

MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS EN EL AMBITO SOCIAL Y ECONOMICO PARA HACER FRENTE AL COVID-19 INCLUIDAS EN EL REAL DECRETO-LEY 11/2020 PUBLICADO EN EL B.O.E. DE 1 DE ABRIL DE 2020

El BOE del día 1 de abril ha publicado 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.

Estas medidas complementan y se suman a las ya aprobadas con anterioridad por el Gobierno de España para hacer frente al COVID-19, de las que hemos dado cumplida cuenta en Informes anteriores. Un resumen de las mismas aparece recapitulado en el Informe correspondiente al presente mes de Abril de 2020.

Dada la extensión de la norma (88 páginas de BOE), nos limitaremos, a continuación, a efectuar una mera enunciación de las mismas, quedando a su entera disposición para cualquier complemento, añadido o aclaración a las mismas que pudieran precisar.

Así, las principales medidas adoptadas en el Real Decreto-ley 11/2020 son las siguientes:

1.- MEDIDAS DIRIGIDAS A FAMILIAS Y COLECTIVOS VULNERABLES

El *Real Decreto-ley* que comentamos introduce una serie de medidas encaminadas a obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia o con la moratoria hipotecaria.

Las ayudas aprobadas tienen como destinatarias a las personas que estén en situación de vulnerabilidad económica. El propio RDL recoge los requisitos exigibles para tener la condición de persona vulnerable, así como la forma de acreditar la condición de tal.

1.1.- Medidas referidas a moratorias y suspensiones de rentas de alquiler de vivienda habitual.

- a) Se prevé la posible **suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional**, una vez finalizado el estado de alarma, para los arrendatarios que acrediten ante el Juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, que les imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviven.
- b) Se prevé una **prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual** por un periodo máximo de 6 meses, en aquellos contratos en los que, dentro del periodo comprendido desde el 2 de abril de 2020 hasta el día en que hayan transcurrido 2 meses desde la finalización del estado de alarma, finalice el periodo de prórroga obligatoria o el periodo de prórroga tácita del contrato de arrendamiento.
- c) Se prevé una **moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19**, que es distinta según que el arrendador tenga la consideración de empresa y gran tenedor, o se trate de un arrendador que no tenga tal condición. Se trata de un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, que podrá solicitarse en el plazo de un mes desde el 2 de abril de 2020.

Tiene la consideración de gran tenedor, la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m².

Aplicación automática de la moratoria para empresas y grandes tenedores

Cuando el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, en caso de falta de acuerdo entre las partes, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas:

- c1) 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 cuatro meses**.

C2) 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 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 puedan superarse, en ningún caso, los **cuatro meses**. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el **fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años**.

Modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales de arrendamiento en el caso de arrendadores particulares

Cuando **el arrendador no sea empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor**, el arrendatario **podrá solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta**, pudiendo el arrendatario tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación, si el arrendador no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento y, en cualquier caso, cuando el arrendatario se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida.

Están previstas consecuencias por acogerse indebidamente a la moratoria de la renta arrendaticia.

También está previsto un programa de ayudas transitorias de financiación de la renta:

Una línea ICO de avales con total cobertura del Estado, de carácter finalista, por un plazo de 14 años, para que las entidades bancarias puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación, con un plazo de devolución de hasta 6 años, prorrogable excepcionalmente por otros 4.

Un programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, que constituye un nuevo programa de ayudas al alquiler, que se incorporará al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Un 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, que sustituirá al Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Un programa de fomento del parque de vivienda en alquiler, incorporando, al actual, un nuevo supuesto que posibilite destinar las ayudas a la compra de viviendas con objeto de incrementar el parque público de viviendas

1.2.- Medidas referidas a moratorias en hipotecas y créditos.

- a) Se prevé la una **moratoria en la deuda hipotecaria** contraída o los préstamos hipotecarios contratados para la adquisición de:
- La vivienda habitual.
 - Inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen los empresarios y profesionales.
 - Viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler y para las que el deudor hipotecario persona física, propietario y arrendador de dichas viviendas, haya dejado de percibir la renta arrendaticia desde la entrada en vigor del Estado de alarma, o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo.
- b) Se prevé una **suspensión de las obligaciones derivadas de préstamos o créditos sin garantías hipotecarias** que estuvieran vigentes a 2 de abril de 2020, cuando estén contratados por una persona física que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19; así como sus fiadores o avalistas, quienes podrán exigir que el acreedor agote el patrimonio del deudor principal antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.
- c) Se establece un **bono social para autónomos que hayan cesado su actividad o reducido su facturación** en el mes anterior al que se solicita el bono social en, al menos, un 75 por ciento en relación con el promedio de facturación del semestre anterior.

1.3.- Medidas de apoyo a los autónomos.

- a) Se prevé la una **moratoria en las cotizaciones sociales a la Seguridad Social, de 6 meses, sin interés**, a las empresas y los autónomos incluidos en cualquier régimen de la Seguridad Social, que lo soliciten y cumplan los requisitos y condiciones que se establecerán mediante Orden Ministerial. Afectará al pago de sus cotizaciones cuyo período de devengo, en el caso de las empresas esté comprendido entre los meses de abril y junio de 2020 y, en el caso de los autónomos entre mayo y julio de 2020, siempre que las actividades que realicen no se hayan suspendido con ocasión de la declaración del estado de alarma.
- b) Se prevé un **aplazamiento en el pago de deudas con la Seguridad Social**, cuyo plazo reglamentario de ingreso tenga lugar entre los meses de



abril y junio de 2020, para las empresas y los autónomos incluidos en cualquier régimen de la Seguridad Social, siempre que no tuvieran otro aplazamiento en vigor, siendo de aplicación un interés del 0,5%. Estas solicitudes de aplazamiento deberán efectuarse antes del transcurso de los 10 primeros naturales del plazo reglamentario de ingreso anteriormente señalado.

2.- MEDIDAS PARA SOSTENER LA ACTIVIDAD ECONOMICA ANTE LAS DIFICULTADES TRANSITORIAS CONSECUENCIA DEL COVID-19.

2.1.- Medidas de apoyo a la industrialización

- a) Se prevé la **modificación del plazo para aportar garantías** en las convocatorias de **préstamos SGIPYME** pendientes de resolución a 14 de marzo.
- b) Se prevé la **refinanciación de los préstamos concedidos por la SGIPYME.**
- c) Se prevé la **devolución de gastos y concesión de ayudas por cancelación de actividades de promoción del comercio internacional** y otros eventos internacionales.
- d) Se suspende durante un período de un año el pago de intereses y amortizaciones correspondientes a préstamos concedidos por la **Secretaría de Estado de Turismo** al amparo de una serie de normas del sector (EMPRENDETUR).
- e) Se prevé un **aplazamiento extraordinario** del calendario de reembolsos de principal e intereses a satisfacer en 2020, en **préstamos concedidos por Comunidades Autónomas y Entidades Locales** a empresarios y autónomos afectados por la crisis sanitaria provocada por el COVID-19

2.2.- Flexibilización en materia de suministros

- a) Se prevé la posibilidad de **suspensión temporal o modificación de los contratos de suministro de electricidad** para autónomos y empresas.



- b) Se prevé, para autónomos y empresas, la posibilidad de **modificación** del caudal diario contratado, la inclusión en un escalón de peaje correspondiente a un consumo anual inferior **o la suspensión temporal, sin coste, de los contratos de suministro de gas natural.**

- c) Se prevé, para autónomos y empresas, la posibilidad de **suspensión del pago de las facturas de electricidad, gas natural y productos derivados del petróleo** que correspondan a periodos de facturación que contengan días integrados en el estado de alarma.