

**MEDIDAS DE APOYO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.**  
**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**

**Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional**

**Art.1**

- **CONTRATOS APLICABLES:** vivienda, sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos, 29/1994.
- **ARRENDATARIO:** En situación de vulnerabilidad social o económica sobrevinida 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. (ver requisitos art 5. RDL 11/2020).
- **SOLICITUD DE SUSPENSIÓN:** Podrá presentarse finalizada la suspensión de plazos decretada a raíz del Estado de Alarma.
- **PROCEDIMIENTO:** para el caso de que ya estuviera fijada la fecha del lanzamiento, el Letrado de la Administración de Justicia (LAJ), notificará a los servicios sociales y se iniciará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento. Si no estuviera fijada, conforme al art 440.3LEC, 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. El Decreto podrá establecer la suspensión con carácter retroactivo y fijará expresamente que transcurrido el plazo fijado, se reanudará su cómputo.
- **ARRENDADOR EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD:** se deberá notificar al LAJ, presentando el escrito y los documentos acreditativos, y el mismo 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.

**Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual**

**Art .2**

- **CONTRATOS APLICABLES:** vivienda, sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos, 29/1994, que finalicen desde la entrada en vigor de este real decreto-ley (1/4/2020) hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma.
- **PRÓRROGA:** máximo de 6 meses, a petición del arrendatario.

**Moratoria de deuda arrendaticia**

**Art. 3**

- **APLICACIÓN:** personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19

<p style="text-align: center;"><b>Art 4</b> Aplicación automática de la moratoria</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ARRENDADORES:</b> 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>.</li> <li>• <b>SE EXCLUYE:</b> la aplicación de este precepto, si entre las partes se firmó un acuerdo previo.</li> <li>• <b>PLAZO PARA LA SOLICITUD DEL ARRENDATARIO:</b> Un mes desde la entrada en vigor del RDL 11/2020.</li> <li>• <b>RESOLUCIÓN Y ALTERNATIVAS DEL ARRENDADOR:</b> en el plazo máximo de 7 días laborables. Alternativas: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Una <b>reducción del 50% de la renta</b>, 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.</li> <li>○ Una <b>moratoria en el pago de la renta</b>, que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y a las mensualidades siguientes, prorrogables, con el plazo máximo de 4 meses. Dicha renta <b>se aplazará</b>, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, <b>mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años</b>, 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.</li> </ul> </li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Art 5</b> Definición de la situación de vulnerabilidad económica</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>REQUISITOS CONJUNTOS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de desempleo, 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, <b>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:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM)</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ 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</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

	<p>actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cinco veces el IPREM.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que la <b>renta más los gastos y suministros básicos</b>, resulte <b>superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros</b> de la unidad familiar. Engloban los 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.</li> <li>• <b>UNIDAD FAMILIAR:</b> persona que adeuda la renta, 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.</li> <li>• <b>EXCLUSIONES:</b> 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. No en los casos, 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.</li> </ul>
<p><b>Art 6</b> Acreditación de las condiciones subjetivas</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>SITUACIÓN LEGAL DE DESEMPLEO:</b> Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida.</li> <li>• <b>CESE DE ACTIVIDAD DE LOS TRABAJADORES POR CUENTA PROPIA:</b> certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la CCAA.</li> <li>• <b>NÚMERO DE PERSONAS QUE HABITAN EN LA VIVIENDA HABITUAL:</b> libro de familia o certificado de empadronamiento con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores, y declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.</li> <li>• <b>TITULARIDAD DE LOS BIENES:</b> nota simple del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.</li> <li>• <b>Declaración responsable</b> del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.</li> </ul> <p>Si el solicitante de la moratoria <u>no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos</u>, podrá sustituirlo mediante una <u>declaración responsable</u> que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden tal aportación. <u>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.</u></p>
<p><b>Art 7</b> Consecuencias de la aplicación indebida de la moratoria excepcional y de las ayudas públicas</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>BENEFICIARIOS DE LA MORATORÍA SIN REUNIR LOS REQUISITOS:</b> responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados.</li> <li>• <b>EL IMPORTE DE LOS DAÑOS, PERJUICIOS Y GASTOS:</b> no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria por la aplicación de la norma</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b>Art 8</b></p> <p style="text-align: center;">Modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales de arrendamiento en el caso de arrendadores no comprendidos en el art 4.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>TIPO DE CONTRATO:</b> vivienda, sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994.</li> <li>• <b>ARRENDADORES: ARRENDADORES:</b> no comprendidos en el art 4. RDL 11/2020, es decir, que NO se trate de empresas o entidad pública de vivienda o un gran tenedor.</li> <li>• <b>ARRENDATARIOS:</b> situación de vulnerabilidad económica, como se define en el artículo 5.</li> <li>• <b>SE EXCLUYE:</b> la aplicación de este precepto, si entre las partes se firmó un acuerdo previo de aplazamiento o la condonación total o parcial.</li> <li>• <b>SOLICITUD:</b> al arrendador, en <u>el plazo de un mes</u> desde la entrada en vigor del RDL 11/2020, este deberá contestar en 7 días 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.</li> </ul> <p>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 referida en el artículo 5, esta podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo siguiente</p>
<b>AVALES Y AYUDAS</b>	
<p style="text-align: center;"><b>Art 9</b></p> <p style="text-align: center;">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</p>	<p>Se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, mediante acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial, por un plazo de hasta catorce años, <u>se desarrolle una línea de avales con total cobertura del Estado</u>, para que las entidades bancarias puedan ofrecer <u>ayudas transitorias de financiación a las personas que se encuentren en la referida situación de vulnerabilidad</u>, 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>CANTIDAD:</b> Las ayudas transitorias de financiación serán finalistas, debiendo dedicarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda y podrán cubrir un importe máximo <b>de seis mensualidades de renta</b>.</li> <li>• <b>BENEFICIARIOS:</b> <b>arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad</b> sobrevenida como consecuencia de la expansión del COVID-19, de acuerdo con los criterios y requisitos que se definan a través de una Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que incluirán en todo caso, y como mínimo, las situaciones definidas en el artículo 5 del RDL 11/2020.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Art 10</b></p> <p style="text-align: center;">Nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.</p>	<p>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 y que incluirán en todo caso, y como mínimo, las situaciones definidas en el artículo 5 del presente real decreto-ley</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>BENEFICIARIOS:</b> personas físicas que, en su condición de arrendatarios de vivienda habitual encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social sobrevenida, presentando problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler.</li> <li>• <b>CUANTÍA:</b> 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.</li> </ul>