

IURIS Corporate  
ABOGADOS. SERVICIOS JURÍDICOS.  
GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS Y PATRIMONIOS.

## PRIMERAS MEDIDAS PARA LAS ECONOMÍAS DOMÉSTICAS AFECTADAS POR LA CRISIS DEL COVID-19

Si su economía se ha visto estos días golpeada como consecuencia de la pandemia que estamos sufriendo, es posible que pueda tener acceso a alguna de las medidas que se publicaron la pasada semana a través del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo que recoge una serie de actuaciones, de marcado perfil social, dirigidas principalmente al apoyo a trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables.



Autónomos y empresas tendrán que esperar o, lamentablemente, desesperar, porque más allá de la posibilidad de acceder a ciertos beneficios en los contratos de suministros energéticos, y meras moratorias en el pago de las cuotas a la seguridad social, o su aplazamiento, previo pago de un “módico” interés del 0,5%, no van a encontrar mucho más por parte del Gobierno. Es cierto que estos colectivos también podrán participar de alguna de las medidas que, por antonomasia, han sido destinadas a las economías familiares; pero no nos engañemos, porque unos y otros tendrán realmente complicado pasar por el tamiz de las extensas condiciones y plazos impuestos en la norma para acceder a muchas de ellas.

Las políticas con más repercusión mediática, por polémicas, probablemente hayan sido las relacionadas con la vivienda; así, las ***moratorias o suspensiones de pago de la renta en los alquileres, en los créditos y la paralización de los procedimientos judiciales de desahucio, además de la prórroga del contrato de arrendamiento***, han sido alguna de las más estelares que se han publicitado. Veamos en líneas generales en qué consisten.

### SUSPENSIÓN DEL PAGO DE LA RENTA

Sólo puede solicitarse para el pago de la renta de la vivienda habitual y acogerse las ***personas en “situación de vulnerabilidad económica”***, a causa del Covid-19, que han de reunir a su vez y conjuntamente los siguientes cuatro requisitos: **1.-** Haber sido despedido, o ser objeto de ERTE, o de reducción de jornada por motivo de cuidados o “situación similar” que suponga pérdida sustancial de ingresos; **2.-** Que la renta de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, no supere el límite de tres veces el IPREM (537,84 Euros x 3); límite que podrá verse aumentado según el número de hijos o personas mayores de 65 o con discapacidad que integren la unidad familiar o, según los casos, estén obligadas a pagar la renta; **3.-** Que la renta y los gastos de suministros debe ser mayor o igual al 35% de los ingresos “netos” que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar y **4.-** Que el solicitante no sea propietario o usufructuario de alguna otra vivienda en España.

Si su **arrendador es una empresa, una entidad pública de vivienda, o un gran tenedor** estará obligado a elegir una de estas dos posibilidades: Reducir la renta al 50%, durante un máximo de cuatro meses; ó, conceder el aplazamiento de pagos, con carácter automático y con el límite de cuatro mensualidades, que serán devueltas al arrendador fraccionadamente y sin intereses a lo largo de, al menos, tres años.



En cambio, **si su arrendador es una persona física con menos de diez inmuebles**, también podrán solicitarse moratorias, con la diferencia que en este caso, no estará obligado a aceptarlas. Ante su negativa, es cuando se podrá acudir a ayudas transitorias de financiación que consistirán en una línea de avales del Estado ante las entidades bancarias, exentas de gastos e intereses. Estas ayudas podrían cubrir un máximo de seis meses de renta y se dedicarán únicamente al pago de la renta, pudiendo ser devueltas en un plazo de hasta 6 años prorrogables por otros 4 años.

Las solicitudes habrán de cursarse dirigiéndose a su arrendador en el **plazo de un mes**, a contar desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley, es decir, hasta el 2 de mayo por el momento; y algo importante también es que han de quedar debidamente justificada a través de la documentación que pormenoriza la norma, pues si no está dentro de los supuestos concretos, como ya dijimos anteriormente, no puede acceder a estos beneficios.

### **MORATORIAS EN LOS PAGOS DE CRÉDITOS**

En el **ámbito crediticio** podría afirmarse que se han complementado las medidas del Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo, aprobándose una moratoria del pago de créditos al consumo para las personas en situación de vulnerabilidad económica y la ampliación de la moratoria hipotecaria inicialmente para vivienda habitual, que ahora se extiende a (i) locales y oficinas de autónomos golpeados por la pandemia y también a (ii) los propios arrendadores de vivienda distinta a la habitual con crédito hipotecario que hayan dejado de percibir la renta como consecuencia del Estado de Alarma, o dejen de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo. Es importante tener aquí también en cuenta el requisito temporal de **un mes** para solicitarlas, pues es muy probable que, salvo que haya nuevas prórrogas, debe entenderse que no tendrán cabida las solicitudes de moratoria que no cumplan con el plazo temporal que viene impuesto.

Y como ocurre con la suspensión en el pago de los alquileres, las personas que pretendan acceder al aplazamiento de los créditos deberán reunir “conjuntamente” los siguientes requisitos: **1.-** Que el potencial beneficiario pase a estar en situación de desempleo y si es empresario o profesional que, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída de facturación de al menos el 40%; **2.-** Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere en el mes anterior a la solicitud de la moratoria el límite de tres veces el IPREM, y demás supuestos que hemos visto anteriormente para las moratorias del pago de las rentas; **3.-** Que, el total de las cuotas hipotecarias y los gastos de suministros básicos resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de miembros de la unidad familiar y **4.-** Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, y que se entenderá que concurre cuando el total de la carga hipotecaria, entendida como la suma de las cuotas hipotecarias se haya multiplicado por al menos 1,3.

En otro orden de cosas, señalar que “sólo las personas físicas” que acrediten la situación de vulnerabilidad económica tendrán derecho a moratorias de créditos *sin garantía hipotecaria*, si cumplen conjuntamente los cuatro requisitos acabados de relacionar, por lo que una vez más vuelve a marginarse a las economías de los autónomos y empresas.



Estas suspensiones o moratorias de pago de crédito surtirán efecto desde su solicitud y tendrán, en principio, una **duración de tres meses**.

### **SUSPENSIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS JUDICIALES DE DESAHUCIO**

No parece que quepa una suspensión generalizada de procedimientos de desahucio, sino que sólo será factible para aquellas personas que se encuentren en “alguna” de las situaciones de vulnerabilidad, como consecuencia del COVID-19, y que a grandes rasgos, serán: **1.-** Personas en situación de desempleo, ERTE, reducción de jornada por motivo de cuidados; y en caso de ser empresarios o similar, que acrediten una pérdida sustancial de ingresos, que tendrá como referente distintas graduaciones marcadas por el IPREM que se recogen en el articulado; **2.-** Casos en los 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.

Acreditada la causa ante el Juzgado, se suspenderá el procedimiento judicial durante un **máximo de seis meses** y se derivará la cuestión a los servicios sociales para que adopten las medidas que estimen oportunas.



La norma también ha querido ocuparse, del otro gran grupo de perjudicados en este tipo de actuaciones como pueden ser los “arrendadores” que acrediten ante el Juzgado encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevinida como consecuencia de los efectos del Covid-19, y para los que la única solución prestada será la de derivarles igualmente a los “servicios sociales”.

Tocará esperar saber con qué dotaciones contarán los “servicios sociales” para poder remediar estas nuevas medidas, que corren el riesgo de ser mero papel mojado y dilatar la acción de la justicia.

## PRÓRROGAS DEL CONTRATO DE ALQUILER DE LA VIVIENDA HABITUAL

Se podrá aplicar una prórroga extraordinaria de seis meses en el caso de contratos de arrendamiento de vivienda habitual, respetando las mismas condiciones del contrato en vigor, y que **será obligatoria para el arrendador**, en los contratos cuyos términos o prórrogas finalicen en el periodo comprendido entre la entrada en vigor del Real Decreto Ley, y hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma.

\* Por último, debe conocer también, que se han arbitrado algunas disposiciones en materia de **planes de pensiones**, así como en materia de **consumo**, para regular la situación de los contratos de prestación de servicios que no pueden ejecutarse durante el estado de alarma, y los viajes combinados que no han podido realizarse.

## PLANES DE PENSIONES

Con carácter excepcional, sometido a limitaciones sobre su disposición y durante el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la Declaración del Estado de Alarma, cabe que pueda hacer efectivos sus derechos consolidados sobre los Planes de Pensiones en los siguientes supuestos: a) Encontrarse en situación legal de desempleo como consecuencia de un ERTE derivado de la crisis del Covid-19; b) Ser empresario titular de establecimientos cuya apertura al público se haya visto suspendida como consecuencia de lo establecido en el artículo 10 del Real Decreto que declara el Estado de Alarma, de 14 de marzo y c) Trabajadores por cuenta propia que hubieran estado previamente integrados en un régimen de la Seguridad Social y hayan cesado en su actividad como consecuencia de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19. Por supuesto, la medida no saldrá “gratis” pues el reembolso de estos derechos tendrá que sujetarse al régimen fiscal establecido para las prestaciones de los planes de pensiones.

## CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TRACTO SUCESIVO

Mientras el servicio no se esté prestando, no puede ser cobrado; no obstante, la empresa puede ofrecer recuperaciones de servicio “a posteriori” que el consumidor no está obligado a aceptar, debiendo en tal caso, y a elección del consumidor, devolverse el importe de la parte de servicios no prestados o bien descontarlo de la facturación futura.



## VIAJES COMBINADOS

Para los viajes combinados, es decir los paquetes de viaje y alojamiento, cancelados con motivo del Covid-19, se ha ideado la posibilidad de entregar al consumidor un “**bono**” para ser utilizado dentro del año siguiente a la finalización del estado de alarma, por la cuantía igual al reembolso que le hubiera correspondido, y sólo si a lo largo de tal año no se utilizara es cuando transcurrido el mismo podría serle reembolsado su importe.

El Real Decreto-Ley que hemos comentado, deja abierta la puerta al dictado de otros nuevos, de ahí que sea posible que mientras siga vigente el estado de alarma, se produzcan modificaciones en estas medidas, bien ampliándolas, o bien prolongando sus plazos de vigencia, de ahí que haya que estar atentos al BOE, y también a las medidas propias que se publiquen en el ámbito de la **Comunidad de Madrid** que ha anunciado que tiene previsto asumir el pago de las cuotas de autónomos de la región de los meses de marzo y abril, en forma de ayudas directas, por lo que habrá que ver cómo se concretan sus solicitudes tras su aprobación.