

## NOTA INFORMATIVA

Fecha: **2 ABRIL**  
Versión: **2**  
Prioridad: **Urgente**

### REAL DECRETO 11/2020, DE 31 MARZO

### ARRENDAMIENTOS

*(Nota actualizada a la fecha indicada)*

**REAL DECRETO 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.** Publicado en el B.O.E. con fecha 1 de abril de 2020, entrada en vigor el día 3 de abril de 2020 (s.e.u.o.).

**Análisis Medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables, en concreto las que afectan a arrendamientos de vivienda habitual cuando los arrendadores son "grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda.**

**I- Con carácter general** el Real Decreto Ley que entra en vigor el día 3 de abril prevé para todos los arrendamientos de vivienda habitual, **una serie de medidas independientemente de si el arrendador es persona física o es un "gran tenedor", siempre que los arrendatarios soliciten y acrediten encontrarse como consecuencia del COVID 19 en situación de vulnerabilidad social o económica, dentro de estas Medidas Generales o Comunes** cabe destacar:

- Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos (art. 1)
- Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual (art. 2).

**II- Respecto a las Medidas acordadas en el RDL para los arrendamientos de vivienda habitual en que el arrendador es considerado como "gran tenedor, empresa o entidad pública de vivienda". (art. 3)**

El RDL prevé una moratoria de la deuda arrendaticia para los arrendatarios de vivienda habitual que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica.

1. La cuestión más importante, es que **esta moratoria será de aplicación automática**, es decir tendrán que soportarla obligatoriamente si se solicita por el arrendatario, **a los arrendadores que sean considerados como "grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda" (art. 4).**
2. A tal efecto, serán considerados como "grandes tenedores", las **personas físicas o jurídicas que sean titulares de más de diez inmuebles, excluyendo garajes y trasteros, o con una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>**...
3. **El plazo para solicitar esta moratoria por parte del arrendatario será de UN MES desde la entrada en vigor de este RDL**, y supondrá el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta. Siempre que éste aplazamiento no se hubiere pactado ya entre las partes.
4. Cuando se le solicite esta moratoria, **el arrendador** que se encuentre en una de estas situaciones, **debe comunicar al arrendatario en el plazo de 7 días laborables que opta por una de las siguientes alternativas:**

a) **Reducción del 50% de la renta** durante el tiempo que dure el estado de alarma, y las mensualidades siguientes si ese periodo fuera insuficiente respecto a la desaparición de la situación de vulnerabilidad provocada por el COVID-19, y por un máximo en todo caso de 4 meses.

b) **Moratoria en el pago de la renta, aplicada de forma automática, es decir no requiere acuerdo con el arrendador**, por el periodo que dure el estado de alarma y a las mensualidades siguientes, prorrogadas una a una si ese periodo fuera insuficiente respecto a la desaparición de la situación de vulnerabilidad provocada por el COVID-19, sin que puedan superarse en ningún caso los cuatro meses.

Esta moratoria supondrá el **fraccionamiento de las cuotas de renta aplazadas durante al menos tres años**, contados desde que se supere la situación de vulnerabilidad que la motivó o por el transcurso de los cuatro meses referidos, **siempre dentro del periodo de vigencia del contrato pactado o de cualquier de sus prorrogas.**

Esta moratoria y fraccionamiento no conllevará ninguna penalización ni pago de intereses por parte del arrendatario.

- Estas Medias serán aplicables a todos los arrendamientos del Fondo Social de Vivienda, RDL 27/2012 de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

- Además los arrendatarios podrán tener acceso al programa de Ayudas transitorias de financiación previstas en el art. 9 del RDL, en este caso se levantará la moratoria y el fraccionamiento de las rentas, en la primera mensualidad en que el arrendatario pueda disponer dicha financiación.
- Insistir en que sólo podrán solicitar estas Medidas los arrendatarios que se encuentren situación de vulnerabilidad económica, y cuyos requisitos aparecen recogidos en el art. 5 del RDL
- En el plazo concedido al arrendatario, UN MES, éste debe acreditarle documentalmente al arrendador el cumplimiento de estos requisitos que ponen de manifiesto su situación de vulnerabilidad económica. Si en ese tiempo no pudiese hacerlo podrá presentar una declaración responsable que incluya los motivos por los que no puede aportarla, y dispondrá del plazo de un mes tras finalizar el estado de alarma para aportar los documentos que no hubiese entregado ya.
- Si posteriormente se acredita que hay arrendatarios que se han beneficiado indebidamente de moratorias excepcionales de renta y/o de ayudas públicas para vivienda habitual, sin reunir los requisitos del art. 5 del RDL, serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, y de los gastos generados por la aplicación de estas medidas. El importe de los daños, perjuicios y gastos que se devenguen no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido.

**Análisis Medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables, en concreto las que afectan a arrendamientos de vivienda habitual cuando los arrendadores NO SON "grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda"**

Para que pueda tener lugar la moratoria hipotecaria y crédito financiero no hipotecario para personas con especial vulnerabilidad económica, deben cumplirse los siguientes requisitos:

1. Desempleo del beneficiario/ pérdida sustancial de ingresos o facturación con caída de al menos el 40% en caso de autónomos.
2. Que los ingresos de la unidad familiar no superen en el mes anterior a la solicitud 3 veces el IPREM (aumentado en función del número de hijos, personas al cargo, discapacitados, etc)
3. Que el total de las hipotecas de vivienda habitual, inmueble de actividad económica o arrendado a 3º para vivienda habitual más los suministros más los suministros (incluido telefonía) sea igual o superior al 30% de los ingresos de la unidad familiar.
4. Que la unidad familiar haya sufrido alteración significativa de las circunstancias económicas: total de la carga hipotecaria de esos bienes inmuebles sobre la renta familiar se haya multiplicado al menos 1,3.

Como acreditarlo:

- De la misma forma en los casos de arrendamientos: certificado entidad gestora de la prestación o cese de actividad, libro familia, certificado empadronamiento y convivencia de al menos 6 meses antes, notas simple unidad familiar y declaración del responsable.
- Si no es posible aportarlo, se aportará declaración de imposibilidad, teniendo que aportarlo en el plazo máximo de 1 mes desde la terminación del Estado de Alarma.

La moratoria de deuda hipotecaria será de aplicación para préstamos hipotecarios sobre:

- Vivienda habitual.
- Inmuebles afectos a actividad económica.
- Viviendas alquiladas a terceros para vivienda habitual.

En cuanto a la solicitud de moratoria y suspensión:

- Se puede solicitar hasta un mes después de la terminación del Estado de Alarma.
- La suspensión será automática
- La duración será de 3 meses.

Cabe hacer, asimismo, la apreciación en relación a los SUMINISTROS proveídos a viviendas habituales:

- Se establece la imposibilidad de suspender los suministros de energía, gas y agua durante el Estado de Alarma en viviendas habituales, debiendo el usuario acreditar que se trata de vivienda habitual.