

## Nota Informativa

# Principales medidas en materia de arrendamiento de vivienda habitual aprobadas en relación al COVID-19, por medio del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo

1 de abril de 2020

A propósito del Real Decreto-ley 11/2020, de medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19

El pasado 14 de marzo el Consejo de Ministros aprobó la declaración del Estado de Alarma, mediante el [Real Decreto-ley 463/2020](#), por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Como consecuencia de la situación generada del COVID-19, el día 31 de marzo, se aprobó el [Real Decreto-ley 11/2020](#), por el que se adoptan una serie de medidas urgentes para hacer frente al impacto económico y social provocado por la crisis sanitaria.

A continuación, se exponen de forma resumida las principales novedades en relación con el arrendamiento de vivienda habitual que incluye el referido Real Decreto-ley 11/2020 con la finalidad de responder a la situación de vulnerabilidad en que incurran los arrendatarios.

### Prorroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual

El artículo 2 del Real Decreto-ley 11/2020 introduce la posibilidad de una prórroga automática en la duración del arrendamiento para aquellos contratos de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos (LAU) cuya finalización del periodo de prórroga, obligatoria o tácita, se produzca dentro del periodo comprendido entre la entrada en vigor del Real Decreto-ley 11/2020 y hasta dos meses desde la finalización del estado de alarma.

El arrendatario que se encuentre en dicha situación, podrá pedir la prórroga extraordinaria de su contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales se mantendrán vigentes los mismos términos y condiciones presentes en sus respectivos contratos de arrendamientos. En este caso, el arrendador deberá de aceptar la solicitud de la prórroga, quedando en todo caso a salvo la opción de que ambas partes, de mutuo acuerdo, establezcan otros términos y condiciones diferentes.

### Medidas en relación con la moratoria de deuda arrendaticia

En atención a la especial situación generada por el COVID-19, el Real Decreto-ley 11/2020 viene a introducir una serie de medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia de vivienda habitual para aquellas personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad.

A estos efectos, el Real Decreto-ley considera que un arrendatario se encuentra en situación de vulnerabilidad económica cuando concurren dos requisitos: (i) que el obligado a pagar la renta se



encuentre en situación de desempleo, en un Expediente de Regulación Temporal de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivos de cuidado, en caso de ser empresario, u otras circunstancias que supongan una pérdida sustancial de ingresos; y (ii) que el importe de la renta arrendaticia más los suministros esenciales resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba la unidad familiar.

En concreto, el artículo 4 del Real Decreto-ley recoge una aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de que los arrendadores sean empresas, entidades públicas de vivienda o grandes tenedores (entendidos como tal aquellos titulares de más de diez inmuebles urbanos o de una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>), permitiendo al arrendatario que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario de la renta en el plazo de un mes, a contar desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley.

Dicho aplazamiento será de obligada aceptación por parte del arrendador, siempre y cuando las partes no hayan llegado a un acuerdo para el aplazamiento o condonación total o parcial de la renta arrendaticia de forma voluntaria.

En caso de no existir acuerdo, será el arrendador el encargado de comunicar expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de siete días laborables, la elección escogida para el aplazamiento de la renta entre las siguientes dos alternativas:

- una reducción del 50% de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma, y los meses siguientes si el plazo fuera insuficiente, con un máximo en todo caso de 4 meses; o
- una moratoria en el pago de la renta de manera automática que afectará al periodo que dure el estado de alarma decretado y las mensualidades siguientes, el cual puede ser prorrogado mensualmente si este plazo fuera insuficiente, sin que pueda superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años a partir de la finalización de la moratoria y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato.

## **Modificación de las condiciones contractuales de arrendamiento de vivienda.**

Para el caso que la parte arrendadora no fuera ninguna de las mencionadas anteriormente, el artículo 8 del Real Decreto-ley viene a introducir la posibilidad de modificar excepcional y transitoriamente las condiciones contractuales de arrendamiento como consecuencia del impacto económico y social producido por el COVID-19.

En este caso, la parte arrendataria podrá solicitar del arrendador el aplazamiento temporal y extraordinario de la renta arrendaticia, siempre y cuando no se haya pactado el aplazamiento o condonación de la deuda de forma voluntaria, pero a diferencia del supuesto anterior, el arrendador no tiene la obligación de aceptar dicho aplazamiento o fraccionamiento de la renta. Con esto, el Real Decreto-ley busca un equilibrio entre las partes, tratando de no trasladar la vulnerabilidad de esta situación excepcional íntegramente a los pequeños propietarios.

Una vez recibida la solicitud, el arrendador comunicará en el plazo de siete días laborables las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento aplazado de la deuda que acepte o, en su defecto, las posibles alternativas que plantea en relación con las mismas, para el caso que acepte el aplazamiento o fraccionamiento de la deuda, pudiendo el arrendatario acceder, en caso de no aceptación, a la línea de avales que ha abierto el Estado para la cobertura de estas circunstancias extraordinarias.

## Aprobación de una línea de avales para la cobertura de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad

El artículo 9 del Real Decreto-ley introduce la aprobación de una línea de avales por cuenta del Estado con el fin de proporcionar cobertura financiera para hacer frente a los gastos de vivienda para aquellos hogares que se encuentren en situación de vulnerabilidad social y económica, así como de aquellos que no reuniendo los requisitos de vulnerabilidad no hayan llegado a un acuerdo con la parte arrendadora para modificar sus condiciones contractuales.

A tal efecto, se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, de acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial, desarrolle una línea de avales para ofrecer ayudas transitorias de financiación a personas que se encuentren en la referida situación de vulnerabilidad, con plazos de devolución de hasta seis años, prorrogables por otros cuatro, sin que se devenguen ningún tipo de gastos o de intereses.

Dichas ayudas serán finalistas, es decir, deberán de destinarse exclusivamente al pago de la renta arrendaticia y podrán cubrir un máximo de seis mensualidades de la renta.

Finalmente, conviene tener presente que para el caso de que el arrendatario haya solicitado la moratoria automática del artículo 4 del Real Decreto-ley y le haya sido concedida una línea de aval para la cobertura del pago de su renta arrendaticia, se levantará automáticamente la moratoria en el pago de la renta y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas.

Esperamos que la información sea útil y de su interés. Desde Andersen Tax & Legal hemos creado un equipo multidisciplinar para atender todas las cuestiones que puedan surgir sobre este aspecto o en relación con el COVID-19.

Para más información, puede contactar con:

[Guillermo Yuste](#) | Socio del área de derecho mercantil  
[guillermo.yuste@andersentaxlegal.es](mailto:guillermo.yuste@andersentaxlegal.es)

[Pedro J. Albarracín](#) | Director del área de derecho mercantil  
[pedro.albarracin@andersentaxlegal.es](mailto:pedro.albarracin@andersentaxlegal.es)

Los comentarios expuestos contienen aspectos informativos, sin que constituyan opinión profesional o asesoramiento jurídico alguno, no incluyendo necesariamente opinión de sus autores. Si está interesado en obtener información adicional o aclaración sobre el contenido, puede ponerse en contacto con nosotros en el número de teléfono +34 917 813 300 o bien mediante correo electrónico a [communications@andersentaxlegal.es](mailto:communications@andersentaxlegal.es).