



juliovilagrasa
y asociados

TERCER PAQUETE DE MEDIDAS DE APOYO EN LA CRISIS DEL COVID-19

VIVIENDA

Lérida, 1 de abril de 2020

El Gobierno continúa adoptando nuevas medidas económicas dirigidas a mitigar, en lo posible, los devastadores efectos económicos que la situación de crisis sanitaria está produciendo en nuestro país. Éste tercer paquete de medidas tiene reflejo en 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 aprobado ayer.

El Real Decreto se centra en ayudas económicas a los autónomos, como reacción a las reivindicaciones que este colectivo ha ido realizando durante los últimos días, medidas de protección de aquellos arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica provocada por la expansión del COVID-19 y en la moratoria hipotecaria y del crédito de financiación no hipotecaria, entre otras.

Ante las numerosas de medidas acordadas y a la prolija regulación que contempla el nuevo Real Decreto-Ley, procederemos a dividir el contenido de nuestras Notas Informativas al respecto, centrándonos en la presente en aquellas relativas a la protección al arrendatario en los contratos de arrendamiento y las moratorias hipotecarias y de crédito de financiación no hipotecaria.

I.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN A LOS ARRENDATARIOS EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA.

(i).- Suspensión de procedimientos de desahucio.

Se establece una suspensión en los procedimientos desahucio derivados de contratos de arrendamiento de viviendas para el caso de que el arrendatario acredite encontrarse en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, que imposibiliten encontrar una vivienda alternativa para el propio arrendatario y su familia.

(ii).- Prórroga extraordinaria de contratos de arrendamiento de vivienda y moratoria de deuda arrendaticia.

En todos los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 24/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que dentro del período de estado de alarma y los dos meses siguientes a la finalización del mismo, finalice el período de prórroga tácita o legal,



juliovilagrasa
y asociados

se podrá, previa solicitud del arrendatario y con el consentimiento del arrendador, prorrogar la vigencia de los mismos por un tiempo máximo de seis meses.

Por otro lado, los arrendatarios de contratos de arrendamiento de su vivienda habitual que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica, podrán solicitar a la parte arrendadora en el plazo del mes desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley (el día de la fecha), el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre y cuando no se haya obtenido con anterioridad por mutuo acuerdo de las partes.

A los efectos de lo aquí previsto, se considera como parte arrendadora las personas físicas o jurídicas que cumplan los siguientes requisitos:

- Que sea empresa o entidad pública de vivienda.
- O tener la condición de gran tenedor (más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes o trasteros, o una superficie construida de 1.500 metros cuadrados).

Ante la solicitud del arrendatario a acogerse a esta medida excepcional, el arrendador, a falta de acuerdo, deberá comunicar expresamente al arrendatario, dentro de los siete días laborales siguientes, su opción de aplicar una de las dos alternativas siguientes:

- Una reducción del 50% de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma y un máximo de las cuatro mensualidades siguientes, en caso de que fuere necesario atendiendo a la situación de vulnerabilidad.
- Una moratoria en el pago de la renta que tendrá efectos dentro del período de tiempo previsto en el apartado anterior y con la duración máxima reseñada. En este caso, la renta deberá fraccionarse en cuotas durante el plazo, al menos, tres años, plazo que iniciará su cómputo una vez finalizado el estado de alarma, o partir de la finalización del plazo de los cuatro meses citados, y siempre mientras esté vigente el arrendamiento o sus prórrogas. Esta medida no supondrá en ningún caso la imposición de penalización alguna o devengo de intereses.

Lo dispuesto en este apartado, será de aplicación a todos los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de Vivienda derivado del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar a los deudores hipotecarios.

El Real Decreto-Ley publicado hoy prevé que los arrendatarios puedan acceder al programa de ayudas de financiación en virtud del cual se proporciona cobertura financiera para hacer frente a los gastos de vivienda en situaciones de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19, en forma de aval con total cobertura por parte del Estado, para que las entidades financieras puedan conceder la financiación necesaria con dicho fin.

En aquellos supuestos en los que la parte arrendadora no se encuentre entre las personas que cumplan con los requisitos previstos anteriormente, la parte arrendataria que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica podrá solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario de la renta, siempre que no se haya conseguido un acuerdo previo. En este caso, el arrendador,



juliovilagrasa
y asociados

en el plazo de los siete días laborales siguientes, deberá comunicar a la parte arrendataria las condiciones de aplazamiento o fraccionamiento de la deuda que acepta, o en su defecto, las posibles alternativas que ofrece.

II.- MEDIDAS RELATIVAS A LA MORATORIA HIPOTECARIA Y CRÉDITO DE FINANCIACIÓN NO HIPOTECARIA

(i).- Definición de vulnerabilidad económica a los efectos de la moratoria hipotecaria y del crédito de financiación no hipotecaria

Se definen los supuestos en los que se considera que una persona se encuentra en dicha situación, debiéndose cumplir conjuntamente las siguientes condiciones:

i. Que el potencial beneficiario pase a estar en situación de desempleo o, en caso de ser empresario o profesional, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial en su facturación de al menos un 40%.

ii. Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:

- Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM) (*).

- Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.

- Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.

- En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el primer párrafo (*) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

- En el caso de que el deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el primer párrafo (*) será de cinco veces el IPREM.



juliovilagrassa
y asociados

iii.- Que el total de las cuotas hipotecarias de préstamos o créditos hipotecario referentes a la vivienda habitual, viviendas distintas a la habitual y por la que el arrendador o propietario haya dejado de percibir las rentas desde la entrada en vigor del estado de alarma y hasta un mes después de su finalización y a inmuebles afectos a actividades económicas que desarrollen empresarios o profesionales, más los gastos y suministros básicos resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

iv.- 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. A tal fin, se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente el total de la carga hipotecaria, entendida como la suma de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles referidos anteriormente, sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

(ii).- Especialidades a la definición de situación de vulnerabilidad económica de contratos de crédito sin garantía hipotecaria

En el caso de créditos sin garantía hipotecaria, además de cumplirse con las condiciones previstas en el apartado (i) anterior, deberá estarse a las siguientes especialidades:

- Si la persona física fuera beneficiaria, a su vez, de la moratoria relativa a deudas hipotecarias para la adquisición de vivienda habitual, no se tendrá en cuenta su aplicación a efectos del cálculo previsto en este Real Decreto-Ley, para la suspensión de las obligaciones derivadas de los créditos o préstamos sin garantía hipotecaria.

- Si el potencial beneficiario no tuviera contratado un préstamo hipotecario y, sin embargo, tuviera que hacer frente al pago periódico, o bien de una renta por alquiler de su vivienda habitual, o bien de cualquier tipo de financiación sin garantía hipotecaria frente a una entidad financiera, o a ambas simultáneamente, se sustituirá el importe de la cuota hipotecaria por la suma total de dichos importes, incluyendo la renta por alquiler aunque sea objeto de moratoria conforme al Real Decreto-Ley.

(iii).- Suspensión de obligaciones derivadas de contratos de créditos sin garantía hipotecaria

Los deudores personas físicas en situación de vulnerabilidad económica que tengan suscritos préstamos o créditos sin garantía hipotecaria que estuvieren vigentes el día 1 de abril de 2020, podrán solicitar a los acreedores, hasta un mes después del fin de estado de alarma, la suspensión de sus obligaciones.

Esta suspensión de extiende a los fiadores y avalistas.



juliovilagrasa
y asociados

Realizada la petición de suspensión y una vez acreditada la situación de vulnerabilidad económica, el acreedor debe proceder a la suspensión automática de las obligaciones derivadas de crédito. Esta suspensión no requiere de modificaciones o novaciones contractuales y surtirá efectos desde la solicitud del deudor.

La duración de la suspensión será de tres meses, que pueden ser prorrogables por el medio legal pertinente.

Los efectos básicos de la suspensión serán la no exigencia de las cuotas de la deuda suspendida y los intereses pactados.

Quedamos a vuestra disposición para cualquier duda o aclaración al respecto.

Saludos cordiales,

JULIO VILAGRASA Y ASOCIADOS