



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57  
contacto@glsabogadas.com

*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.*

## ■ MEDIDAS DIRIGIDAS A FAMILIAS Y COLECTIVOS VULNERABLES

- **Artículo 1: Suspensión de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional**

En aquellos procedimientos de desahucio que estuvieran iniciados antes de la crisis por COVID-19, en los que esté señalado el lanzamiento, si se acredita por **el arrendatario** al Juzgado, cuando se alcen las suspensiones vigentes en el momento actual, que se **encuentra en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID 19**, se suspenderán los lanzamientos y en su caso la vista de desahucio hasta el momento en que los servicios sociales **adopten las medidas oportunas**, por un tiempo máximo de 6 meses desde la entrada en vigor del presente Real decreto ley.

Si la anterior suspensión afecta **al arrendador**, por encontrarse en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de expansión del COVID 19, el Letrado de la Administración de Justicia, como en el supuesto anterior lo comunicará a los servicios sociales para que se tenga en cuenta a la hora de **determinar el plazo de suspensión del procedimiento y las medidas de protección social a adoptar**.

- **Artículo 2: Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda**

En contratos de arrendamientos de viviendas sujetos a la Ley de 1994, si en los dos meses siguientes al fin del estado de alarma finalice el periodo de prórroga obligatoria, el arrendatario puede solicitar una prórroga extraordinaria por 6 meses como máximo, con la misma regulación que el contrato en vigor.

- **Artículo 3: Moratoria de deuda arrendataria**

- **Artículo 4, Cuando los arrendadores son grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda**

El arrendatario, con contrato en vigor al que se le aplica la LAU de 1994, en situación de vulnerabilidad social, puede solicitar de su arrendador, si este es un gran tenedor o una empresa o entidad pública de vivienda, **puede solicitar en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este Real Decreto, el aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta, si no se hubiera ya convenido un aplazamiento por las partes**.

El arrendador deberá comunicar en 7 días laborables su decisión, de entre las siguientes:



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57

contacto@glsabogadas.com

**-Reducción del 50% de la renta, mientras diré el estado de alarma, o las siguientes si por el estado de vulnerabilidad no fuera suficiente, con un plazo máximo de 4 meses**

**-moratoria en el pago de la renta que se aplicará de manera automática durante el estado de alarma y las mensualidades siguientes, prorrogándose una a una** si el plazo fuera insuficiente en relación con el estado de vulnerabilidad, con máximo de 4 meses. Dichas cantidades aplazadas se abonaran prorrateadas durante menos los 3 años siguientes

-dichas medidas se aplicarán también a los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de Vivienda

-los arrendatarios pueden acceder al programa de ayudas transitorias de financiación del artículo 9 del presente Real decreto, siendo que en este caso, de haber conseguido dichas ayudas, las anteriores medidas no será de aplicación, ni moratoria, ni fraccionamientos

• **Artículo 5. Definición de la situación de vulnerabilidad de los arrendatarios.**

Requisitos que deben de tener los arrendatarios tanto para la obtención de las moratorias y fraccionamientos, como para la solicitud de ayudas transitorias de financiación:

◆ SITUACIÓN LABORAL

- que la persona que haya de pagar la renta se encuentre en situación de desempleo por la aplicación de un ERTE

- haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresarios

-otras circunstancias similares que supongan pérdida sustancial de ingresos

◆ INGRESOS DE LA UNIDAD FAMILIAR

-que el conjunto de los ingresos de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, no alcancen:

...3 veces el IPREM mensual (IPREM MENSUAL 2020, 537,84, dato extraído de la página: IPREM © 2019 - Madrid (España) - [www.iprem.com.es](http://www.iprem.com.es))

...Dicho dato se incrementará en cada hijo un 0,1 veces, y en familias monoparentales, 0,15 veces el IMPREM

...Dicho dato se incrementará un 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar

...si en la unidad familiar hay miembros con una discapacidad declarada superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad incapacitante para el desarrollo de una actividad laboral, el límite de los ingresos de la unidad familiar no alcanzará 4 veces el IPREM

...si la persona obligada a pagar la renta tenga parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual igual o superior al 33% o al al 65% si se tratara de otro tipo de parálisis, el límite de los ingresos de la unidad familiar no alcanzará 5 veces el IPREM

◆ CANTIDADES ABONADAS EN CONCEPTO DE RENTA Y ASIMILADAS

-La renta arrendataria más los gastos y suministros básicos debe ser superior o igual al 35% de los ingresos netos de la unidad familiar



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57

contacto@glsabogadas.com

.Se consideran suministros básicos además de luz, agua, gasoil para calefacción, también los de telecomunicación fija y móvil y posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, que satisfaga el arrendatario.

#### ◆ UNIDAD FAMILIAR

La compuesta por **quien adeuda la renta, su cónyuge** no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los **hijos** naturales o en virtud de relación de tutela, guarda o acogimiento familiar, con independencia de la edad, que residan en la vivienda y **su cónyuge no separado legalmente empareja de hecho, que residan en la vivienda**

#### ◆ EXCEPCIONES A LA CONSIDERACIÓN DE SITUACIÓN DE ESPECIAL VULNERABILIDAD

No concurren los supuestos de vulnerabilidad para la aplicación de la moratoria y obtención de ayudas en relación con **la renta arrendataria de la vivienda habitual** ocasionada por el COVID 19, cuando la persona arrendataria o cualquiera de las que componen la unidad familiar **que habita la vivienda, sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España, no siendo aplicable este supuestos en aquellos supuestos en que a pesar de dicha titularidad se haya obtenido la misma por herencia o transmisión mortis causa sin testamento, respecto de parte alícuota de dicha vivienda.** Así como si por cualquier razón **no puede disponerse de la vivienda o ésta es inaccesible por razón de discapacidad de cualquiera de los miembros de la unidad familiar.**

#### • **Artículo 6. Acreditación de las condiciones subjetivas**

- En supuestos de situación legal de desempleo, **certificado de la entidad gestora de las prestaciones con determinación de las cantidades que por este concepto se perciban**
- En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, **certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, sobre la base de la declaración de cese de actividad decorada por el interesado**
- Para la determinación del número de personas que habitan en la vivienda:
  - **Libro de familia** o documento acreditativo de pareja de hecho
  - **Certificado de empadronamiento** con referencia a las personas empadronadas en la vivienda desde los 6 meses anteriores a la presentación de las solicitudes
  - **Declaración de discapacidad**, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral
- Para la determinación de la titularidad de los bienes: **Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad** de todos los miembros de la unidad familiar
- **Declaración responsable del deudor o deudores** relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto.
- ◆ Si el solicitante no pudiera presentar alguno de los documentos mencionados con anterioridad, puede sustituirlos por **una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID19 que le impidan aportar los documentos**



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57

contacto@glsabogadas.com

- **Artículo 7. Consecuencia de la aplicación indebida de la moratoria y de las ayudas públicas para vivienda habitual por arrendatarios en situación de vulnerabilidad a causa del COVID 19**

Aquellos arrendatarios que se hayan **beneficiado indebidamente** de la moratoria excepcional o de las ayudas públicas mencionadas anteriormente, es decir, sin cumplir los requisitos

—serán **responsables de los daños y perjuicios** ocasionados y de los **gastos generados** por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de otras **responsabilidades legales** en las que por sus actos hayan podido incurrir

—El importe de los daños, perjuicios y gastos **no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria**, quien también incurrirá en **responsabilidad** por haberse situado voluntaria y deliberadamente en una situación de vulnerabilidad económica con el fin de poder obtener la aplicación de las ayudas reguladas en este real decreto

- **Artículo 8. Modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales cuando el arrendador no es un gran tenedor o una entidad o empresa pública como consecuencia del impacto económico y social del COVID 19**

El **arrendatario** de un contrato de vivienda **habitual regulado por la LAU de 1994** que se encuentre en una **situación de vulnerabilidad por la crisis del COVID 19** en atención a los requisitos ya explicados anteriormente puede solicitar del **arrendador que no sea un gran tenedor o una entidad o empresa pública**, en el plazo de **un mes desde la entrada en vigor del real decreto**, en los términos que pasamos a explicar

—el aplazamiento temporal o extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho alzamiento o condonación total o parcial no hubiera sido acordado ya voluntariamente por las partes

—una vez recibida la solicitud, el arrendador deberá **comunicar** al arrendatario **en el plazo de 7 días laborales** las condiciones del aplazamiento o de fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta o, **en su defecto, las posibles alternativas que plantea en relación con las mismas**

—si la persona física arrendadora, **no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento y**, en cualquier caso, **la persona arrendataria se encontrara en situación de vulnerabilidad sobrevenida**, ésta podrá tener acceso al **programa de ayudas transitorias de financiación** que se regulan en el siguiente artículo.

- **Artículo 9. Aprobación de línea de avales para la cobertura por el Estado de la financiación de arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica a causa de la expansión del COVID 19.**

- ◆ Se ha autorizado al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que mediante acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial, por un plazo de hasta 14 años, se desarrolle una línea de vales con total cobertura por el Estado, para que las **entidades bancarias puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a personas que se encuentren en situación**



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57

contacto@glsabogadas.com

**de vulnerabilidad ya descrita, con plazo de devolución de hasta 6 años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro años más, no devengando ni gastos ni intereses para el solicitante**

- ◆ Estas ayudas solo se pueden dedicar **al pago de la renta del arrendatario y podrá cubrir un máximo de 6 mensualidades de renta**
- ◆ **Accederán a dichas ayudas** todos los arrendatarios que se encuentren **en situación de vulnerabilidad sobrevenida** como consecuencia de la expansión del COVID 19, de acuerdo con las condiciones que se definan en su momento, **y como mínimo las expuestas en el artículo 5 del presente real decreto ley**
  
- **Artículo 10. Nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID 19 en los alquileres de vivienda habitual**
  - ◆ Se incorporará al plan estatal **ya vigente** regulado por Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo (2018-2021) un **nuevo** programa de ayudas al alquiler denominado **“Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID 19 en los alquileres de vivienda habitual.**
  - ◆ Su objetivo: **la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a las 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 y encajen en los supuestos de vulnerabilidad sobrevenida que se definan y que incluirán en todo caso, las situaciones definidas en el artículo 5 de la presente norma.**
  - ◆ Este programa tendrá como **finalidad hacer frente a la dificultad de devolución de las ayudas transitorias de financiación contraídas por hogares vulnerables que no se hayan recuperado de su situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la crisis del COVID 19 y, por tanto, no puedan hacer frente a la devolución de los préstamos.**
  - ◆ **Beneficiarios de estas ayudas:** las personas en situación de vulnerabilidad a la que nos hemos referido en el apartado anterior que **presenten problemas transitorios para atender al pago total o parcial del alquiler**
  - ◆ **Cuantía de las ayudas:** de hasta 900€ al mes y de hasta el 100% de la renta arrendataria 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
  - ◆ Determinarán la cuantía exacta de dichas ayudas los órganos competentes de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla
  
- **Artículo 12. Sustitución del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual por el nuevo 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**
  - ◆ Mediante Orden Ministerial se sustituirá el Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el **nuevo 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.**



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57

contacto@glsabogadas.com

- ◆ Este nuevo programa tendrá como objeto **facilitar una situación habitacional inmediata a las personas víctima de vivencia de género, en situación de desahucio, sin hogar y otras especialmente vulnerables.**
- ◆ **Beneficiarias de estas ayudas:** las personas referidas en el apartado anterior y las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa y similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a aquellas personas y por cuenta de las mismas

## RESUMEN



**SUSPENSIÓN DE LANZAMIENTOS O VISTAS EN PROCESOS DE DESAHUCIO DE ARRENDATARIOS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA POR LA CRISIS DEL CORONAVIRUS QUE LE IMPOSIBILITE ENCONTRAR UNA ALTERNATIVA HABITACIONAL PARA SÍ O LAS PERSONAS CON QUIEN CONVIVA. EL JUZGADO COMUNICARÁ CON LOS SERVICIOS SOCIALES QUIEN PROVEERÁ LAS AYUDAS PERTINENTES. SI DICHA SITUACIÓN AFECTARA A LOS ARRENDADORES SE PONDRÁ EN CONOCIMIENTO DE LOS SERVICIOS SOCIALES PARA DETERMINAR EL ESTABLECIMIENTO DEL PLAZO DE SUSPENSIÓN Y LA ADOPCIÓN DE OTRAS MEDIDAS**



**PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DE LOS CONTRATOS DE VIVIENDA HABITUAL. SIEMPRE QUE DENTRO DE LOS DOS MESES SIGUIENTES A LA FINALIZACIÓN DEL ESTADO DE ALARMA CONCLUYERA LA PRÓRROGA FORZOSA CABE UNA PRÓRROGA EXTRAORDINARIA MÁXIMA DE 6 MESES. EL ARRENDATARIO TIENE QUE SOLICITARLO Y EL ARRENDADOR ACEPTARLO**



### **MORATORIA DE LA DEUDA ARRENDATICIA DE VIVIENDA HABITUAL**

**ARRENDATARIOS:** EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD SOCIAL O ECONÓMICA SOBREVENIDA COMO CONSECUENCIA DE LA EXPANSIÓN DEL COVID 19. LA VULNERABILIDAD ECONÓMICA SE DESCRIBE EN EL ARTÍCULO 5 DEL REAL DECRETO

DOS TIPOS DE SUPUESTOS EN ATENCIÓN A **DOS TIPOS DE ARRENDADORES:**



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57

contacto@glsabogadas.com

## GRANDES TENEDORES, EMPRESAS O ENTIDADES PÚBLICAS

—APLICACIÓN AUTOMÁTICA DE LA **MORATORIA**

—EL ARRENDATARIO LO SOLICITARÁ EN EL PLAZO DE UN MES DESDE LA ENTRADA EN VIGOR DEL REAL DECRETO 11/2020, DE 31 DE MARZO AL ARRENDADOR

—NO DEBE HABERSE ACORDADO Y ESTAR VIGENTE UN APLAZAMIENTO O CONDONACIÓN DE DEUDA ARRENDATICIA POR ACUERDO PREVIO ENTRE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO

—EL ARRENDADOR COMUNICARÁ SU DECISIÓN EN 7 DÍAS LABORABLES

—ALTERNATIVAS:

—REDUCCIÓN DEL 50% DE LA RENTA ARRENDATICIA COMO MÍNIMO MIENTRAS DURE EL ESTADO DE ALARMA

—MORATORIA EN EL PAGO DE LA RENTA DE APLICACIÓN AUTOMÁTICA Y QUE AFECTARÁ COMO MÍNIMO AL PERIODO DE TIEMPO MIENTRAS DURE EL ESTADO DE ALARMA, PRORROGÁNDOSE MES A MES, MIENTRAS DURE SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD HASTA PLAZO MÁXIMO DE 4 MESES. LAS CANTIDADES APLAZADAS SE ABONARÁN PRORRATEADAS DURANTE UN PLAZO MÁXIMO DE 3 AÑOS

—SI LA ARRENDATARIA OBTIENE LAS AYUDAS TRANSITORIAS DE FINANCIACIÓN REGULADAS EN EL ARTÍCULO 9, SE LEVANTA LA MORATORIA Y EL FRACCIONAMIENTO EN EL PAGO DE LA RENTA

## EL RESTO DE ARRENDADORES

—EL ARRENDATARIO DE VIVIENDA HABITUAL (LAU DE 1994), PUEDE SOLICITAR DEL ARRENDADOR, QUE NO SEA GRAN TENEDOR NI EMPRESA O ENTIDAD PÚBLICA

—EL APLAZAMIENTO TEMPORAL Y EXTRAORDINARIO EN EL PAGO DE LA RENTA, SI NO SE HUBIERA ACORDADO VOLUNTARIA Y PREVIAMENTE POR AMBOS

—EL ARRENDADOR DEBERÁ COMUNICAR SU DECISIÓN EN EL PLAZO DE 7 DÍAS LABORABLES AL ARRENDATARIO, COMUNICÁNDOLE LAS CONDICIONES DEL APLAZAMIENTO O FRACCIONAMIENTO O LAS ALTERNATIVAS QUE PLANTEA EN RELACIÓN CON LA RENTA ARRENDATICIA

—SI NO ACEPTA EL ARRENDADOR, PERSONA FÍSICA, NINGÚN ACUERDO SOBRE EL APLAZAMIENTO, EL ARRENDATARIO EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD, PODRÁ TENER ACCESO A LAS AYUDAS PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 9



## DOS TIPOS DE AYUDAS



by María Lancho Cáceres

Móv 699 49 55 40/ 691 47 70 57  
contacto@glsabogadas.com

## LAS DEL ARTÍCULO 9 DEL RDL 11/2020

- AYUDA TRANSITORIA DE FINANCIACIÓN
- SE SOLICITAN EN LA ENTIDAD BANCARIA POR EL ARRENDATARIO EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD
- SE DESTINARÁN AL PAGO DE LA RENTA ARRENDATICIA Y PODRÁN CUBRIR COMO MÁXIMO EL IMPORTE DE 6 MESES DE RENTA
- SE TRATA DE PRÉSTAMO SIN GASTOS DE GESTIÓN Y SIJN INTERESES PARA EL ARRENDATARIO

## NUEVO PROGRAMA DE AYUDAS

- OBJETO:** CONCESIÓN DE AYUDAS AL ALQUILER, MEDIANTE ADJUDICACIÓN DIRECTA
- BENEFICIARIOS:** ARRENDATARIOS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD EN VIRTUD DE LOS REQUISITOS QUE SE DETERMINEN O, COMO MÍNIMO LOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 5 DEL REAL DECRETO 11/2020 Y **NO PUEDAN DEVLVER ALAS AYUDAS TRANSITORIAS DE FINANCIACIÓN O NO PUEDAN PAGAR LA RENTA A CAUSA DE LA SITUACIÓN GENERADA POR EL COVID 19**
- CUANTÍA:** HASTA 900€, O HASTA EL 100% DEL IMPORTE DE LA RENTA O HASTA EL 100% DEL IMPORTE DEL PRINCIPAL DEL PRÉSTAMO SUSCRITO MÁS LOS INTERESES DEVENGADOS, CON EL QUE SE HAYA SATISFECHO LA RENTA DE LA VIVIENDA HABITUAL