

Nota Informativa

Nuevas medidas en materia de arrendamientos, deudas hipotecarias y medidas de protección de los consumidores en relación al COVID-19 adoptadas por el Real Decreto-ley 11/2020

1 de abril de 2020

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 [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, que entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín oficial del Estado el 1 de abril de 2020, contiene una batería de medidas complementarias a las ya adoptadas con anterioridad por el ejecutivo y, específicamente, a las incluidas en el Real Decreto-ley 8/2020 de 17 de marzo, algunas de las cuales, modifica profundamente.

1. De las medidas adoptadas en materia de arrendamientos por el RDL 11/2020

1.1. Prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda habitual

El art. 2 RDL 11/2020 recoge la posibilidad de prorrogar el contrato de arrendamiento de vivienda habitual dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor del RDL 11/2020 –esto es, el 2 de abril de 2020– hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma, finalice la prórroga de los contratos, podrán verse prorrogados por un máximo seis meses adicionales, previa solicitud del arrendatario. En estos supuestos, el arrendador se ve obligado a aceptar dicha prórroga salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes.

1.2. Moratoria del pago de la renta arrendaticia

Los arts. 3 a 9 RDL 11/2020 regulan la moratoria del pago de la renta de la que puede beneficiarse el arrendatario, en situación de vulnerabilidad, mientras dure el estado de alarma o se mantengan las condiciones de vulnerabilidad. La referida moratoria únicamente aplicará a aquellos contratos de arrendamiento de vivienda habitual, por lo que se descartan segundas residencias o viviendas vacacionales.

En los supuestos en los que el **arrendador sea propietario de más de diez inmuebles o de una superficie construida de más de 1.500m², o se trata del Fondo Social de Vivienda**, el arrendatario podrá solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o condonación no se hubiera producido ya con carácter voluntario entre las partes. Si las partes no llegaran a adoptar un acuerdo, el arrendatario podrá solicitar:



- (i) 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 4 meses.
- (ii) 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 pueda superarse, en ningún caso, los 4 meses.
- (iii) Si no se llega a ningún acuerdo, el arrendatario tendrá acceso a un programa de ayudas transitorias de financiación a coste cero con aval del Estado.

Ante casos en los que el **arrendador sea una persona física distintas a los anteriores**, el arrendatario que se encuentre en situación de vulnerabilidad podrá solicitar desde el 02/04/2020 hasta el 02/05/2020, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, o condonación total o parcial.

El arrendador tendrá siete días laborables para aceptar las condiciones, pero en caso de no aceptar el aplazamiento o condonación (porque, por ejemplo, no pudiera permitírsele tampoco económicamente), el inquilino vulnerable tendrá acceso al programa de ayudas de financiación reguladas en el real decreto, como son las ayudas directas o un microcrédito del ICO. Por tanto, **para el pequeño arrendador la moratoria es optativa**.

1.3. De la condición de arrendatario en situación de vulnerabilidad: supuestos

Serán considerados **arrendatarios en situación de vulnerabilidad** aquellos que se encuentren en cualquiera de las siguientes situaciones:

- (i) Haber sido despedido, haber recibido un ERTE o haber sufrido una reducción de jornada, o "situación similar " que suponga pérdida sustancial de ingresos.
- (ii) Que la renta de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM). El corte será cuatro veces el IPREM si hay una persona en la unidad familiar con discapacidad mayor al 33 por ciento; cinco si dicha discapacidad es del 65 %, y existe una situación de enfermedad grave que incapacite a la persona o a su cuidador, entre otras previsiones. Dicho límite se eleva según otras circunstancias, como el número de hijos o las personas mayores de 65 a cargo.
- (iii) La renta más gastos y suministros básicos del solicitante debe ser mayor o igual al 35 por ciento de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Los gastos engloban gas, agua, Internet, línea de teléfono y cuota de comunidad.
- (iv) El solicitante no puede ser propietaria o usufructuaria de ninguna otra propiedad en España, a no ser que a misma esté indisponible por causa de divorcio o separación o por razones de adaptabilidad a una discapacidad.

La documentación que deberá presentarse para acreditar dicha condición se encuentra regulada en el art. 6 del RDL 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.

1.4. Consecuencias de la solicitud de la moratoria de la deuda arrendaticia en los supuestos en los que no se ostenta la condición de arrendatario en situación de vulnerabilidad

La persona o personas que se hayan beneficiado de una moratoria de la deuda arrendaticia de su vivienda habitual y/o de ayudas públicas sin reunir los requisitos serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir. El importe de estos daños no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria por la aplicación de la norma.

1.5. Aprobación de una línea de avales ICO

Por último, se regula la aprobación de una línea de avales ICO para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19. En este sentido, 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 14 años, se desarrolle una línea de avales con total cobertura del Estado, para que las entidades bancarias puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a las personas en situación de vulnerabilidad, con un plazo de devolución de hasta 6 años, prorrogable excepcionalmente por otros 4 años y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.

2. De las medidas adoptadas en materia de desahucios por el RDL 11/2020

El RDL 11/2020 permite la suspensión, tanto de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, como la suspensión del procedimiento de desahucio en general. Esta medida operará una vez se levante la suspensión general de todos los términos y plazos procesales que comporta el Estado de alarma.

En concreto, se prevé que en los procedimientos de desahucio en los que la persona arrendataria acredite encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de la expansión del COVID-19, y que dicha vulnerabilidad le imposibilite encontrar una alternativa habitacional, se podrá suspender de manera extraordinaria el acto de lanzamiento o el propio procedimiento (en caso de no estar el lanzamiento aun señalado) por un periodo máximo de 6 meses desde la entrada en vigor del RDL 11/2020.

Asimismo, con el objeto de facilitar una solución habitacional inmediata a colectivos vulnerables, el artículo 11 sustituye el “*Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual*” por el nuevo “*Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables*”.

3. Definición de vulnerabilidad económica a los efectos de la moratoria hipotecaria

La definición de vulnerabilidad económica a los efectos de la moratoria hipotecaria y del crédito de financiación no hipotecaria se encuentra en el art. 16 RDL 11/2020. Ostentarán dicha condición aquellos ciudadanos que se encuentren en cualquiera de las siguientes situaciones:

- (i) Estar en situación de desempleo o pérdida sustancial de ingresos.
- (ii) Que el total de ingresos del conjunto de la unidad familiar no supere el límite establecido en el art. 16.1.b) RD L11/2020.
- (iii) Que el total de las cuotas hipotecarias, así como los gastos y suministros básicos, superen el 35% de los ingresos conjuntos de la unidad familiar.
- (iv) Por último, que, como consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.

Para la acreditación de esta condición constitutiva de vulnerabilidad económica, será precisa la presentación de los documentos detallados en el art. 17 RDL 11/2020.

Finalmente, el art. 18 RDL 11/2020 indica que para poder acceder a la adquisición de la condición de vulnerabilidad económica, será necesaria la concurrencia de una serie de requisitos adicionales respecto de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria:

- (i) Si el beneficiario lo fuera también de la moratoria del art. 7 RD 8/2020, no se tendrá en cuenta su aplicación a efectos del cálculo de los dos últimos requisitos enumerados en el art. 16 RDL 11/2020.
- (ii) Si el beneficiario resulta estar obligado al pago periódico, no de una hipoteca, sino de una renta de alquiler o de cualquier tipo de financiación, se sustituirá el importe de la cuota hipotecaria por el de dicho importe periódico, debiéndose aportar la documentación que lo acredite.

3.3. Matizaciones a la moratoria de deuda hipotecaria del RD 8/2020

Se especifica que la deuda hipotecaria o préstamos hipotecarios a los que se refiere la moratoria hipotecaria del RD 8/2020, serán los que tengan su origen en la adquisición de:

- (i) Vivienda habitual.
- (ii) Inmuebles afectos a la actividad económica de los empresarios en condición de vulnerabilidad.
- (iii) Otras viviendas en situación de alquiler y para las que el deudor hipotecario haya dejado de percibir la renta arrendaticia desde la entrada en vigor del Estado de alarma, o hasta un mes después de que éste finalice.

4. De la suspensión adoptada por el RDL 11/2020 de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria

A través del RDL 11/2020, se acuerda la suspensión temporal de las obligaciones contractuales derivadas de la suscripción de préstamos o créditos sin garantía hipotecaria, cuando hubiera sido contratado por una persona física que se encuentre en la situación de vulnerabilidad económica ya descrita. Esta suspensión podrá ser solicitada hasta un mes después del fin de la vigencia del estado de alarma.

La eficacia de tal suspensión no requerirá acuerdo entre las partes, ni novación contractual alguna; y surtirá efectos desde la solicitud del deudor (acompañada de la documentación del artículo 17 RDL 11/2020). Sin embargo, si el crédito estuviera garantizado mediante otro derecho inscribible distinto de la hipoteca, o hubiera accedido al Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, sí que será necesaria la inscripción de la ampliación del plazo (aunque la imposibilidad de formalizar escrituras públicas no deberá afectar a la eficacia de la suspensión).

El acreedor tendrá la obligación de comunicar la suspensión y su duración al Banco de España. En concreto, esta suspensión tendrá una duración de tres meses desde el momento en el que el deudor presente la solicitud.

Lo anteriormente expuesto en relación con la antedicha medida suspensiva, se extiende igualmente a los fiadores y avalistas del deudor vulnerable económicamente, siempre y cuando cumplan asimismo las condiciones del art. 16. Igualmente, estos fiadores o avalistas podrán exigir en todo caso que el acreedor agote el patrimonio del deudor principal antes de reclamarles a estos, incluso cuando se hubiera renunciado a tal posibilidad en el contrato suscrito entre las partes.

Finalmente, la antedicha suspensión producirá los siguientes efectos:

- (i) el acreedor no podrá exigir el pago de la cuota;
- (ii) no se devengarán intereses de ningún tipo;
- (iii) la fecha de vencimiento del contrato se ampliará por el tiempo de duración de la suspensión; y,
- (iv) esta suspensión se limita a los deudores o contratos regulados en el RDL 11/2020.

Por último, el deudor que se beneficie en fraude de ley de esta medida de suspensión será responsable de los daños y perjuicios que haya podido producir, así como de todos los gastos ocasionados. Igualmente incurrirá en esta responsabilidad el deudor que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con el objeto de beneficiarse de estas medidas.

5. De las medidas adoptadas en materia de protección de consumidores

El art. 36 RDL 11/2020 regula el derecho de los consumidores y usuarios a resolver determinados contratos sin que se les imponga penalización alguna.

Los contratos suscritos por los consumidores y usuarios, ya sean de compraventa de bienes o de prestación de servicios, incluidos los de tracto sucesivo, resultasen de imposible cumplimiento, el consumidor y usuario tendrán derecho a resolver el contrato durante un plazo de 14 días. La pretensión de resolución sólo podrá ser estimada cuando no quepa obtener de la propuesta o propuestas de revisión ofrecidas por cada una de las partes, sobre la base de la buena fe, una solución que restaure la reciprocidad de intereses del contrato. En estos supuestos, el empresario estará obligado a devolver las sumas abonadas por el consumidor o usuario, salvo gastos incurridos debidamente desglosados y facilitados al consumidor, en la misma forma en que se realizó el pago en un plazo máximo de 14 días.

Respecto de los contratos de prestación de servicios de tracto sucesivo, la empresa prestadora de servicios podrá ofrecer opciones de recuperación del servicio a posteriori y sólo si el consumidor no pudiera o no aceptara dicha recuperación entonces se procedería a la devolución de los importes ya abonados en la parte correspondiente al periodo del servicio no

prestado por dicha causa o, bajo la aceptación del consumidor, a minorar la cuantía que resulte de las futuras cuotas a imputar por la prestación del servicio.

En el supuesto de que se trate de contratos de viaje combinado, que hayan sido cancelados con motivo del COVID19, el organizador o, en su caso el minorista, podrán entregar al consumidor o usuario un bono para ser utilizado dentro de un año desde la finalización de la vigencia del estado de alarma y sus prórrogas, por una cuantía igual al reembolso que hubiera correspondido. Transcurrido el periodo de validez del bono sin haber sido utilizado, el consumidor podrá solicitar el reembolso completo de cualquier pago realizado.

6. De las medidas de agilización procesal

La Disposición Adicional Decimonovena del RDL 11/2020 anuncia que, una vez finalizado el estado de alarma, se aprobará dentro de los 15 días siguientes un Plan de Actuación para agilizar la actividad judicial en el ámbito, entre otros, de los Juzgados de lo mercantil, todo ello con la finalidad de contribuir a la rápida recuperación económica de esta crisis.

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 y todos los profesionales de la firma quedan a su disposición.

Para más información, puede contactar con:

[Íñigo Rodríguez-Sastre](#) | Socio del área de Derecho Procesal, Concursal y Arbitraje

inigo.rsastre@AndersenTaxLegal.es

[Benjamín Prieto](#) | Socio del área de Derecho Procesal, Concursal y Arbitraje

benjamín.prieto@AndersenTaxLegal.es

[Elena Sevilla](#) | Directora del área de Derecho Procesal, Concursal y Arbitraje

elena.sevila@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 + 34 963 527 546/34 917 813 300 o bien mediante correo electrónico a communications@andersentaxlegal.es.