

Circular 05/2020  
Abril 2020

**REAL DECRETO-LEY 11/2020, DE 31 DE MARZO.**

**MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS EN ÁMBITO SOCIAL Y ECONÓMICO**

Estimados clientes:

Por la presente se resumen algunas, que no todas, las medidas acordadas por el Gobierno en el Real Decreto-Ley 11/2020 de 31 de marzo, agrupadas por materias y de manera esquemática, y ello dada la extensión del Real Decreto-ley y la vocación de la presente circular de servir de aproximación al mismo.

En todo caso quedamos, el equipo UNE Abogados, a vuestra disposición para cualquier ampliación o aclaración de la presente.

Las medidas adoptadas tienen una clara vocación de carácter social, de ayuda a colectivos desfavorecidos o especialmente damnificados por el estado de alarma.

**1. Contratos de Arrendamiento Vivienda Habitual**

Se contemplan una serie de medidas de ayuda esencialmente a los arrendatarios de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad social.

- a) Se prevé la posibilidad de suspensión del procedimiento judicial de desahucio y del lanzamiento (aquellos que ya estén en curso al tiempo de decretarse el estado de

- alarma)<sup>1</sup> si por los arrendatarios se acredita situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida por el COVID-19<sup>2</sup>, por un periodo máximo de 6 meses;
- b) Si dicha suspensión que se acuerde afecta a los arrendadores, por hallarse estos también en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida por el COVID-19, también se toma en consideración dicha situación para el plazo máximo de suspensión y las medidas de protección social a adoptar.
  - c) Se establece la posibilidad de prorrogar, por hasta 6 meses, a instancia del arrendatario, la vigencia los contratos de arrendamiento de vivienda habitual cuyo plazo de vigencia expire desde el 1 de abril de 2020 y hasta dos meses después del alzamiento del estado de alarma.
  - d) Se regulan mecanismos de moratoria de la deuda arrendaticia de vivienda habitual para personas en situación de vulnerabilidad consecuencia del COVID-19:
    - i. Si el arrendador es Empresa o Entidad Pública o “Gran Tenedor”<sup>3</sup>, el arrendatario puede pedir el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta. En tal caso el arrendador puede optar por:
      - a. Reducir el 50% de la renta durante estado de alarma y meses posteriores hasta un total de 4 meses;
      - b. Aceptar una moratoria en el pago de la renta durante estado de alarma y meses posteriores, hasta un máximo de 4 meses, con el fraccionamiento de dichas cuotas aplazadas en los siguientes 3 años, sin intereses;
    - ii. Esta moratoria/reducción de rentas no aplica si el arrendatario accede al programa de ayudas de financiación que se prevén en el art. 9 del mismo Real Decreto-ley.
    - iii. Si el arrendador no es Empresa o Entidad Pública o “Gran Tenedor” el arrendatario puede solicitarle el aplazamiento extraordinario en el pago de la renta, pero el arrendador no está obligado a aceptar. Si el arrendador no aceptase, el

---

<sup>1</sup> Recordamos que todos estos procedimientos están suspendidos como consecuencia del estado de alarma y hasta su alzamiento)

<sup>2</sup> Según se define en el art. 5 del RD-Ley.

<sup>3</sup> Según se define en el art. 4 del RD-Ley.

arrendatario podrá tener acceso al programa de ayudas de financiación que se prevén en el art. 9 del mismo Real Decreto-ley.

- e) Se habilita línea de avales para cobertura de la financiación del pago de rentas arrendaticias de vivienda habitual a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad. La financiación comprende:
  - i. Una línea de avales con cobertura del Estado, para que las entidades bancarias puedan ofrecer financiación;
  - ii. Plazo de devolución hasta 6 años, prorrogable por otros 4;
  - iii. Sin devengo de intereses ni gastos para el solicitante;
  - iv. Se trata de financiación finalista: un máximo de 6 mensualidades de renta arrendaticia;
- f) Se habilita un nuevo programa de ayudas para minimizar el impacto del COVID-19 en el alquiler de vivienda habitual, para personas físicas, por un importe de hasta 900 €/mes y hasta el 100% de la renta arrendaticia o del préstamo contraído para pagar la renta. A desarrollar por Orden Ministerial.
- g) Se prevé un 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”; también a desarrollar por Orden Ministerial.

## **2. Ayuda a titulares de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda habitual**

Se concretan las medidas de apoyo a las personas en situación de vulnerabilidad económica ocasionada por el COVID-19 (y el ámbito subjetivo de éstas) en relación con las medidas de protección establecidas en este ámbito en el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

- a) Se establece una definición propia de supuestos de vulnerabilidad económica<sup>4</sup> para tener acceso a las medidas previstas en este particular, comprendiendo la posibilidad de estar en esta situación el empresario o profesional. Los requisitos contemplan:

---

<sup>4</sup> Según se define en el artículo 16 del Real Decreto-ley

- i. Situación de desempleo o pérdida de ingresos o facturación de al menos el 40%;
  - ii. Determinados límites a los ingresos de los miembros de la unidad familiar;
  - iii. Que las cuotas hipotecarias y suministros básicos consuman el 35% de los ingresos netos de la unidad familiar;
  - iv. Que la crisis del COVID-19 haya incrementado por 1,3 al menos el esfuerzo de la carga hipotecaria en la unidad familiar.
- b) Las medidas se adoptan en relación con: (i) vivienda habitual; (ii) inmuebles afectos a actividad económica por parte de empresarios o profesionales y; (iii) viviendas en arrendamiento no de vivienda habitual en las que el propietario e hipotecante sea personas físicas y haya dejado de percibir las rentas arrendaticias desde la declaración del estado de alamar o hasta un mes después de su finalización.
- c) Aplicación de las medidas de los artículos 7 a 16 ter del RD-ley 8/2020 de 17 de marzo, que además se modifican parcialmente en este RD-Ley 11/2020. Esencialmente:
- i. Posibilidad de solicitar una moratoria en el pago del préstamo hipotecario para adquisición de vivienda habitual;
  - ii. La moratoria comprende la suspensión de la deuda hipotecaria y de la cláusula de vencimiento anticipado durante el plazo de 3 meses y la inexigibilidad de la cuota hipotecaria (ni principal, ni intereses) ni devengo ni exigibilidad de intereses moratorios;
  - iii. La moratoria no requiere acuerdo entre las partes, ni novación contractual que, no obstante, se puede acordar.
  - iv. En todo caso la suspensión sí debe formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, surtiendo efectos la ampliación del plazo a los titulares de derechos inscritos, aun sin su consentimiento.
  - v. Se regulan los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de la moratoria hipotecaria y el obligado al pago.
  - vi. Las escrituras de formalización de las novaciones contractuales de estos préstamos, verificadas por estas medidas, quedan exentas de la cuota gradual de actos jurídicos documentados del ITPAJD.

### **3. Ayuda a titulares de préstamos y créditos sin garantía hipotecaria**

- a) Se establece una definición propia de supuestos de vulnerabilidad económica para tener acceso a las medidas previstas en este particular;
- b) Se prevé la posibilidad de suspensión temporal de obligaciones de pago de préstamos o créditos sin garantía hipotecaria:
  - i. A instancia del deudor, acreditando reunir los requisitos establecidos y surte efecto desde la solicitud
  - ii. La solicitud la dirige el deudor al acreedor y puede hacerlo hasta un mes después del fin de la vigencia del estado de alarma;
  - iii. La suspensión no requiere acuerdo entre las partes, ni novación contractual;
  - iv. El plazo de la suspensión es de 3 meses (ampliables mediante Acuerdo del Consejo de Ministros).
  - v. La suspensión comprende el pago de principal e intereses.
  - vi. Se amplía automáticamente la fecha de vencimiento del contrato, por el tiempo de duración de la suspensión.
- c) Las medidas que se adoptan de suspensión temporal de obligaciones de pago de préstamos o créditos sin garantía hipotecaria se extienden a los fiadores y avalistas;
- d) Se deja sin efecto la eventual renuncia al beneficio de excusión que hubieren verificado avalistas y fiadores;

### **4. Garantía de suministros básicos**

Se prohíbe la suspensión de suministros básicos (electricidad, gas y agua) a consumidores personas físicas en su vivienda habitual, durante estado alarma.

### **5. Contratos suscritos por consumidores y usuarios**

El Real Decreto-ley regula la posibilidad de resolución de determinados contratos y de suspensión de la vigencia de otros.

- a) Se otorga a consumidores y usuarios la facultad de resolver contratos de compraventa de bienes, prestaciones de servicios (también de tracto sucesivo) y percibir el reembolso de sumas abonadas si, por el estado de alarma, resultan de imposible cumplimiento, siempre que no quepa otra solución menos gravosa negociada de buena fe. El derecho a la resolución se concede por 14 días y se verificará tras la imposibilidad de ejecución y si durante 60 días no se ha podido alcanzar un acuerdo de revisión del contrato. El empresario deberá devolver en tal caso las sumas abonadas por el consumidor salvo los gastos incurridos.
- b) En contratos de prestación de servicios de tracto sucesivo se prevé la posibilidad de recuperar la prestación del servicio a posteriori, a menos que el consumidor no quiera o pueda aceptar dicha recuperación. En casos de suspensión del servicio y hasta su restablecimiento, la empresa dejará de girar recibos.
- c) Para los contratos de viaje combinados, cancelados por el COVID-19, se prevé la entrega de bono utilizable en periodo de un año o reembolso de los pagos realizados.

#### 6. Medidas de apoyo a los Autónomos:

Se establecen una serie de medidas a los trabajadores autónomos:

- a) Se les extiende la posibilidad de acceso al bono social eléctrico, en determinadas circunstancias de cese de actividad o reducción sustancial de la facturación y cumpliendo requisitos establecidos. Se fija un límite temporal de 6 meses de beneficio del bono social.
- b) Se les concede la posibilidad de obtener una moratoria excepcional en el pago de cotizaciones TGSS de los meses de mayo a julio 2020<sup>5</sup>.
- c) Se les concede la posibilidad de solicitar el aplazamiento de deudas con la TGSS cuyo periodo de pago tenga lugar entre abril y junio de 2020, con un interés del 0,5%<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> La misma posibilidad de moratoria se prevé para las empresas, pero por cotizaciones del periodo de abril a junio 2020.

<sup>6</sup> La misma posibilidad de aplazamiento se prevé a las empresas.

- d) Se les concede la posibilidad de suspender temporalmente los contratos de suministro eléctrico o modificarlos para adaptarlos a los nuevos consumos y dejar sin efecto dicha suspensión o modificación una vez superado el estado de alarma.
- e) Se les concede la posibilidad de modificar temporalmente el caudal contratado en los contratos de suministro de gas, con posibilidad de reversión cuando se supere el estado de alarma.
- f) Excepcionalmente los autónomos pueden (también las pymes) solicitar la suspensión del pago de facturas de electricidad, gas natural y derivados del petróleo, de periodos integrados en el estado de alarma, que deberán ser atendidas a prorrata en los 6 meses posteriores al levantamiento del estado de alarma.
- g) Posibilidad de aplazamiento del calendario de reembolso de préstamos concedidos por Comunidades Autónomas y Entidades Locales, bajo determinados requisitos y presupuestos<sup>7</sup>.
- h) Se les reconoce el derecho a la prestación extraordinaria por cese de actividad, por un único mes, cuando sus actividades hayan quedado suspendidas por el estado de alarma o cuando si facturación se haya reducido en al menos un 75% y se cumplan otra serie de requisitos. (Se modifica al efecto el art. 17.1 del RD-ley 8/2020, de 17 de marzo y se añaden los apartados 7 8 y 9 al mismo art. 17)

## 7. Otras medidas

- a) **Empleadas del hogar:** Se establece un subsidio extraordinario por falta de actividad a empeladas del hogar en determinadas circunstancias.
- b) **Finalización contratos temporales:** Se establece un subsidio de desempleo extraordinario para personas que hayan finalizado su contrato temporal, de al menos 2 meses de duración, durante el estado de alarma.
- c) **Aplazamiento deudas derivadas de declaraciones aduaneras:** Se concederá el aplazamiento del ingreso de la deuda aduanera y tributaria de las declaraciones

---

<sup>7</sup> Esta medida también comprende a las empresas.



presentadas desde el 2 de abro hasta el 30 de mayo de 2020, con algunos requisitos. Esto no aplica al IVA.

- d) **Planes de Pensiones:** Bajo determinados supuestos, requisitos y límites, se prevé la posibilidad de hacer efectivos los derechos consolidados de planes de pensiones, asegurados de planes de previsión asegurados, planes de previsión social empresarial y mutualidades de previsión social.

\*\*\*\*\*

Como de costumbre, quedamos a su disposición para aclarar o ampliar el contenido de esta Circular.

Sin otro particular, y aprovechando la ocasión para saludarle.

UNE Abogados  
Daniel Morata