

QUEREDA Y MURCIA ABOGADOS  
Y GRADUADOS SOCIALES  
ALFONSO HERNANDEZ QUEREDA  
Graduado Social  
Abogado

## **MEDIDAS DIRIGIDAS A FAMILIAS Y COLECTIVOS VULNERABLES REAL DECRETO LEY 11/2020**

---

### **Artículo 1.- Suspensión del procedimiento de desahucian y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.**

En los supuestos en que la persona arrendataria acredite 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 le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para si y para las personas con las que conviva, esta circunstancia será comunicada por el Letrado de la administración de justicia a los servicios sociales competentes y se iniciara una SUSPENSION EXTARORDINARIA DEL ACTO DE LANZAMIENTO, debiéndose suspender el acto de lanzamiento o de la vista, hasta que se adopten las medidas que los SERVICIOS SOCIALES competentes estimen oportunas y siempre por un PERIODO MAXIMO DE SEIS MESES desde la entrada en vigor de este RD Ley.

### **Los requisitos para que opere la suspensión son:**

- a) Acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica a que se refiere el artículo 5 de este RD y que consiste en:

- 1) Que la persona obligada a pagar la renta del alquiler, pase a la situación de desempleo, expediente temporal de regulación de empleo, o haya reducido su jornada por motivo de cuidados o una pérdida sustancial de ingresos en el caso de ser empresario.
  - 2) Con carácter general, los ingresos no deben superar el límite de tres veces el indicador público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM).
  - 3) Incrementándose dicho límite en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. Siendo el 0,15 en los casos de familia monoparental.
  - 4) Incrementándose en 0,15 por cada miembro mayor de 65 años dentro de la unidad familiar.
  - 5) En el caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada una discapacidad superior al 33%, situación de dependencia incapacitante, el límite de ingresos será cuatro veces el IPREM y en el supuesto de persona con parálisis cerebral o enfermedad mental con una discapacidad superior al 33% el tope será de cinco veces el IPREM.
  - 6) Debiendo además suponer la renta más gastos y suministros básicos, el 35% de los ingresos.
- b) Debiéndose comprobar por el Letrado de la Administración de Justicia que concurre la situación de vulnerabilidad, por lo que decretando la suspensión con carácter retroactivo a la fecha en que aquella se produjo, por el tiempo estrictamente necesario una vez atendido el informe de los servicios sociales.
  - c) El decreto que fije la suspensión señalara expresamente que, transcurrido el plazo fijado, se reanudara el cómputo de los días a que se refiere el artículo 440.3, (diez días) o señalara fecha de la vista.

- d) A los efectos previstos en el artículo 150.4 de la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil se entenderá que concurre el consentimiento de la persona arrendataria por la mera solicitud de la presentación de la suspensión.
- e) En el supuesto del establecimiento de la suspensión extraordinaria, el Letrado de la Administración de Justicia deberá comunicarlo a los servicios sociales competentes para su consideración en el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria y en las medidas de protección social a adoptar.
- f) Se entenderá que concurre consentimiento del arrendador para hacer la comunicación prevenida en el apartado anterior por la mera presentación del escrito alegando la situación de vulnerabilidad económica sobrevenida.

**Artículo 2.- Prorroga extraordinaria de contratos de arrendamiento de vivienda habitual.**

En los contratos de arrendamientos de Vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994 de arrendamientos Urbanos , en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este RD, hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma para la gestión de crisis sanitaria, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1 de la mencionada Ley de Arrendamientos, PODRA APLICARSE, PREVIA SOLICITUD DEL ARRENDATARIO, UNA PRORROGA EXTRAORDINARIA DEL PLAZO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR UN PERIODO MAXIMO DE SEIS MESES, DURANTE LOS CUALES SE SGUIRAN APLICANDO LOS TERMIONOS Y CONDICIONES ESTABLECIDOS PARA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN VIGOR.

***Esta Prorroga deberá ser aceptada por el ARRENDADOR, salvo que se fijen de mutuo acuerdo otros términos.***

**Artículo 4.- Aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda.**

1. *La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual, que se encuentre en SITUACION DE VULNERABILIDAD ECONOMICA, podrá solicitar de la persona arrendadora, CUANDO ESTA SEA UNA EMPRESA O ENTIDAD PUBLICA DE VIVIENDA O UN GRAN TENEDOR, entendiéndose por tal la persona física o jurídica que sea titular de MAS DE DEIZ INMUEBLES URBANOS, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de mas de 1.500 metros cuadrados, **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 dicho aplazamiento o la condición total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario entre ambas partes.*
  
2. *En el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas:*
  - a) *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 **MAXIMO DE CUATRO MESES.***
  
  - b) *Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicara de manera automática que afectara al periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno 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 PUEDA SUPERARSE EN NINGUN CASO, LOS CUATRO MESES.

- c) Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, **MEDIANTE EL FRACCIONAMIENTO DE LAS CUOTAS DURANTE AL MENOS TRES AÑOS**, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatros meses antes citados.
- d) Esto será siempre que permanezca la vigencia del contrato y las cantidades se devolverán sin ningún tipo de penalización y sin intereses.
- 3) Lo dispuesto en los apartados anteriores resultara 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 la protección a los deudores hipotecarios.
- 4) La persona arrendataria podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo 9, levantándose la moratoria en el pago de la renta arrendaticia regulada por este artículo y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas preestablecido, en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición de la persona obligada del pago.

**Artículo 5.- Definición de la situación de vulnerabilidad económica a efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual.**

1.- Los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 requerirán la concurrencia conjunta a los efectos de obtener moratorias o ayudas en

relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual de los siguientes REQUISITOS:

a) Que la persona que este obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo, (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que suponga una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:

- i) Con carácter general el límite de tres veces el indicador Público de Renta de efectos múltiples mensual, en adelante IPREM).
- ii) Este límite se incrementara 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 familia monoparental.
- iii) Este límite se incrementara en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
- iv) En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el sub apartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.
- v) En el caso de que la persona obligada a pagar la renta arrendaticia sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65%, el límite previsto en el sub apartado i) será de cinco veces el IPREM.

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

2.- A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá por unidad familiar la compuesta por la persona que adeuda la renta arrendaticia, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita que resida en la vivienda.

3.- No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad, a los efectos de obtener moratorias o ayudas en reacción con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita la vivienda objeto de la ayuda, sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España.

Se considerara que no concurren estas circunstancias cuando el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión mortis causa sin testamento.

Se exceptuara de este requisito también a quienes, siendo titulares de una vivienda, acreditan la NO DISPONIBILIDAD de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia.

### **Artículo. - 6 Acreditación de las condiciones Subjetivas.**

1.- La concurrencia de las circunstancias de Vulnerabilidad económica, se acreditará por la persona arrendataria ante la persona arrendadora mediante la presentación de los siguientes documentos:

- a) En caso de situación legal de desempleo, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o de subsidios por desempleo.
- b) En caso de cese de actividad de trabajadores por cuenta propia, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el organismo competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarado por el interesado.
- c) Número de personas que habitan en la vivienda habitual.
  - i) Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
  - ii) Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
  - iii) Declaración de discapacidad, dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- d) Titularidad de los bienes: nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
- e) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este Real Decreto Ley.

2.- Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos de la a) a la d) del apartado anterior, podrá



sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID – 19, que le impiden tal aportación.

Tras la finalización del estado de alarma y sus prorrogas dispondrá de un plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado.

**Artículo 7.- Consecuencias de la aplicación indebida por la persona arrendataria de la moratoria excepcional de la deuda arrendaticia y de las ayudas públicas para vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19.**

- 1) La persona o personas que se hayan beneficiado de una moratoria de la deuda arrendaticia de su vivienda habitual y/o de ayudas públicas para atender al pago de la misma sin reunir los requisitos previstos en el artículo 5, serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar.
- 2) El importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria por la aplicación de la norma, la cual incurrirá en responsabilidades, también, en los que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de las medidas reguladas por este Real Decreto Ley.

**Artículo 8.- Modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales de arrendamiento en el caso de arrendadores no comprendidos entre los recogidos en el artículo 4 como consecuencia del impacto económico y social COVID-19.**

1.- La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos que se encuentre en situación de vulnerabilidad, podrá solicitar de la persona

**arrendadora , cuando esta no sea ninguna de las comprendidas en el artículo 4,** en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este Real Decreto Ley y en los términos recogidos en los apartados 2 a 4 siguientes, **el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta** , siempre que dicho aplazamiento o la condonación total y parcial de la misma no se hubiera acordado previamente entre ambas partes con carácter voluntario.

2.- Una vez recibida la solicitud, la persona arrendadora comunicara a la arrendataria, en el plazo de siete de días laborables, las condiciones de aplazamiento o de fraccionamiento de la deuda que acepta o, en su defecto, las posibles alternativas que plantea en relación con las mismas.

3.- Si la persona física arrendadora no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento y, en cualquier caso, cuando la persona arrendataria se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida, referida en el artículo 5, esta podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo siguiente.

**Artículo 9.- Aprobación de una Línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19.**

1.- Se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, mediante acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial, por un plazo de hasta catorce años, se desarrolle una **línea de avales con cobertura del Estado, para que las entidades bancarias puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a las personas que se encuentren en la referida situación de vulnerabilidad, con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y, sin que en ningún caso devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante.**

2.- Las ayudas transitorias serán finalistas, debiendo dedicarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda y **podrán cubrir un importe máximo de seis mensualidades de renta.**

3.- A estas ayudas transitorias de financiación, podrán acceder todos aquellos arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia del COVID-19, de acuerdo con los criterios que se definan a través de una Orden del Ministerio de Transportes, movilidad y agenda Urbana.

**Artículo. - 10 RD Ley 11/2020.- Nuevo Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual**

1.- Mediante Orden Ministerial de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se incorporará al Plan Estatal de Vivienda 2018 – 2021, un nuevo programa de ayudas al alquiler, denominado programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

2.- **Este programa tendrá por objeto la concesión de ayudas de alquiler, mediante adjudicación directa, a las personas arrendatarias de vivienda habitual, que como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19, tenga problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler** y encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social sobrevenida que se definan y que incluirán en todo caso, y como mínimo, las situaciones definidas en el artículo 5 del presente Real decreto-Ley.

3.- Podrán beneficiarse de las ayudas de este programa las personas físicas que en su condición de arrendatarios de vivienda habitual encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social sobrevenida referidas en el apartado anterior, presentando problemas transitorios para atender al pago total o parcial del alquiler.

4.- La cuantía de esta ayuda será de hasta 900.- euros al mes y de hasta el 100% de la renta arrendaticia o, en su caso, de hasta el 100% del principal e intereses del préstamo que se haya suscrito con el que se haya satisfecho el pago de la renta de la vivienda habitual.

Serán los órganos de las Comunidades Autónomas y de las ciudades de Ceuta y Melilla los que determinen la cuantía exacta de estas ayudas.

# ***MORATORIA DE LAS COTIZACIONES A LA SEGURIDAD SOCIAL DE AUTONOMOS Y EMPRESAS***

---

## **ARTICULO 34.- RD LEY 11/2020.- Moratoria de las cotizaciones sociales a la Seguridad Social.**

los autónomos y empresas podrán solicitar el aplazamiento de las cuotas que se deben pagar en el mes de abril, a un interés reducido del 0,5%, interés siete veces inferior al que normalmente se establece.

Para acceder a estos aplazamientos, debe tratarse de empresas o **autónomos**, afectados por la situación provocada por el covid 19. Por ello las empresas y trabajadores que se beneficien de este tipo de aplazamientos, no pueden tener otro aplazamiento en vigor anterior, **POR LO QUE SE ENTIENDE QUE DEBEN ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LA CUOTA DE AUTONOMO Y NO TENER PENDIENTE NINGUN APLAZAMIENTO DE CUOTAS**

## ***PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE LA MORATORIA***

- Se debe solicitar antes del transcurso de los diez primeros días naturales del mes de abril, para evitar la facturación de la cuota que se solicita.
- Las solicitudes de moratoria deberán presentarse, en el caso de empresas, a través del Sistema de remisión electrónica de datos en el ámbito de la Seguridad Social, (SISTEMA RED).

- En el caso de trabajadores autónomos, a través del sistema RED o por medios electrónicos disponibles en la sede electrónica de la Secretaría de Estado de la Seguridad Social, (SEDESS).
- La Tesorería General de la Seguridad Social podrá habilitar cualquier otro medio electrónico distinto al sistema RED o SEDESS para que se efectúe la solicitud.
- La concesión de la moratoria se comunicará en el plazo de los tres meses siguientes al de la solicitud, a través de los medios señalados en el apartado anterior.
- En aplicación de lo previsto en el texto refundido de la Ley sobre Infracciones del Orden Social, las solicitudes presentadas por las empresas o por los trabajadores por cuenta propia, que contuvieran falsedades o incorrecciones en los datos facilitados darán lugar a las sanciones correspondientes. Considerándose como falsedad o incorrección, haber comunicado a la Tesorería General de la Seguridad Social una actividad falsa o incorrecta.

## ***MORATORIA DE SEIS MESES DE CUOTAS***

Por otro lado, se ha dado luz verde a una moratoria a pymes y autónomos de hasta seis meses para el pago de las obligaciones con la Seguridad Social.

De esta forma, se podrán demorar sin intereses ni recargos los pagos de las cotizaciones que deban efectuarse en los meses de mayo, junio y julio. Estas cuotas se deberán abonar seis meses después.

Habilitando a la Tesorería General de la Seguridad Social a otorgar moratorias de seis meses, sin interés, a las empresas y los trabajadores por cuenta propia incluidos en cualquier régimen de la Seguridad Social, que lo soliciten y cumplan los requisitos y condiciones QUE SE ESTABLECERAN MEDIANTE ORDEN DEL MINISTRO DE INCLUSION, SEGURIDAD SOCIAL Y MIGRACIONES PREVIO ACUERDO DE LA COMISION DELEGADA DEL GOBIERNO PARA ASUNTOS ECONOMICOS.

La moratoria en los casos que sea concedida afectara al pago de sus cotizaciones a la Seguridad Social y por conceptos de recaudación conjunta, cuyo periodo de devengo, en el caso de las empresas este

comprendido entre los meses de abril y junio de 2020 y, en el caso de trabajadores por cuenta propia entre mayo y junio de 2020, siempre que las actividades que realicen no se hayan suspendido con ocasión del estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo.

**ARTICULO. - 35 RD Ley 11/2020 Aplazamiento en el pago de deuda con la Seguridad Social.**

Las empresas y trabajadores por cuenta propia incluidos en cualquier régimen de la Seguridad Social, (SISTEMA RED), siempre que no tuvieran otro aplazamiento en vigor, **PODRAN SOLICITAR EL APLAZAMIENTO** en el pago de sus deudas con la Seguridad Social cuyo plazo reglamentario de ingreso tenga lugar entre los meses de abril y junio de 2020, en los términos y condiciones establecidos en la normativa de seguridad social, **SIENDO DE APLICACIÓN UN INTERES DEL 0'5%** en lugar del previsto en el artículo 23.5 de la LEY GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL.

**Estas solicitudes de aplazamiento deberán efectuarse antes del transcurso de los diez primeros días naturales del plazo reglamentario de ingreso anteriormente señalado.**