

## **NOTAS SOBRE EL REAL DECRETO LEY 11/2020 DE 1 DE ABRIL DE 2020**

### **1.- MORATORIA DE ALQUILERES DE VIVIENDA.**

El primer bloque adoptadas en el este RD de medidas tiene como objetivo apoyar a las personas que no puedan pagar sus alquileres por encontrarse en situación de vulnerabilidad por el COVID-19 y no tengan alternativa habitacional. En primer término, se suspenden los desahucios de arrendamiento de vivienda, siempre que el arrendatario justifique ante el juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID 19. Admitida la suspensión por el juzgado esta se decretará por el tiempo estrictamente necesario atendiendo al informe de los servicios sociales, en todo caso por un periodo máximo de 6 meses; finalizado dicho plazo el procedimiento continuará.

En segundo lugar, se renovarán, previa solicitud del arrendatario, de manera automática todos los contratos de alquiler de vivienda habitual, que vengán en los tres meses siguientes a la entrada en vigor de esta norma ya sea respecto a la prórroga obligatorio o al periodo de prórroga tácita. Esta nueva prórroga será por un máximo de seis meses y en ella se mantendrán los términos y condiciones del contrato en vigor.

En tercer lugar, se establece una moratoria automática en el pago de su renta para aquellos arrendatarios en situación de vulnerabilidad cuyo arrendador sea un gran tenedor de vivienda, tanto público como privado, incluido el Fondo Social de Vivienda de las entidades financieras. Se entiende como tal a quien posea más de diez inmuebles. Este RD propone que ambas partes pacten esta moratoria en el plazo de un mes desde la entrada en vigor. En caso de no haber acuerdo el arrendador podrá optar entre: una reducción de la renta, del 50%, durante el tiempo que dure el estado de alarma, con la posibilidad de ampliarlo si se mantiene la situación de vulnerabilidad con un máximo de 4 meses; o, una moratorio automática del pago de la renta, con un máximo también de cuatro meses, a pagar de manera fraccionada durante al menos tres años. Todo ello sin intereses.

En cuarto lugar, se regula la moratoria para el caso en el que el arrendador no sea un gran tenedor de inmuebles. En estas circunstancias, el arrendatario, siempre que se encuentre en situación de vulnerabilidad, podrá solicitar un aplazamiento en el pago de su renta. El arrendador tendrá siete días para aceptarlo, proponer una alternativa o rechazarlo.

En el caso de que no haya un acuerdo, el arrendatario tendrá acceso a un programa de ayudas transitorias de financiación a coste cero con aval del Estado. El arrendatario podrá solicitar un crédito finalista, el cual se abonará directamente al arrendador, por importe de hasta seis mensualidades de la renta de alquiler, a devolver en un periodo máximo de diez años. Este crédito no tendrá interés, será concedido por las entidades de crédito y contará con el aval del Estado, a través del Instituto de Crédito Oficial (ICO).

Para personas que tengan problemas más permanentes para el pago del alquiler, se establece también un nuevo programa de ayudas directas al alquiler sobre vivienda habitual y que podrán ser añadidas a las citadas anteriormente.

A estas ayudas transitorias de financiación podrán acceder todos aquellos arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la expansión del COVID-19, de acuerdo con los criterios y requisitos que se definan a través de una Orden del Ministerio, pero como mínimos las recogidas en el art. 5 de este RD, persona que esté 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 supongan una pérdida sustancial de ingresos, con el límite de tres veces el IPREM.

La norma incorpora un programa específico para víctimas de violencia de género, personas sin hogar y otras especialmente vulnerables, a fin de dotarles de una solución habitacional inmediata. Se establece una ayuda de hasta 600 euros al mes, que puede elevarse en casos justificados hasta 900 euros, siempre con un límite del 100% de la renta del inmueble. Y se añaden otros 200 euros para la atención de los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos, con un límite del 100% de los mismos.

## **2.- SE AMPLIA LOS ASPECTOS DE LA MORATORIA DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS Y SE INCLUYEN LOS NO HIPOTECARIOS**

Se clarifican aspectos relacionados con la moratoria hipotecaria regulada en el RD 8/2020. De esta manera el plazo de suspensión pasa de uno a tres meses; se adapta la acreditación de vulnerabilidad a la situación derivada del estado de alarma, siendo suficiente en estas circunstancias con una declaración responsable del beneficiario sobre su situación donde especificará por qué no puede aportar los documentos que le solicitan y con la obligación de tener que aportarlos en el plazo de un mes desde que se levante el estado de alarma; y se clarifica que las cuotas suspendidas no se abonan al finalizar la suspensión, sino que todos los pagos restantes se posponen por idéntico periodo. También se añade a los autónomos entre los colectivos que pueden beneficiarse de esta moratoria HIPOTECARIA y se amplía sus efectos a inmuebles afectos a la actividad económica y viviendas distintas de la habitual en situación de alquiler.

Adicionalmente se establece la posibilidad de una moratoria en los créditos y préstamos no hipotecarios que mantengan las personas en situación de vulnerabilidad, incluyendo los créditos al consumo.

Asimismo, se habilita a los entes locales para que adopten medidas de apoyo a colectivos vulnerables en materia de vivienda con cargo al superávit de ejercicios anteriores.

## **3.- GARANTIA DE SUMINISTROS DE ENERGIA, AGUA Y GAS**

Se garantizan los suministros básicos a más hogares. Se acuerda ampliar el colectivo de potenciales perceptores del bono social eléctrico, por lo que podrán acogerse de forma excepcional las personas que se hayan sido afectadas por medidas de regulación de empleo de sus empresas o, en el caso de autónomos, haber cesado su actividad o visto reducidos sus ingresos en más de un 75%.

Además, dado que nos encontramos en un contexto en el que, por una mayor permanencia en el hogar derivada por las medidas de contención y confinamiento decretadas por el gobierno, lo que nos lleva al desarrollo en el mismo de actividades profesionales que, normalmente, se realizan fuera de la vivienda habitual; se establecen medidas para garantizar la continuidad de los suministros energéticos y de agua en el hogar, prohibiéndose su suspensión por motivos distintos a la seguridad del suministro.

## **4.- MEDIDAS SOCIALES RELATIVAS AL SUBSIDIO DE FALTA DE ACTIVIDAD PARA LAS TRABAJADORAS DEL HOGAR Y DE DESEMPLEO EXCEPCIONAL POR FIN DE CONTRATO TEMPORAL.**

Se acuerda crear un subsidio extraordinario temporal para empleadas del hogar que hayan sufrido una reducción de su jornada o extinguido su contrato, como consecuencia del COVID-19. El importe de actual esta prestación, que tendría carácter retroactivo, siempre que la causa haya sido la crisis sanitaria, será el resultado de aplicar a la base reguladora correspondiente a la actividad que se hubiera dejado de desempeñar el porcentaje determinado en este apartado. Será compatible con el mantenimiento de otras actividades, sin que, en ese caso, la suma de retribuciones pueda exceder el importe del Salario Mínimo Interprofesional.

Asimismo, se establece que las personas que tuviesen un contrato temporal de duración de al menos dos meses y que este se hubiese extinguido tras la declaración del estado de alarma y que no alcancen el periodo de cotización mínimo para percibir una prestación por desempleo pueden percibir un subsidio extraordinario equivalente al 80% del IPREM, estableciendo requisitos de acceso en función de la situación de rentas del hogar familiar

## **5.- MEDIDAS DE APOYO A LAS PERSONAS**

Para aliviar las necesidades de liquidez de los ciudadanos, se amplían los supuestos en los que se pueden rescatar las aportaciones realizadas a planes de pensiones, de forma que podrán recurrir a las mismas las personas que hayan sido afectados en un expediente de regulación temporal de empleo y aquellos los autónomos que hayan cesado su actividad como consecuencia de los efectos del COVID-19

Se adoptan diferentes medidas de protección al consumidor tanto en los contratos de compraventa de bienes y de prestación de servicios, sean o no de tracto sucesivo, cuya ejecución sea del todo imposible como consecuencia de la aplicación de las medidas adoptadas en la declaración del estado de alarma. En estos casos, los consumidores podrán ejercer el derecho a resolver el contrato durante un plazo de 14 días.

En los contratos de tracto sucesivo, se paralizará el cobro de nuevas cuotas hasta que el servicio pueda volver a prestarse con normalidad, sin que esto suponga la rescisión del contrato.

En cuanto a servicios prestados por varios proveedores, el consumidor podrá optar por solicitar el reembolso o hacer uso del bono que le entregará el organizador o, en su caso, el minorista. Dicho bono lo podrá utilizar en el plazo de un año desde la conclusión del estado de alarma. En caso de no utilizarse durante ese periodo, el consumidor podrá ejercer el derecho de reembolso

En el ámbito del sector de telecomunicaciones, este RD matiza que la suspensión de la portabilidad solo afecta a aquellas operaciones en las que exista necesidad de los usuarios de desplazarse físicamente a tiendas o de que se realicen intervenciones físicas en su domicilio, excepto en casos de fuerza mayor

Además, y para evitar que el consumidor se pueda ver perjudicado por la suspensión de las operaciones de portabilidad, se establece que los usuarios no puedan ver sus tarifas incrementadas durante el tiempo en que no puedan solicitar un cambio de compañía.

Finalmente, en un contexto en el que las actividades de ocio están muy afectadas por las medidas de contención derivadas del estado de alarma, también se establecen limitaciones en la publicidad y en las actividades de promoción de determinadas actividades de juego online.

## **6.- APOYO AL TEJIDO PRODUCTIVO: EMPRESAS Y AUTONOMOS.**

Con el fin de aliviar la situación financiera de empresas y autónomos, incluidos en cualquier régimen, afectados por la actual crisis, se habilita a la Tesorería General de la Seguridad Social a conceder de forma excepcional moratorias en el pago de las cotizaciones sociales de seis meses sin intereses, siempre que se solicite y cumplan los requisitos que se establecerán en una Orden Ministerial. La moratoria, en los casos que sea concedida, afectará al pago de sus cotizaciones a la Seguridad Social y por conceptos de recaudación conjunta, 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 autónomos entre mayo y julio 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.

En el caso de los autónomos, se establece que los que sean beneficiarios de la prestación por cese de actividad podrán abonar fuera de plazo y sin recargo las cotizaciones del mes de marzo correspondientes a los días previos a la declaración del estado de alarma.

Se permite que empresas y autónomos que no tengan en vigor aplazamientos de pago de deudas con la Seguridad Social puedan solicitar hasta el 30 de junio de 2020 el aplazamiento del pago de las deudas que deban ingresar entre abril y junio de 2020 sin que se aplique ningún interés.

Para el acceso a la prestación extraordinaria por cese de actividad, se adapta la norma para contemplar la situación de determinados colectivos que tienen un alto grado de estacionalidad, como el agrario, el de la cultura, los vinculados a acontecimientos como la Semana Santa u otros.

Se facilita, asimismo, la realización de todos los trámites relativos a aplazamientos en el pago de deudas, moratorias o devoluciones de ingresos indebidos a través del Sistema RED de comunicación electrónica.

Además, se establecen diferentes medidas para que los autónomos y las empresas que se hayan visto afectados por el COVID-19 puedan flexibilizar el pago de suministros básicos como la luz, el agua o el gas, llegando incluso a la posibilidad de suspender su pago. Las cantidades adeudadas se abonarán como máximo en los seis meses siguientes a la finalización del estado de alarma.

Este RD modifica los recogido en RD 8/2020 estableciendo nuevos compromisos de mantenimiento del empleo durante el plazo de seis meses fijados, en determinados sectores, en particular los del mundo de la cultura, atendiendo a su variabilidad y alineamiento con eventos concretos.

También se flexibilizan los procedimientos de las convocatorias de préstamos o ayudas de la Secretaría General de Industria y de la Pyme. En este sentido, las garantías para nuevos préstamos en proceso de resolución podrán presentarse una vez finalice el estado de alarma.

Asimismo, se podrán solicitar modificaciones en los cuadros de amortización de préstamos ya concedidos a proyectos industriales (SGIPYME), modificaciones que podrán consistir en, aumento de plazo de amortización, aumento plazo carencia y otras que se basen en principios de intensidad y ayuda.

Se amplía en 60 millones de euros la dotación para CERSA (Compañía Española de Reafianzamiento), con el fin de que pueda avalar un mayor número de operaciones para PYMES

Se autoriza a ICEX a devolver a las empresas que hayan incurrido en gastos no recuperables por las cuotas abonadas para la participación en ferias u otras actividades de promoción internacional que hayan sido convocadas por la institución y se hayan visto canceladas, aplazadas o afectadas por el COVID-19.

Durante un periodo de un año y sin necesidad de solicitud previa, se suspende el pago de intereses y amortizaciones de los créditos concedidos por la Secretaría de Estado de Turismo

Se dota a CDTI para agilizar las ayudas y aportaciones al sector empresarial, con la intención de fomentar la innovación en la lucha contra esta pandemia. De esta manera se permitirá la financiación de prototipos, así como la industrialización de productos sanitarios considerados de urgencia.

Además, se flexibiliza la comercialización de combustibles, con ocasión del descenso del consumo y su menor rotación se permite retrasar la fecha de inicio de comercialización de gasolinas con especificación estival, pudiéndose vender hasta el 30 de junio de 2020 gasolinas cuya presión de vapor y destilado presente unos límites comprendidos entre el límite mínimo de verano y el máximo de invierno.

Y se amplía en dos meses desde la finalización del estado de alarma los permisos de acceso y conexión a las redes eléctricas establecidos en la Ley 24/2013 del Sector Eléctrico, con el fin de dar seguridad jurídica a los promotores de proyectos de generación eléctrica, de los que dependen cuantiosas inversiones imprescindibles para el cumplimiento de los objetivos de penetración de nuevas renovables.