

Nota Informativa

Modificaciones introducidas en relación con las medidas previamente aprobadas en apoyo de los arrendatarios de vivienda habitual, en virtud de la Disposición Final Cuarta del Real Decreto-Ley 16/2020

29 de abril de 2020

A propósito del Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia

El pasado 28 de abril, el Consejo de Ministros aprobó el [Real Decreto-Ley 16/2020](#), de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia (en adelante, el “**RD-L 16/2020**”), con la finalidad de procurar una salida ágil a la acumulación de los procedimientos suspendidos por la declaración del estado de alarma cuando dichos procedimientos se reactiven, así como de prevenir el aumento de litigiosidad que se producirá como consecuencia de las medidas extraordinarias adoptadas y de la propia coyuntura económica derivada de la crisis sanitaria. En tal contexto, se aprueban diversas medidas de carácter procesal, concursal, societario, organizativo o tecnológico y, asimismo, se introducen ciertos ajustes en distintos textos legales previamente aprobados durante el Estado de Alarma.

Entre dichas modificaciones, se encuentran las introducidas por medio de la Disposición Final Cuarta del citado RD-L 16/2020, en virtud de la cual, en concreto de sus tres primeros apartados, se vienen a modificar determinados artículos del anterior *Real Decreto-Ley 11/2020*, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 (en adelante, el “**RD-L 11/2020**”), relativos a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, en los términos que se exponen a continuación:

1. Ampliación del plazo para la solicitud de la moratoria de deuda arrendaticia en casos de “gran tenedor” o “empresa o entidad pública de vivienda”

El apartado Uno de la Disposición Final Cuarta del RD-L 16/2020 amplía el plazo inicialmente previsto en el artículo 4 del RD-L 11/2020 para que la parte arrendataria pueda solicitar a su arrendador la moratoria en el pago de la renta, en los casos en que dicho arrendador sea “*gran tenedor*” o “*empresa o entidad pública de vivienda*”, pasando dicho plazo de uno (1) a tres (3) meses a contar desde la entrada en vigor del RD-L 11/2020 (esto es, desde el pasado 2 de abril). A dichos efectos, conviene recordar que un arrendador (persona física o jurídica) tendrá la consideración de “*gran tenedor*” cuando sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m².



2. Ampliación del plazo de solicitud de la moratoria de deuda arrendaticia en el resto de casos

Del mismo modo, pero en relación con aquellos contratos de arrendamiento de vivienda habitual en los que la parte arrendadora no tiene la condición de “*gran tenedor*” o “*empresa o entidad pública de vivienda*”, el apartado Dos de la Disposición Final Cuarta del RD-L 16/2020 amplía igualmente de uno (1) a tres (3) meses, a contar desde la entrada en vigor del RD-L 11/2020, el plazo previsto en el artículo 8 del RD-L 11/2020 para que la parte arrendataria solicite a su arrendador la referida moratoria de la deuda arrendaticia, si bien cabe recordar que, en estos casos, el referido RD-L 11/2020 sometía la aplicación de la moratoria solicitada a su aceptación por parte del arrendador.

3. Flexibilización en la concesión de ayudas transitorias de financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad

Por último, el apartado Tres de la Disposición Final Cuarta del RD-L 16/2020 añade tres nuevos apartados en el artículo 9 del RD-L 11/2020, que venía a regular la financiación a ofrecer por las entidades financieras, con la cobertura de una línea de avales públicos, para el pago de las rentas de los contratos de arrendamiento en aquellos casos en los que los arrendatarios se encuentren en situación de vulnerabilidad económica. Las referidas modificaciones introducidas por el RD-L 16/2020 pretenden dar mayor agilidad a la tramitación de las citadas ayudas transitorias de financiación, de forma que puedan estar operativas en el plazo más breve posible para los arrendatarios que tengan derecho a las mismas (esencialmente, eximiéndose de la oportuna autorización del Consejo de Ministros a la Orden Ministerial que debe definir los criterios y requisitos de los beneficiarios de las ayudas transitorias de financiación para el pago de las rentas y, asimismo, estableciéndose que la verificación del cumplimiento de dichos requisitos se realizará “*ex post*” por el organismo competente –esto es, el Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana-).

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

[Pedro J. Albarracín](#) | Director del área de Derecho Mercantil
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.

