

## MEDIDAS APROBADAS EN EL REAL DECRETO 11/2020, DE 31 DE MARZO, CON RELACIÓN A LOS INMUEBLES



Hemos elaborado este documento relativo a las medidas sociales establecidas para los arrendatarios y arrendadores de inmuebles destinados a vivienda habitual por lo que no afectan a las rentas de alquiler que satisfagan los autónomos o empresas dentro de su actividad. En cualquier caso, cualquier medida que se adopte, ya sea mediante acuerdo entre las partes o ya sea mediante aplicación obligatoria de alguna medida establecida en el mencionado Real Decreto, es recomendable que quede debidamente documentada.

El pasado 1 de abril se publicó en el BOE, mediante el **Real Decreto 11/2020**, una serie de medidas urgentes y complementarias en distintos ámbitos, especialmente en lo social.

En cuanto a las medidas que puedan afectar a los empresarios autónomos, aquéllos que se encuentren en situación de vulnerabilidad, podrán aplicar moratoria en el pago de hipotecas y otros créditos sin garantía hipotecaria.

### Personas especialmente vulnerables como consecuencia del COVID 19

La definición que caracteriza a las personas en situación de vulnerabilidad económica por el COVID 19 a efectos de la renta arrendaticia de la vivienda habitual será aquella persona en la que se produzcan, simultáneamente, las siguientes circunstancias:

1) Que pase a estar en desempleo, afectado por un expediente temporal de regulación de empleo o reducción de jornada. En caso de ser empresario o profesional, haber sufrido una pérdida sustancial de sus ingresos.

- 2) Que los ingresos netos de la unidad familiar estén por debajo de un umbral, que dependerá de las circunstancias personales y familiares del afectado. Dicho umbral mínimo es de 1.645,80 euros mensuales, incrementándose éste en función del número de hijos, discapacitados y ascendientes mayores de 65 años que formen parte de la unidad familiar.
- 3) Que la renta arrendaticia, más gastos y suministros básicos, supere el 35% de los ingresos netos de la unidad familiar.
- 4) Que ningún miembro de la unidad familiar sea propietario o usufructuario de otra vivienda, salvo que se haya recibido por herencia una parte alícuota. Tampoco se aplicará este requisito si la vivienda de la que es titular no esté a su disposición por causa de separación o divorcio, o cualquier otra causa ajena a su voluntad.

A los efectos de las distintas medidas que afecten a este colectivo y que aquí les explicamos, la situación de vulnerabilidad deberá acreditarse mediante los siguientes documentos:

- En caso de trabajadores por cuenta ajena: certificado de situación legal de desempleo, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios de desempleo.
- En caso de trabajadores autónomos, mediante certificado expedido por la AEAT o entidad competente de la Comunidad Autónoma, sobre la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.
- Libro de familia.
- Certificado de empadronamiento relativo a la unidad familiar.
- Declaración de discapacidad, dependencia o incapacidad permanente, cuando proceda.
- Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

## 1.- Desahucios

El primer bloque de medidas tiene como objetivo apoyar a las personas que no puedan pagar sus alquileres por encontrarse en situación de vulnerabilidad por el COVID-19 y no tengan alternativa habitacional, por lo que se suspenden los desahucios durante seis meses desde la entrada en vigor del Estado de Alarma.



## 2.-Renovación obligatoria de contratos de arrendamientos de vivienda habitual.

En segundo lugar, se implanta la renovación obligatoria, previa solicitud formal por parte del arrendatario, de los contratos de alquiler que venzan dentro del periodo comprendido entre el 2 de abril de 2020 y hasta los dos meses posteriores a la finalización del estado de alarma. Esta prórroga será de seis meses y en ella se mantendrán los términos y condiciones del contrato en vigor.

## 3.-Moratoria en el pago de alquiler de vivienda habitual

En todos los casos expuestos de vulnerabilidad, el arrendatario deberá acreditar su situación al arrendador.

Siempre que no se hubiera ya alcanzado un acuerdo entre las partes con carácter previo al 2 de abril, las distintas opciones dependerán del tipo de arrendador:

**3.1) Arrendador persona jurídica, entidad pública o gran tenedor:** (propietario de más de 10 inmuebles urbanos o 1.500 m2 de superficie construida).

El arrendatario podrá solicitar, antes del día 2 de mayo de 2020, el aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta, y si éste no fuera aceptado por el arrendador, éste último podrá optar por:

a) Moratoria de las mensualidades: La moratoria en el pago de la renta se prolongará mientras dure el estado de alarma o mientras persista la situación de vulnerabilidad, con un máximo de cuatro meses. Una vez superada dicha situación, el inquilino **devolverá la cuota o cuotas no pagadas a lo largo de un periodo no superior a tres años**, sin que pueda aplicársele ningún tipo de penalización ni intereses. Si la duración que restara al contrato fuera inferior a 3 años, el fraccionamiento se realizará por el tiempo restante.

b) Reducción de la renta: El arrendador podrá optar, en lugar de la moratoria, por una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada por el COVID-19, con un máximo de 4 meses.

### 3.2) Arrendador persona física que no sea gran tenedor:

Se regula un aplazamiento para el caso en el que el arrendador sea una persona física, algo que sucede en el 85% de los casos. En estas circunstancias, el inquilino, siempre que se encuentre en situación de vulnerabilidad, **podrá solicitar un aplazamiento** en el pago de su renta. El arrendador tendrá **siete días para aceptarlo, proponer una alternativa o rechazarlo. La solicitud deberá presentarla antes del día 2 de mayo de 2020.**

En el caso de que no haya un acuerdo, el inquilino tendrá acceso a un programa de ayudas transitorias de financiación a coste cero con aval del Estado. El inquilino podrá solicitar un crédito finalista, directamente pagado al arrendador, por importe de hasta seis mensualidades de la renta de alquiler, a devolver en un periodo máximo de diez años.

Este crédito no tendrá interés, será concedido por las entidades de crédito y contará con el aval del Estado, a través del Instituto de Crédito Oficial (ICO), que firmará el correspondiente acuerdo con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

## 4.-Moratoria hipotecaria y otros créditos

### Situación de Vulnerabilidad

A los efectos de los créditos hipotecarios y créditos de financiación no hipotecaria, el beneficiario tiene que pasar a estar en situación de vulnerabilidad económica por el COVID 19.

La definición que caracteriza a las personas en **situación de vulnerabilidad económica por el COVID 19 a efectos de la moratoria hipotecaria y otros créditos** será aquella persona en la que se produzcan, simultáneamente, las siguientes circunstancias:

- a) Que el beneficiario se encuentre en situación de desempleo y en el caso de **empresario o profesional, sufra una disminución de ingresos de al menos el 40% de sus ingresos.**
- b) Que los ingresos netos de la unidad familiar estén por debajo de un umbral, que dependerá de las circunstancias personales y familiares del afectado. Dicho umbral mínimo es de 1.645,80 euros mensuales, incrementándose éste en función del número de hijos, discapacitados, ascendientes mayores de 65 años que formen parte de la unidad familiar.
- c) Que las cuotas hipotecarias, más los gastos y suministros básicos resulten igual o superior al 35% de los ingresos.



## 5.-Deuda hipotecaria

La deuda hipotecaria será la contraída para la adquisición de los siguientes inmuebles:

- a) La vivienda habitual.
- b) Inmuebles afectos a una actividad económica que desarrolle el empresario o profesional.
- c) Viviendas distintas a la habitual, alquiladas y que el propietario, persona física, haya dejado de percibir la renta desde la entrada en vigor del estado de alarma. (arrendador).

Con el nuevo RD, el **plazo de suspensión pasa de uno a tres meses**; se adapta la acreditación de vulnerabilidad a la situación derivada del estado de alarma, siendo suficiente en estas circunstancias con **una declaración responsable** del beneficiario sobre su situación; y se clarifica que las cuotas suspendidas no se abonan al finalizar la suspensión, sino que todos los pagos restantes se posponen por idéntico periodo.

**También se añade a los autónomos y empresarios entre los colectivos que pueden beneficiarse de esta moratoria.**

Con la misma filosofía que la moratoria en el pago de alquileres o de hipotecas, el Real Decreto-ley 11/2020 establece la posibilidad de una **moratoria en los créditos y préstamos no hipotecarios** que mantengan **las personas en situación de vulnerabilidad incluidos los autónomos, incluyendo los créditos al consumo**.

La moratoria por créditos hipotecarios y créditos y préstamos no hipotecarios hay que solicitarlo a las entidades financieras que no se podrán negar si cumplen todos los requisitos.

Quedamos a su disposición para cualquier consulta o aclaración adicional que precise, no dude contactar con [nosotros](#).