



Toledo, 2 de abril del 2020.

Estimadas compañeras y compañeros:

En 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 (el cual os adjuntamos), se regulan, en sus **artículos 1 a 15**, cuestiones sobre arrendamientos que pueden ser de utilidad.

En este sentido pasamos a referenciar **alguno de los aspectos más importantes** del contenido de dichos artículos:

## 1. SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO Y DE LOS LANZAMIENTOS

En cuanto a la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional (artículo 1)

- **Una vez levantada la suspensión de todos términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma, en la tramitación del procedimiento de desahucio, derivado de contratos de arrendamiento de vivienda, en los que la persona arrendataria acredite ante el Juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva, esta circunstancia será comunicada por el Letrado de la Administración de Justicia a los servicios sociales competentes y se iniciará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento.** Si no estuviese señalado, por no haber transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 o por no haberse celebrado la vista, se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales competentes estimen oportunas, **por un periodo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de este real decreto-ley.**

Para que opere la suspensión **la persona arrendataria deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica** a que se refiere el artículo 5 del real decreto-ley, acompañando su escrito de los documentos a que se refiere el artículo 6.

En caso de que **la suspensión extraordinaria afecte a arrendadores que acrediten ante el Juzgado encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad social o económica** sobrevenida como consecuencia



del COVID-19, presentando el escrito y los documentos a los que el anterior apartado se refiere, **el Letrado de la Administración de Justicia deberá comunicarlo a los servicios sociales competentes para su consideración en el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria y en la definición de las medidas de protección social a adoptar.**

## 2. PRORROGA EXTRAORDINARIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMINETO

En cuanto a la **prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual** (artículo 2)

- En los **contratos de arrendamiento de vivienda habitual que finalicen**, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este real decreto-ley hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma, **podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses**, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes.

En cuanto a la **aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas** de vivienda (artículo 4)

- **La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual**, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, **podrá solicitar de la persona arrendadora cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor**, entendiendo por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>, **en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta**, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

En el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, **el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas:**

**a) Una reducción del 50% de la renta arrendaticia** durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses.

**b) Una moratoria en el pago de la renta** arrendaticia que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de



vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas 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 antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses.

Elo es igualmente de aplicación a todos los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de Vivienda derivado del Real Decreto-ley 27/2012 de 15 de noviembre.

#### DEFINICIÓN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD

En cuanto a la definición de la situación de vulnerabilidad económica a efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual (artículo 5).

- Los supuestos de vulnerabilidad económica requerirán la **conurrencia conjunta**, de los siguientes requisitos:

a) 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 similares 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:

- i. Con carácter general, el límite de **tres veces el IPREM**.
- ii. Este límite **se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo** a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de **0,15 veces el IPREM por cada hijo** en el caso de **unidad familiar monoparental**.
- iii. Este límite **se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años** miembro de la unidad familiar.
- iv. En caso de que **alguno de los miembros de la unidad familiar** tenga declarada **discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad** que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de **cuatro veces el IPREM**, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.
- v. En el caso de que la persona obligada a pagar la renta arrendaticia sea **persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente**, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de **cinco veces el IPREM**.



b) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Se entiende 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**, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario.

- Se entenderá por **unidad familiar** la compuesta por **la persona que adeuda la renta arrendaticia, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos**, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.
- **No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquella sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España.** Se considerará que no concurren estas circunstancias cuando el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión *mortis causa* sin testamento. Se exceptuará de este requisito también a quienes, siendo titulares de una vivienda, acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia.

#### DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA

En cuanto a la acreditación de las condiciones subjetivas e llevará a cabo con los siguientes documentos (artículo 6):

- a) En caso 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 por desempleo.
- b) En caso de **cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia**, mediante **certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma**, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.
- c) **Número de personas que habitan en la vivienda habitual:**
  - i. **Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.**
  - ii. **Certificado de empadronamiento** relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
  - iii. **Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente** para realizar una actividad laboral.



d) **Titularidad de los bienes:** nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

e) **Declaración responsable** del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

Si no se pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letra a) a d) podrá sustituirse mediante una **declaración responsable** que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden tal aportación. **Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado.**

#### CONSECUENCIAS DE LA APLICACIÓN INDEBIDA DE LA MORATORIA Y AYUDAS PUBLICAS

En cuanto a las consecuencias de la aplicación indebida por la persona arrendataria de la moratoria excepcional de la deuda arrendaticia y de las ayudas públicas para vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19 (artículo 7).

- La persona que se hayan beneficiado de una moratoria de la deuda arrendaticia de su vivienda habitual y/o de ayudas públicas para atender al pago de la misma sin reunir los requisitos previstos, 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.
- El importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido

#### ARRENDADORES NO COMPRENDIDO EN EL ARTICULO 4.

En cuanto a la modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales de arrendamiento en el caso de arrendadores no comprendidos entre los recogidos en el artículo 4 (artículo 8).

- La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta no sea ninguna de las comprendidas en el artículo 4, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del Real decreto Ley, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera acordado previamente entre ambas partes con carácter voluntario.

Recibida la solicitud, la arrendadora comunicará a la arrendataria, en el plazo máximo de 7 días laborables, las condiciones de 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, cuando la persona arrendataria se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida esta podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo 9.

## AYUDAS ECONOMICAS

En cuanto a la aprobación de una línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica (artículo 9)

- Para proporcionar cobertura financiera para hacer frente a los gastos de vivienda por parte de los hogares que se encuentren en situaciones de vulnerabilidad social y económica se desarrollará una línea de avales con total cobertura del Estado, para que las entidades bancarias puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a las personas que se encuentren en la referida situación de vulnerabilidad, con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.

Las ayudas de financiación deberán dedicarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda y podrán cubrir un importe máximo de seis mensualidades de renta.

A estas ayudas podrán acceder todos los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad sobrevenida de acuerdo con los criterios y requisitos que se definan a través de una Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En cuanto al nuevo programa de ayudas para los alquileres de vivienda habitual (artículo 10)

- Mediante Orden se incorporará al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 un nuevo programa de ayudas al alquiler, que tendrá por objeto 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 económica y social sobrevenida que se definan.
- Podrán beneficiarse de las ayudas de este programa las personas físicas que, en su condición de arrendatarios de vivienda habitual encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social sobrevenida referidas en el RDL, presentando problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler.
- La cuantía de esta ayuda será de hasta 900 euros 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 que se haya suscrito con el que se haya satisfecho el pago de la renta de la vivienda habitual.
- Serán los órganos competentes de cada Comunidad Autónoma y de las Ciudades de Ceuta y de Melilla los que determinen la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos para este programa.



## CONFEDERACIÓN REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES, CONSUMIDORES Y USUARIOS DE C-LM.

- 
- A estos efectos podrán adjuntar un informe de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, en el que se atiende y valoren las circunstancias excepcionales y sobrevenidas de la persona beneficiaria como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19.

Estos son, en síntesis, **alguno de los aspectos más relevantes relativos a los arrendamientos** recogidos el **Real Decreto-ley 11/2020**, de 31 de marzo.