



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.

Aspectos en materia Civil: Arrendamientos

02/04/2020

En Barcelona, a 2 de abril de 2020.

Apreciados,

Se ha publicado en fecha 1 de abril, el **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**, consistente en la protección de trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables, con el fin de asegurar la adopción de medidas que garanticen a estos colectivos su inclusión como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19

Procedemos a trasladar un resumen de las principales medidas que incorpora este nuevo Decreto en materia **CIVIL** y en especial a todo lo referente a las medidas de apoyo a los **ALQUILERES** que afectan a las viviendas, en todos aquellos colectivos considerados vulnerables.

Todo el equipo de **VERSATIL** quedamos a vuestra disposición para ayudaros en todo lo que sea necesario.

Un cordial Saludo,



Anna Vergés

Socia - Abogada

Departamento Mercantil-Civil

averges@versatil.legal

I.- MEDIDAS DE APOYO AL ALQUILER

- Se **suspenden los procedimientos de desahucios y los lanzamientos** para las personas vulnerables durante el plazo de **6 meses**.

Una vez se levante la suspensión de todos los términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma la **persona arrendaticia** que acredite ante el Juzgado encontrarse en una **situación de vulnerabilidad**, social o económica, sobrevenida como consecuencia del Covid-19 y que **le imposibilite encontrar una alternativa habitacional** para sí y las personas que conviva podrá solicitar la suspensión del procedimiento.

- Se aprueba una **prórroga extraordinaria de 6 meses como máximo** para los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que estén a punto de finalizar y durante ese periodo se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos en el contrato en vigor, previa solicitud del arrendatario. Esta solicitud deberá ser aceptada por el arrendador, salvo acuerdo en otros términos entre las partes.
- **Moratoria de la deuda arrendaticia, siendo esta una modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales.**

El Decreto diferencia entre los siguientes bloques de arrendadores:

- a. Los **grandes propietarios y empresas o entidades públicas de vivienda**, los cuales deberán asumir parte del impacto y proponer

al arrendatario, cuando éste lo solicite y no se haya alcanzado un acuerdo, su decisión entre las siguientes alternativas:

- Una reducción del 50% de la renta.
- Una moratoria en el pago de la renta.

La renta se aplazará durante al menos 3 años y siempre dentro del plazo en que continúe vigente el contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas, sin intereses.

Afectará durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes prorrogables una a una, sin que pueda superarse en ningún caso los 4 meses.

La persona arrendadora será la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos (se excluyen garajes y trasteros) o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados.

- b. Y los **pequeños propietarios** para quienes se prevé el cobro íntegro de la renta. La persona arrendataria podrá solicitar a su arrendador el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, debiendo el arrendador comunicarle en el plazo de 7 días, las condiciones del aplazamiento o de su fraccionamiento.

Si la persona física arrendadora no aceptara ningún acuerdo y la arrendataria reúne los requisitos de vulnerabilidad podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación consistentes en:

- Aprobación de una línea de avales con un plazo de devolución hasta 6 años, prorrogable, sin gastos ni intereses y podrán cubrir un máximo de 6 mensualidades de renta.
- Ayudas directas de hasta 900.-€ al mes y de hasta el 100% de la renta arrendaticia o en su caso, de hasta el 100% del principal e intereses del préstamo. Las cuantías exactas las determinarán las comunidades autónomas y serán destinadas a aquellas personas en situación vulnerable que no pueden hacer frente a la devolución de dichos préstamos.

¿QUE PERSONAS SERAN CONSIDERADAS VULNERABLES, a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual?

Las personas deberán cumplir de forma concurrente los siguientes **requisitos:**

- Estar en situación de **desempleo, ERTE o haya reducido su jornada por motivo de cuidados**. En caso de empresarios o similares que supongan una **pérdida sustancial de ingresos**, no alcanzado los ingresos de la unidad familiar en el mes anterior a la solicitud.
- Que la **renta, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba la unidad familiar**.

No se considerará situación de vulnerabilidad si el arrendatario o cualquier miembro de la unidad familiar (cónyuge no separado legalmente, pareja de

hecho inscrita y los hijos) es propietario o usufructuario de alguna vivienda en España.

El Decreto establece excepciones en supuestos que se pueda acreditar la no disponibilidad de la vivienda.

II.- EN MATERIA DE SUMINISTROS

En las **viviendas habituales** se prohíbe con carácter excepcional los cortes energéticos (electricidad, gas, gasoil para la calefacción) y de agua para el conjunto de la población mientras esté en vigor el estado de alarma.

III.- HIPOTECAS

La moratoria de la deuda hipotecaria prevista para la vivienda habitual de las personas físicas se **amplía** para otros colectivos:

- El de los autónomos, empresarios y profesionales respecto los inmuebles afectos a su actividad.
- Personas físicas que tengan arrendados inmuebles por los que no perciban la renta arrendaticia por aplicación de las medidas aprobadas en favor de los arrendatarios.

A medida que estas medidas se vayan desarrollando de forma más concreta, el equipo de **VERSATIL** las analizará e informará a todos sus clientes para que **JUNTOS** tengamos constancia de todo ello.

