

En Barcelona a 1 de abril de 2020

## **Principales medidas para personas vulnerables relacionadas con el alquiler de viviendas (Real Decreto-Ley 11/2020)**

Apreciado cliente,

Nos dirigimos a usted como propietario que tiene depositada la confianza en BCB Gestors, para la gestión de su patrimonio y por ende de los inmuebles que tiene arrendados.

Por ese motivo, queremos darle traslado de las novedades legislativas que afectan a los arrendamientos de viviendas y de las que debe ser usted conocedor.

Le adjuntamos breve resumen para que pueda usted tener conocimiento de la afectación que supone esta medida.

Quedamos a su entera disposición para cualquier duda o consulta al respecto vía correo electrónico a uno de estos tres mails

[crisrina.arnedo@bcbgestors.com](mailto:crisrina.arnedo@bcbgestors.com)  
[maribel.gimenez@bcbgestors.com](mailto:maribel.gimenez@bcbgestors.com)  
[regina.martinez@bcbgestors.com](mailto:regina.martinez@bcbgestors.com)

o a través de nuestro teléfono habitual 933041919.

Reciba un cordial saludo,

Área de Administración de Finques

## Principales medidas para personas vulnerables relacionadas con el alquiler de viviendas (Real Decreto-Ley 11/2020)

En cada uno de los apartados se especifica el artículo que desarrolla el detalle de la medida en el Real Decreto-Ley 11/2020.

### DEFINICIONES

**Def.1.- Situación de vulnerabilidad social o económica (art. 5):** definida por alguna de estas dos causas (a o b), y siempre que de acuerdo con el Real Decreto-ley sean consecuencia de circunstancias sobrevenidas debidas a la crisis sanitaria de la

Covidien-19:

1. Unos ingresos de la unidad familiar inferiores a 3 veces el IPREM (si hay hijos a cargo, mayores de 65 años o personas con declaración de discapacidad > 33% se incrementan los límites de la vulnerabilidad) (3 veces IPREM mensual 2020: 1.613,52 €).

2. Que la renta de alquiler, más los gastos y suministros básicos, resulte igual o superior al 35 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

No podrá considerarse en situación de vulnerabilidad si cualquier miembro de la unidad familiar que vive con el arrendatario disponga de la propiedad o el usufructo de alguna vivienda en España. (El RDL recoge excepciones).

**Def.2.- Gran tenedor (art.4):** 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>.

### MEDIDAS

#### **A. Suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional (art. 1)**

Una vez levantado el estado de alarma, en las tramitaciones de procedimientos de desahucio derivados de contrato de arrendamiento, y siempre que el arrendatario acredite ante el Juzgado encontrarse en una **situación de vulnerabilidad social o económica** (ver Def.1) **sobrevenida** como consecuencia de los efectos de expansión del Covid-19 que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para él y para las personas con las que conviva, se iniciará una **suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento**, y si este no estuviera señalado, **se suspenderá el plazo o la celebración de la vista, por un período máximo de seis meses desde la entrada en vigor de este Real decreto-ley.**

El arrendador que pueda resultar afectado por una suspensión y acredite encontrarse también en situación de vulnerabilidad social o económica, será necesario que se tenga en cuenta para el establecimiento del plazo de suspensión y las medidas de protección social a adoptar.

#### **B. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual (art.2)**

Los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que en el período 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, y finalicen su período de prórroga obligatoria o tácita (art. 9.1 y 10.1 LAU), previa solicitud del arrendatario, **puede aplicarse una prórroga extraordinaria** del contrato de arrendamiento por un período máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán

aplicando los términos y condiciones establecidos por el contrato en vigor. **Esta solicitud** de prórroga extraordinaria **deberá ser aceptada por el arrendador**, a menos que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes.

**C. Moratoria de deuda arrendaticia, por personas en situación de vulnerabilidad (ver def.1) sobrevenida a causa de la expansión del COVID-19.**

**C.1) En caso de que el arrendador sea un gran tenedor, una empresa, o una entidad pública de vivienda. (Art 4).**

El arrendatario de vivienda habitual, podrá solicitar del arrendador, 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 este aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre las dos partes. El arrendador deberá comunicar al arrendatario, en el plazo de 7 días laborables su decisión, elegida entre dos alternativas:

**Alternativa - 1)** Una **reducción del 50%** de la renta de alquiler, mientras dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes (hasta un periodo máximo de cuatro meses) si el plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad.

**Alternativa - 2)** Una **moratoria automática** en el pago de la renta de alquiler que afectará al período de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno, y prorrogado mes a mes, (hasta un periodo máximo de cuatro meses) si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada debido al COVID-19. **La renta aplazada se fraccionará** a partir de la finalización de la moratoria **durante un máximo de tres años**, siempre que continúe la vigencia del contrato de arrendamiento, sin que puedan repercutirse intereses, ni ninguna penalización.

**C.2) En caso de que el arrendador sea un pequeño tenedor o no esté incluido en supuestos C.1) (art.8).**

El arrendatario de un contrato de alquiler de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica podrá solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que este aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera acordado previamente entre ambas partes con carácter voluntario.

El arrendador deberá comunicar al arrendatario, en el plazo de 7 días laborables, las condiciones del aplazamiento o fraccionamiento. Si el arrendador no acepta ningún aplazamiento, el arrendatario podrá acceder al programa de ayudas transitorias de financiación, consistente en una línea de avales del ICO para que las EEFF puedan ofrecer esta financiación sin gastos ni intereses para el arrendatario, y que podrán cubrir un período máximo de seis mensualidades de renta, y con un periodo de retorno de 6 años (ampliable hasta 10 años). Se podrán acoger otros colectivos que sean considerados vulnerables además de los que constan en la definición del RDL (Def.1).

**D. Garantía de suministro de energía eléctrica, productos derivados del petróleo, gas natural y agua (art. 29).**

Mientras esté en vigor el estado de alarma, no se puede suspender el suministro de energía eléctrica, productos derivados del petróleo, incluidos los gases manufacturados y los gases licuados de petróleo, gas natural y agua a los consumidores personas físicas en su vivienda habitual.