vulnerabilidad, decretará la suspensión por el tiempo estrictamente necesario, atendido el informe de los servicios sociales.

(ii) En segundo lugar introduce una prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, por un plazo máximo de 6 meses. Será para aquellos contratos que finalicen sus prorrogas dentro del periodo comprendido desde el 1 de abril hasta pasados dos meses de la declaración del estado de alarma, siempre y cuando el arrendatario lo solicite.

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://blog.escura.com>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

(iii) En tercer término, se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia, para aquellas personas arrendatarias de vivienda habitual, no segundas residencias, y en situación de vulnerabilidad económica.

- Cuando el propietario sea un gran tenedor, entendiéndose por tales la persona que sean titulares de más de diez inmuebles urbanos, y para las empresas o entidades públicas de vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables su decisión entre:
 - Una reducción del 50% de la renta durante el estado de alarma y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad, con un máximo en todo caso de cuatro meses.
 - Una moratoria en el pago de la renta que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses.
- Dicha renta se aplazará a partir de la siguiente mensualidad, y se fraccionará a las cuotas siguientes, durante al menos tres años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses.

Para obtener estas moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, deberán concurrir conjuntamente los siguientes requisitos, que deberán acreditarse a través de la documentación detallada en el artículo 6 del RDL:

- 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 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.
- Que la renta de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM). Este límite se incrementará en situaciones especiales contempladas en el artículo 5 del RDL.
- Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 % 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.
- El solicitante o su unidad familiar no pueden ser propietarios o usufructuarios de ninguna otra vivienda en España, salvo que el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la misma y, se haya obtenido por herencia o mediante transmisión mortis causa sin testamento. O quien acredite la no disponibilidad de la misma por causa de separación/divorcio, por causa ajena a su voluntad o por inaccesible por razón de discapacidad.
- Cuando el arrendador no sea un gran tenedor, los arrendatarios podrán solicitar dentro del plazo de un mes, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta al arrendador, quien deberá dar respuesta en el plazo máximo de 7 días laborables. Si la persona física arrendadora no aceptare ningún acuerdo, la persona arrendataria podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación.

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://blog.escura.com>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

La persona que se haya beneficiado sin reunir los requisitos previstos en el RDL, 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.

(iv) En este sentido, también se incorpora un nuevo programa de Ayudas al Alquiler para contribuir a minimizar el impacto económico y social, en los alquileres de vivienda habitual. La cuantía de esta ayuda será de hasta 900, 00.- € al mes y de hasta el 100% de la renta o, en su caso, de hasta el 100% del principal e intereses del préstamo que se haya suscrito con el que se haya satisfecho el pago de la renta de la vivienda habitual.

(v) La creación de una línea de avales que podrán tener acceso todos aquellos que acrediten estar en situación de vulnerabilidad, con un plazo de devolución de hasta 10 años, y que no comportará ningún tipo de gastos o intereses para el solicitante.

La aprobación de este real decreto-ley persigue la adopción de un nuevo paquete de medidas de carácter social, dirigidas a la protección de los colectivos más vulnerables que puedan ver sensiblemente afectada su capacidad para hacer frente al alquiler.



TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://blog.escura.com>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.