

## ESQUEMA MEDIDAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO COVID-19

### DESAHUCIOS

**Suspensión** del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables por culpa de COVID-19, sin alternativa habitacional.  
**Plazo 6 meses.** Desde el 2/04 a 02/10 /2020  
 ART. 1.1. RDL 11/2020

### Prórroga contrato Arrendamiento de Vivienda Habitual

Posibilidad de prorrogar los Contratos de Arrendamiento de Vivienda Habitual que expiren desde el día 2/04/2020 hasta el día en que hayan transcurrido 2 meses desde el levantamiento del estado de alarma.  
**Prorrogados seis meses** en las mismas condiciones a petición del arrendatario (ART.2. RDL 11/2020)

### Moratoria Arrendaticia

**Aplicación Automática de moratoria arrendaticia en caso de GRANDES TENEDORES Y EMPRESAS O ENTIDADES PÚBLICAS DE VIVIENDA (=pers. Jca o fca >10 viviendas).**

**Si no hay acuerdo previo** el inquilino puede elegir entre;

- a) **Reducción del 50%** de la renta durante el Estado de alarma, y las mensualidades siguientes en el caso de que la situación de vulnerabilidad lo requiriera. **Máximo 4 meses.**
- b) Una **moratoria en el pago de la renta** automática mientras dure el Estado de Alarma, que se podrá prorrogar mes a mes en los siguientes si la situación lo requiere con el **pazo máximo de 4 meses.**

**Plazo para solicitarlo. 3 meses** desde el 02/04/2020. El arrendador deberá contestar en 7 días laborales.

ART. 3 y 4 RDL 11/2020. **Disposición Final 4ª Uno RDL 16/2020. Modifica el ART. 4 RDL 11/2020.**

En el caso de **ARRENDADORES PERSONAS FÍSICAS** distintas a los anteriores, el arrendatario podrá solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, o condonación total o parcial, en los mismos términos, pero no opera de manera automática, tiene que haber aceptación por parte de del arrendador. **El plazo para solicitarlo se amplía a tres meses desde el 02/04/2020.**

ART.8 RDL 11/2020. **Disposición Final 4ª RDL 16/2020. Dos. Modifica el ART. 8 RDL 11/2020**

**Situación de vulnerabilidad**

Estarán en situación de vulnerabilidad los arrendatarios que cumplan los requisitos;

- a) Afectados por ERTE, desempleo, reducción de jornada, reducción sustancial de ingresos que no alcancen;
  - a. Tres veces el IPREM (=537,84€).
  - b. + 0,1 por hijo. +0,15 por hijo en familia monoparental.
  - c. + 0,1 por ascendiente.
  - d. Cuatro veces el IPREM. Si hay personas discapacitadas (+33%) o dependientes. Compatible con +0,1 ó 0,15 por hijo.
  - e. Cinco veces IPREM si el arrendatario tiene enfermedad grave.
- b) Que RENTA+GASTOS+SUMINISTROS BÁSICOS > 35% de los ingresos netos de la unidad familiar.
- c) No se está en situación de vulnerabilidad si se es propietario de vivienda, a no ser que se acredite su indisponibilidad.

ART. 5 RDL 11/2020.

La situación de vulnerabilidad se **acreditará** mediante la siguiente documentación, según situación;

- a) Certificado del SEPE.
- b) Cese de Actividad. Certificado AEAT o CCAA.
- c) Sobre unidad familiar: libro de familia, pareja de hecho, certificado de empadronamiento, Declaración de discapacidad.
- d) Titularidad de los bienes.
- e) Declaración Responsable sobre el cumplimiento de los requisitos.

Se puede sustituir mediante una declaración responsable que acredite la imposibilidad de obtenerlos.

ART. 6 RDL 11/2020

**Línea de Avales ICO pago del alquiler Coste Cero**

Se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, para que mediante acuerdo con el ICO, por un plazo de hasta **14 años** se desarrolle una línea de avales con cobertura total 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 seis años, prorrogable** excepcionalmente **por otros cuatro**, sin que se devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante. Ayudas que deben destinarse a la renta y con un importe máximo de **seis mensualidades**.

ART. 9 RDL 11/2020.

En el mismo acto de concesión de la subvención se reconocerá también por los intereses y gastos que conlleve el préstamo.  
Disposición Final 4ª. Tres. RDL 16/2020 que modifica el ART.9 RDL 11/2020

**Crterios y Requisitos  
para acceder a la  
financiación por  
arrendatarios de  
vivienda habitual**

**ORDEN TMA/378/2020, de 30 de abril**

Por Orden Ministerial se han fijado los siguientes criterios para el acceso a la financiación fijada en el art. 9 RDL 11/2020.

**A) C. Objetivos.**

- a. Contarán con total cobertura del aval del Estado y con una subvención para todos los gastos e intereses inherentes al préstamo.
- b. Deberán dedicarse exclusivamente al pago de la renta.
- c. Serán compatibles con otras subv. Del Plan de Vivienda.

**B) C. Subjetivos.**

- a. Que arrendatario o algún miembro de la unidad familiar esté afectado por situación que implique reducción de ingresos (ERTE, desempleo, reducción de jornada, cese cuenta propia,...)
- b. Que el conjunto de ingresos de la unidad familiar del mes anterior no supere 2.689,20 euros.
- c. Que la renta más gastos y suministros básicos (luz, agua, gas, gasoil, CPP, telecomunicaciones), sea igual o > 35% de los ingresos netos.
- d. Unidad familiar = arrendatario + cónyuge no separado, pareja de hecho inscrita + hijos+ cónyuges de los hijos que convivan en la misma vivienda.
- e. Si hay varios titulares todos tendrán que suscribir un mismo contrato de préstamo.
- f. **No** se será beneficiario si cualquier miembro de la unidad familiar es propietario o usufructuario de una vivienda, a no ser que;
  - i. Parte Alícuota recibida mortis causa.
  - ii. Indisponibilidad de la vivienda no voluntaria.

ART. 4 OMS TMA/378/2020

**Acreditación**


- A) Certificado Sepe (desempleo, ERTE, etc).
- B) Certificado AEAT o CCAA (autónomos).
- C) Para unidad familiar; libro de familia y Certificado Empadronamiento del momento solicitud.
- D) Titularidad de Bienes: Certificado Catastral o Nota Simple.
- E) Declaración Responsable ANEXO I [OMS TMA/378/2020](#).

ART. 5 OMS TMA/378/2020

**Condiciones del  
Préstamo**

- A) Se formaliza por Contrato de Préstamo.
- B) Podrá ser el 100% de 6 mensualidades máx. 900 mes.
- C) Podrán financiarse rentas desde el 01/04 y no podrán ser posteriores a 6 meses desde el préstamo o duración del Contrato de Arrendamiento.
- D) Amortizables en 6 años con posible carencia de 6 meses. Prorrogables 4 años si persiste vulnerabilidad. Se podrán amortizar anticipadamente.

ART. 7 OMS TMA/378/2020



**Presentación y Formalización**

- Deberán solicitarse antes 30/09 y formalizarse antes 31/10 en entidades de crédito conforme a modelo ANEXO I.
- Deberán acreditarse las circunstancias económicas, la solicitud supone un consentimiento de consulta de datos.
- Los gastos e intereses no pueden superar 1,5% TAE.
- La entidad de crédito no podrá exigir al interesado la contratación de otros productos.

ART. 8 OMS TMA/378/2020

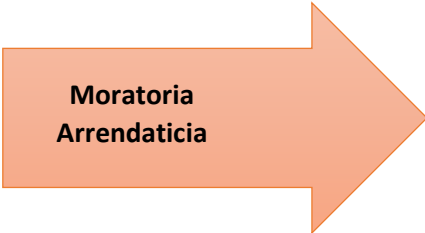


**Pago directamente al ARRENDADOR**

El abono se realizará directamente al ARRENDADOR, con periodicidad mensual (o la que se pacte) por las mensualidades debidas desde el 01/04/2020.

ART. 9 OMS TMA/378/2020

**MORATORIA ALQUILER PYMES Y AUTÓNOMOS  
RDL 15/2020 DE 22 DE ABRIL**



**Moratoria Arrendaticia**

Concesión **automática** de moratoria en el abono de la renta para Contratos para uso distinto al de vivienda (xj. Local), en el caso de que el Arrendador sea un **Gran Tenedor** (= Persona Jurídica, Persona física con +10 inmuebles urbanos o una superficie construida de +1.500 m2).

**Plazo para solicitarla.** El plazo será de un mes desde el 23 de abril de 2020.

**Duración.** Durante el estado de alarma, y posteriores si fuera necesario, prorrogable por plazos mensuales con un máximo de **4 MESES**.

Sólo aplicará en , el caso de que no se hubiera alcanzado un acuerdo antes.

ART. 4 RDL 15/2020.

En el caso de que el arrendador **no sea un Gran Tenedor**, se podrá solicitar una moratoria o una reducción, pero no opera automáticamente.

Además se podrá disponer de la fianza para asignarla a rentas durante la situación excepcional, que deberá reponerse en el transcurso de un año, o en el plazo que reste de ser inferior.

ART. 2 EDL15/2020.



REQUISITOS

A) Autónomos.

- a. Estar afiliado y en situación de alta en fecha 14 de marzo de 2020, en el RETA, Mar o en MUTUA sustitutoria.
- b. Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del RD 463/2020 de 14 de marzo u orden posterior.
- c. Si no hay suspensión, que su facturación del mes natural anterior se haya reducido en un 75% en relación con la facturación media del trimestre comparable del año anterior.

B) Pymes.

Que no superen los límites del artículo 257.1. del RD Legislativo 1/2010 de 2 de julio (a) Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros. b) Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros. c) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta. Y los requisitos de la letra b y c del apartado anterior.

ART. 3 RDL 15/2020



ACREDITACIÓN

- A) La **reducción de actividad**. Mediante Declaración Responsable en la que se haga constar la reducción. Pudiendo requerir el arrendador que se muestren los libros contables.
- B) La **suspensión de actividad**. Mediante Certificado expedido por la AEAT u organismo competente de la Comunidad Autónoma.



**García·Pi**  
ABOGADOS

C/ Campoamor, 18 2º B 28004 Madrid  
91 445 98 16 – [info@garciapiabogados.es](mailto:info@garciapiabogados.es)  
[www.garciapiabogados.es](http://www.garciapiabogados.es)  
B84080696