

Modificación de las medidas aprobadas por el gobierno mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, en materia económica y social, y el Real Decreto-Ley 11/2020 en materia de contratos de vivienda otorgados al amparo de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Real Decreto-Ley 26/2020, de 7 de julio.

Toda & Nel-lo

Inmobiliario

Alerta Informativa

8 de julio 2020

Hoy se ha publicado en el BOE el Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda.

Si bien el grueso de la norma está dedicado a la regulación de determinados aspectos del transporte en sus diferentes modalidades (aéreo, carretera, marítimo, etc.), las disposiciones finales octava y novena del Real Decreto-ley introducen determinadas modificaciones en las medidas adoptadas en su momento por el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, y 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.

Dice la exposición de motivos del Real Decreto-ley que, con el fin de homogeneizar la duración de las medidas sociales y que la retirada de las mismas no se produzca de manera desordenada, además de evitar que los beneficiarios del bono social eléctrico dejen de percibir los descuentos y beneficios previstos en la normativa, la disposición final prórroga hasta el 30 de septiembre la vigencia del bono social y se extiende

hasta el 29 de septiembre la posibilidad de solicitar la moratoria en el pago del préstamo con garantía hipotecaria, cuyo plazo finaliza ahora el 5 de agosto.

Asimismo, mediante lo dispuesto en la disposición final novena, en relación con la protección de las personas arrendatarias de vivienda en situación de vulnerabilidad, se refuerzan y extienden en el tiempo las medidas previstas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, que iban a finalizar en breve plazo.

En este sentido:

a) Se extiende hasta el 30 de septiembre la posibilidad de solicitar la moratoria o condonación parcial de la renta, cuando el arrendador sea un gran tenedor o entidad pública, en los términos establecidos en dicho Real Decreto-Ley; y

b) Se amplían hasta esa misma fecha los contratos de arrendamiento de vivienda que pueden acogerse a la prórroga extraordinaria de seis meses, en los mismo términos y condiciones del contrato en vigor.

Paralelamente, a fin de evitar la sucesión de impagos de créditos o préstamos sin garantía hipotecaria por parte de las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica, se extiende hasta el 29 de septiembre la posibilidad de solicitar la moratoria, en los términos establecidos en dicho Real Decreto-Ley.

Por otro lado, en relación a la garantía de la continuidad del suministro energético y de agua para consumidores domésticos en vivienda habitual, se extiende lo previsto en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, que finalizó el pasado 20 de junio de 2020. De esta manera, la garantía de suministros básicos se amplía hasta el 30 de septiembre.

Igualmente, para los consumidores domésticos acogidos por esta medida, el periodo de tiempo de esta no computará a efectos de los plazos de los procedimientos de suspensión del suministro iniciados con anterioridad a dicho periodo.

El nuevo Real Decreto-Ley no incluye medida alguna respecto a arrendamientos de uso distinto al de vivienda, por lo que no hay nuevos plazos para pedir condonaciones o moratorias en ese tipo de arrendamiento.

Dicho cuanto antecede, relacionaremos cada una de las medidas aprobadas relativas al arrendamiento y la moratoria de préstamos, que entrarán en vigor al día siguiente al de su publicación -el día 9 de julio de 2020-.

Las principales medidas introducidas por el referido Real Decreto-Ley son las siguientes:

1. GARANTÍA DE SUMINISTRO DE AGUA Y ENERGÍA A CONSUMIDORES VULNERABLES. (art. 4 Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo)

Se modifica el apartado 2 del artículo 4 queda redactado como sigue:

"1. Durante el mes siguiente a la entrada en vigor de este real decreto-ley los suministradores de energía eléctrica, gas natural y agua no podrán suspender el suministro a aquellos consumidores en los que concurra la condición de consumidor vulnerable, vulnerable severo o en riesgo de exclusión social definidas en los artículos 3 y 4 del Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos.

2. Se prorroga de forma automática hasta el 30 de septiembre de 2020 la vigencia del bono social para aquellos beneficiarios del mismo a los que les venza con anterioridad a dicha fecha el plazo previsto en el artículo 9.2 del Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre.

...".

2. MORATORIA EN EL PAGO DEL PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA PARA LA ADQUISICIÓN DE SU VIVIENDA HABITUAL O DE INMUEBLES AFECTOS A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA QUE DESARROLLEN EMPRESARIOS Y PROFESIONALES (art. 6 Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo)

2.1 El artículo 12 queda redactado como sigue:

"Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación de este real decreto-ley podrán solicitar del acreedor, hasta el 29 de septiembre de 2020, una moratoria en el pago del préstamo con garantía hipotecaria para la adquisición de su vivienda habitual o de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales. Los deudores acompañarán, junto a la solicitud de moratoria, la documentación prevista en el artículo 17 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo."

2.2 Se da una nueva redacción al artículo 13, que queda redactado con el siguiente tenor:

"Artículo 13. Concesión de la moratoria.

1. Una vez realizada la solicitud de la moratoria a la que se refiere el artículo 12 de este real decreto-ley, la entidad acreedora procederá a su implementación en un plazo máximo de 15 días.

2. Una vez concedida la moratoria, la entidad acreedora comunicará al Banco de España su existencia y duración. Los importes que serían exigibles al deudor de no aplicarse la moratoria no se considerarán vencidos. Durante el período de suspensión no se devengará interés alguno.

3. *La aplicación de la suspensión no requerirá acuerdo entre las partes, ni novación contractual alguna, para que surta efectos, pero deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. La inscripción de la ampliación del plazo inicial tendrá plenos efectos, en su caso, frente a los acreedores intermedios inscritos, aunque no cuente con el consentimiento de estos.*

4. *Cuando prestamista y prestatario beneficiario de la moratoria acuerden una novación como consecuencia de la modificación del clausulado del contrato en términos o condiciones contractuales que vayan más allá de la mera suspensión a la que se refiere el artículo 13, incorporarán, además de aquellos otros aspectos que las partes pacten, la suspensión de las obligaciones contractuales impuesta por este real decreto-ley y solicitada por el deudor, así como el no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión.*

5. *Cuando la entidad financiera conceda, simultánea o sucesivamente, una moratoria legal y una moratoria convencional, el acuerdo de moratoria convencional suscrito con el deudor recogerá expresamente el reconocimiento de la moratoria legal, suspendiéndose los efectos de la moratoria convencional hasta el momento en el que finalice aquella.*

6. *A los efectos de este artículo, se entenderá por moratoria legal la regulada en los artículos 13.3, 14 y 15 de este real decreto-ley.*

7. *A los efectos de este artículo, se entenderá por moratoria convencional la regulada en los artículos 7 y 8 del Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo, por el que se adoptan medidas complementarias en materia agraria, científica, económica, de empleo y Seguridad Social y tributarias para paliar los efectos del COVID-19."*

3. VIGENCIA DE LA SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA A EFECTOS DEL REAL DECRETO-LEY (Disposición Final Duodécima Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo)

No hay modificación en el nuevo Real Decreto-Ley respecto a la definición de vulnerabilidad económica y la acreditación de condiciones subjetivas a los efectos de lo regulado en los artículos 5 y 6 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, **pero se añaden a la Disposición Final Duodécima del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, dos nuevos apartados, 3 y 4, con la siguiente redacción:**

Disposición final duodécima. Vigencia.

1. Con carácter general, las medidas previstas en el presente Real Decreto-Ley mantendrán su vigencia hasta un mes después del fin de la vigencia de la declaración del estado de alarma. No obstante, lo anterior, aquellas medidas previstas en este Real Decreto-Ley que tienen un plazo determinado de duración se sujetarán al mismo.

2. Sin perjuicio de lo anterior la vigencia de las medidas previstas en este real decreto-ley, previa evaluación de la situación, se podrá prorrogar por el Gobierno mediante real decreto-ley.

3. Los criterios para la definición de vulnerabilidad económica y la acreditación de condiciones subjetivas establecidos en los artículos 5 y 6 mantendrán su vigencia hasta los plazos establecidos en los artículos 2 y 4.1, a los efectos de las medidas incluidas en estos últimos.

4. Los criterios para la definición de vulnerabilidad económica y la acreditación de las condiciones establecidos en los artículos 16 al 18, así como lo establecido en los artículos 21, 22, 24, 25, 26 y 27, mantienen su vigencia a lo largo de los plazos establecidos en los artículos 13 y 24 y en el artículo 12 del Real Decreto 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 para la aplicación de las medidas en el ámbito de la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria y en el ámbito de la moratoria de deuda hipotecaria, según corresponda.”.

4. APLAZAMIENTO DE RENTAS EN ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA CON ARRENDADORES PEQUEÑOS TENEDORES (TITULAR DE MENOS DE DIEZ INMUEBLES URBANOS, EXCLUYENDO GARAJES Y TRASTEROS, O UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE MÁS DE 1.500 M2) (art. 8 Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo)

El nuevo Real Decreto-Ley no establece modificación alguna en este ámbito, por lo que el plazo para solicitar esta moratoria expiró, según lo dispuesto en el Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia, **el pasado 2 de julio**, al cumplirse tres meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

Consecuentemente, la solicitud de moratoria a arrendadores pequeños tenedores ya no tienen amparo en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

5. APLAZAMIENTOS/CONDONACIONES DE RENTA EN ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA CON ARRENDADOR EMPRESA, GRAN TENEDOR (TITULARES DE MÁS DE DIEZ INMUEBLES URBANOS, EXCLUYENDO GARAJES Y TRASTEROS, O UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE MÁS DE 1.500 M2), y ENTIDADES PÚBLICAS DE VIVIENDA. (art. 4 Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo)

Se amplía el plazo para solicitar la moratoria en este tipo de arrendamientos, por lo que la regulación queda como sigue:

4.1 El arrendatario de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica (según definición del propio Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo en su art. 5), podrá solicitar de la persona arrendadora cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor (entendiendo por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²), el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

El plazo que establecía el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, era de un mes desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley, por tanto, hasta el 2 de mayo. Posteriormente, este plazo fue modificado por el Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia, con entrada en vigor el 30 de abril de 2020, pasando al plazo de tres meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo.

Lo que hace el nuevo Real Decreto-Ley es ampliar nuevamente el plazo para hacer la solicitud, que ahora es hasta **el 30 de septiembre de 2020**.

4.2 Si no hay un acuerdo entre las partes, el arrendador deberá comunicar expresamente al arrendatario, **en el plazo máximo de 7 días laborables**, su decisión al respecto, 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 máximo en todo caso de cuatro meses**.
- b) **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 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 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 de 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 cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses.

6. GARANTÍA DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, PRODUCTOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO, GAS NATURAL Y AGUA (art. 29 Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo).

Excepcionalmente, hasta el 30 de septiembre de 2020, no podrá suspenderse el suministro de energía eléctrica, productos derivados del petróleo, incluidos los gases manufacturados y los gases licuados del petróleo, gas natural y agua a los consumidores personas físicas en su vivienda habitual, por motivos distintos a la seguridad del suministro, de las personas y de las instalaciones, aunque conste dicha posibilidad en los contratos de suministro o acceso suscritos por los consumidores de conformidad con la normativa sectorial que les resulte aplicación en cada caso.

Para acreditar ante el suministrador que el suministro se produce en la vivienda habitual, el consumidor podrá emplear cualquier medio documental que acredite de manera fehaciente dicha circunstancia.

Asimismo, el periodo durante el que esté en vigor esta medida no computará a efectos de los plazos comprendidos entre el requerimiento fehaciente del pago y la suspensión del suministro por impago establecidos en la normativa vigente o en los contratos de suministro en su caso.

7. PRÓRROGA PLAZO EXTRAORDINARIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA (art. 2 Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo)

Se amplía el plazo para solicitar la prórroga extraordinaria del arrendamiento prevista en el artículo 2 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

La regulación de la posibilidad de solicitar la prórroga queda del siguiente modo:

- Los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este real decreto-ley **hasta el 30 de septiembre de 2020**, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, ambos artículos de la referida Ley de Arrendamientos Urbanos, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses.
- Durante esta prórroga se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

- Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes.

8. SUSPENSIÓN CONTRATOS DE CRÉDITO SIN GARANTÍA HIPOTECARIA (arts. 23 y 24 Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo)

Fuera ya del ámbito de los contratos de arrendamiento, el nuevo Real Decreto-Ley da una nueva redacción a los artículos 23 y 24 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, que quedan redactados con el siguiente tenor:

“Artículo 23. Solicitud de la suspensión.

Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación de la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria podrán solicitar del acreedor, hasta el 29 de septiembre de 2020 la suspensión de sus obligaciones. Los deudores acompañarán, junto a la solicitud de suspensión, la documentación prevista en el artículo 17”.

“Artículo 24. Concesión de la suspensión.

1. Una vez realizada la solicitud de la suspensión a la que se refiere el artículo 23 de este real decreto-ley y acreditada la situación de vulnerabilidad económica, el acreedor procederá a la suspensión automática de las obligaciones derivadas del crédito sin garantía hipotecaria.

2. Al igual que en la moratoria de los préstamos hipotecarios regulada en los artículos 7 a 16 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, la aplicación de la suspensión no requerirá acuerdo entre las partes para que surta efectos, ni novación contractual alguna. La suspensión de las obligaciones contractuales surtirá efectos desde la solicitud del deudor al acreedor, acompañada de la documentación requerida, a través de cualquier medio. No obstante, si el crédito o préstamo estuviera garantizado mediante algún derecho inscribible distinto de la hipoteca o hubiera accedido al Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles a los efectos previstos en el apartado 1 del artículo 15 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, será necesaria la inscripción de la ampliación de plazo que suponga la suspensión, de acuerdo con las normas generales aplicables.

3. Una vez aplicada la suspensión el acreedor comunicará al Banco de España su existencia y duración. Los importes que serían exigibles al deudor de no aplicarse la moratoria no se considerarán vencidos.

4. La suspensión tendrá una duración de tres meses ampliables mediante Acuerdo de Consejo de Ministros.

5. Cuando prestamista y prestatario beneficiario de la moratoria acuerden una novación, como consecuencia de la modificación del clausulado del contrato en aspectos distintos a

la suspensión a la que se refiere el artículo 13 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, incorporarán, además de aquellos otros aspectos que las partes pacten, la suspensión de las obligaciones contractuales impuestas por este real decreto-ley y solicitadas por el deudor, así como el no devengo de intereses durante la vigencia de la suspensión.

6. Los derechos arancelarios notariales derivados de la intervención de pólizas en que se formalice, en su caso, la suspensión temporal de las obligaciones contractuales derivadas de todo préstamo o crédito sin garantía hipotecaria a que se refiere el artículo 21 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, serán los establecidos en el Decreto de 15 de diciembre de 1950 y se bonificarán en un 50 % con un límite mínimo de 25 euros y máximo de 50 euros, por todos los conceptos incluyendo sus copias y traslados.

Los derechos arancelarios de los registradores derivados de la constancia registral, en su caso, de la suspensión temporal de las obligaciones contractuales, a que se refiere el artículo 21 de Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, se minutarán de conformidad con el artículo 36.9.g) de la Ordenanza aprobada por Orden de 19 de julio 1999, por la cantidad fija de 6 euros.

Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción previstos en este apartado serán satisfechos, en todo caso, por el acreedor.

7. Cuando la entidad financiera conceda, simultánea o sucesivamente, una moratoria legal y una moratoria convencional, el acuerdo de moratoria convencional suscrito con el deudor recogerá expresamente el reconocimiento de la moratoria legal, suspendiéndose los efectos de la moratoria convencional hasta el momento en el que finalice aquella.

8. A los efectos de este artículo, se entenderá por moratoria legal la regulada en los artículos 24.2 y 25 de este real decreto-ley.

9. A los efectos de este artículo, se entenderá por moratoria convencional la regulada en los artículos 7 y 8 del Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo, por el que se adoptan medidas complementarias en materia agraria, científica, económica, de empleo y Seguridad Social y tributarias para paliar los efectos del COVID-19”.

TODA & NEL-LO

Está recibiendo esta información porque está dado de alta en nuestra lista de correo con la dirección comunicacion@todanelo.com

La información contenida en este mensaje y/o archivo(s) adjunto(s), enviada desde JURISDIAGONAL, S.L.P (nombre comercial TODA & NEL-LO ABOGADOS), está destinada para ser leída sólo por la(s) persona(s) a la(s) que va dirigida. Le comunicamos que TODA & NEL-LO ABOGADOS es el responsable de tratamiento de sus datos personales para finalidades legítimas consistentes en este caso en el envío de esta alerta informativa. Podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación al tratamiento, siguiendo las instrucciones detalladas en la política de privacidad de nuestra página web (<http://www.todanelo.com/es/politica-de-privacidad>), o dirigiéndose a la dirección de correo electrónico: protecciondedatos@todanelo.com.

Si usted lee este mensaje y no es el destinatario señalado, el empleado o el agente responsable de entregar el mensaje al destinatario, o ha recibido esta comunicación por error, le informamos que está totalmente prohibida, cualquier divulgación, distribución o reproducción de esta comunicación, y le rogamos que nos lo notifique inmediatamente y nos devuelva el mensaje original a la dirección arriba mencionada. Gracias

Si desea darse de baja pulse [aquí](#)
