



Àrea d'Infraestructures i Espais Naturals

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats
Oficina d'Habitatge

Compte d'Urgell 187 · 08036 Barcelona
Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653
o.habitatge@diba.cat · www.diba.cat

ACTUALITAT NORMATIVA - NOTA INFORMATIVA 2/2020

REIAL DECRET LLEI 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front al COVID-19

[BOE núm. 91 d'1 d'abril de 2020](#)

Prefectura de l'Estat

Entrada en vigor: 2 d'abril de 2020

Pendent de validació parlamentària

El Reial Decret Llei 11/2020, presenta un nou paquet de mesures que reforça, complementa i amplia les anteriorment adoptades amb els objectius de seguir protegint i donant suport a el teixit productiu i social, de minimitzar l'impacte i de facilitar que l'activitat econòmica es recuperi quant comenci a remetre aquesta situació d'emergència de salut pública.

En resum, aquest nou Reial decret llei adopta un nou paquet de mesures de caràcter social dirigides al suport a treballadors, consumidors, famílies i col·lectius vulnerables; posa en marxa un conjunt de mesures de diversa naturalesa amb impacte directe en el reforç de l'activitat econòmica, així com actuacions encaminades a donar suport a empreses i autònoms; i inclou un conjunt de mesures que permeten ajustar el funcionament de l'Administració a les necessitats actuals, escometent mesures en matèria de comptes anuals de les entitats de el sector públic, en matèria de disponibilitats líquides i donacions, així com en el finançament atorgat per les entitats territorials.

Les mesures que preveu aquest Reial decret llei es mantindran vigents fins a un mes després de la fi de la vigència de la declaració de l'estat d'alarma, excepte les que tinguin atribuït un termini determinat de durada.

Ens centrarem en el **Capítol I**, que regula un ampli paquet de **mesures per donar suport als treballadors, als consumidors, a les famílies i als col·lectius més vulnerables** que, després de la paralització de gran part de l'activitat econòmica conseqüència del COVID-19, han vist afectats els seus ingressos i, per tant, la seva capacitat per fer front a les despeses necessàries per al manteniment de les seves llars.

En aquest context, les mesures adoptades en aquest Reial decret llei estan orientades a un triple objectiu:

1. Respondre a la situació de vulnerabilitat en què incorrin els arrendataris d'habitatge habitual com a conseqüència de circumstàncies sobrevingudes

degudes a la crisi sanitària de l'COVID-19, especialment aquells que ja feien un elevat esforç per al pagament de les rendes, però també aquells que, sense estar prèviament en aquesta situació, es trobin ara en ella circumstancialment.

2. Dissenyar mesures de equilibri que impedeixin que, al resoldre la situació dels arrendataris, es traslladi la vulnerabilitat als petits propietaris.
3. Mobilitzar recursos suficients per aconseguir els objectius perseguits i donar resposta a les situacions de vulnerabilitat.

Amb aquests objectius, el Reial decret llei estableix, entre altres mesures, les següents:

- **Suspensió de llançaments per a llars vulnerables sense alternativa habitacional** (art.1)
 - La persona arrendatària haurà d'acreditar davant dels Jutjats la situació de vulnerabilitat social o econòmica sobrevinguda com a conseqüència del COVID-19 que l'impossibilita trobar una alternativa habitacional.
 - Aquesta circumstància serà comunicada pel lletrat de l'Administració de Justícia als serveis socials competents
 - S'iniciarà una suspensió extraordinària del llançament, per un període màxim de 6 mesos des de l'entrada en vigor del reial decret llei.
- **Pròrroga extraordinària dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual** (art.2)
 - En els contractes d'arrendament d'habitatge habitual subjectes a la LAU 29/1994, en els quals finalitzi el període de pròrroga obligatòria o el període de pròrroga tàcita, dins de el període comprès des de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei fins al dia en què hagin transcorregut 2 mesos des de la finalització de l'estat d'alarma, es pot aplicar, prèvia sol·licitud de l'arrendatari, una pròrroga extraordinària del termini de l' contracte d'arrendament per un **període màxim de 6 mesos**, durant els quals es seguiran aplicant els termes i condicions establerts per al contracte en vigor.
 - Aquesta sol·licitud de pròrroga extraordinària haurà de ser acceptada per l'arrendador, llevat que es fixin altres termes o condicions per acord entre les parts.
- **Moratòria del deute arrendament per a les persones arrendatàries d'habitatge habitual en situació de vulnerabilitat econòmica** (art.3)
 - Aplicació automàtica de la moratòria del deute arrendament en cas de grans tenidors i empreses o entitats públiques d'habitatge (art 4). L'arrendador podrà escollir entre 2 alternatives:
 - a) Reducció del 50% de la renda mentre duri l'estat d'alarma, amb un màxim de 4 mensualitats.
 - b) Una moratòria automàtica en el pagament de la renda mentre duri l'estat d'alarma, amb un màxim de 4 mensualitats. La renda s'aplaçarà mitjançant el fraccionament de les quotes, com a mínim durant 3 anys i sense interessos.

- Quan l'arrendador no sigui gran tenidor, empresa o entitat pública, també es podran modificar de forma excepcional i transitòria les condicions contractuals. Davant la sol·licitud de l'arrendatari l'arrendador comunicarà les condicions d'aplaçament o de fraccionament aplaçat del deute que accepta o d'altres alternatives.
- La persona arrendatària podrà tenir accés al programa d'ajudes transitòries de finançament, aixecant-se en cas que les obtingui, la moratòria en el pagament de la renda del lloguer i el fraccionament de les quotes preestablert.
- Aquestes mesures s'aplicaran a tots els arrendaments del Fondo Social de Viviendas derivats del RDLL 27/2012 de mesures urgents per reforçar la protecció dels deutors hipotecaris.
- Son situacions de vulnerabilitat econòmica als efectes d'obtenir la moratòria o ajudes en relació a la renda del lloguer de l'habitatge habitual si concorren de forma conjunta la els següents requisits:
 1. Estar en situació d'atur, Expedient Temporal de regulació d'ocupació o que hagi reduït la seva jornada laboral, en el supòsit de ser empresari, per motiu de cures o altres circumstàncies similars que hagin suposat una pèrdua substancial d'ingressos.
 2. El conjunt dels ingressos de la unitat familiar, durant el mes anterior a la sol·licitud de la moratòria o la suspensió de terminis processals, han de ser els següents:
 - Amb caràcter general: límit de 3 vegades indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM).
 - Aquest límit s'incrementarà en 0, 1 vegades a l'IPREM per cada fill a càrrec a la unitat familiar. L'increment aplicable per fill serà de 0,15 vegades l'IPREM si es tracta d' família monoparental.
 - Per cada persona major de 65 anys, membre de la unitat familiar, el límit de l'IPREM s'incrementarà en 0,1 vegades.
 - Si hi ha un membre de la unitat familiar amb discapacitat superior a l'33%, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti de manera permanent per a una activitat laboral: 4 vegades l'IPREM.
 - Si la persona obligada a el pagament de la renda té paràlisi cerebral, amb malaltia mental o amb discapacitat intel·lectual, en un grau igual o superior a l'33%, o persona amb discapacitat física o sensorial, amb un grau de discapacitat reconeguda igual o superior a l'65%: 5 vegades IPREM.
 - l'IPREM del 2.020 és de 537,84 euros/mes
 3. Que la renda més les despeses i subministraments bàsics de l'habitatge habitual, sigui superior o igual a l'35% dels ingressos nets que percebi el conjunt de la unitat familiar. (Subministraments d' electricitat, gas, gasoil per a calefacció, aigua corrent, serveis de telecomunicació fixa i mòbil i possibles contribucions a la comunitat de propietaris).
 4. Què s'entén per unitat familiar ?. La composta per la persona que deu la renda, la seva cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita, els fills, amb independència de la seva edat.
 5. Si l'arrendatari és propietari o usufructuari d'un altre bé immoble a Espanya no s'entendrà que concorren els supòsits de vulnerabilitat

econòmica. Aquest requisit és extensiu a qualsevol membre de la unitat familiar.

- Creació d'una línia específica d'avalis de l'Estat, mitjançant acord entre el Ministeri i el Institut de Crèdit Oficial (ICO), a la qual podran tenir accés les llars que puguin estar en situació de vulnerabilitat com a conseqüència de l'expansió de l'COVID-19 i que no comportarà cap tipus de despeses o interessos per al sol·licitant.
- **Mitjançant Ordre del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, s'introduiran les següents modificacions al Reial Decret 106/2018, de 9 de març, pel qual es regula Pla Estatal de Vivienda 2018-2021 (art 10 a 13)**
 - S'incorporarà un nou programa d'ajudes al lloguer de concessió directa: el "*Programa d'ajudes per a contribuir a minimitzar l' impacte econòmic i social de l'COVID-19 en els lloguers d'habitatge habitual*" amb una quantia de fins a 900 euros al mes i de fins al 100% de la renda.
 - Es substituirà el Programa d'ajut a les persones en situació de desnonament o llançament de l'habitatge habitual per un nou "*Programa d'ajut a les víctimes de violència de gènere, persones objecte de desnonament de l'habitatge habitual, persones sense llar i altres persones especialment vulnerables*".
 - Es modificarà el programa de foment del parc d'habitatges de lloguer, a fi d'incorporar un nou supòsit que possibiliti destinar els ajuts a la compra d'habitatges amb la finalitat d'incrementar el parc públic.
 - Autoritza la transferència anticipada a les Comunitats Autònomes dels fons compromesos pel Ministeri en els convenis per l'execució del PEV i també la disposició immediata per concedir ajuts al lloguer del nou programa, que no estarà subjecte a cofinançament de les comunitats autònomes.
 - Els nous programes d'ajuts que s'incorporaran al Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021, podran ser objecte dels convenis subscrits i ser finançats amb càrrec als fons compromesos per ambdues administracions en aquests convenis.
- **Modificacions de la moratòria hipotecària regulada en el RDLL 8/2020, de 17 de març de mesures urgents extraordinàries per fer front a l'impacte econòmic i social de l'COVID-19 (art. 16 a 19)**
 - Defineix els supòsits de vulnerabilitat econòmica, amplia el termini de suspensió a 3 mesos i es realitzen ajustos tècnics per facilitar l'aplicació de la moratòria de deute hipotecari per a l'adquisició d'habitatge habitual.
 - Clarifica que les quotes suspeses no s'han de liquidar un cop finalitzada la suspensió, sinó que tots els pagaments futurs s'han de posposar el que hagi durat la suspensió.
 - Es clarifica el concepte de "despeses i subministraments bàsics" a l'efecte de la definició del llinar de vulnerabilitat, incloent en aquest concepte les despeses associades a subministraments d'electricitat, gas, gasoil per a calefacció, aigua corrent i dels serveis de telecomunicació fixa i mòbil.

- També s'amplia la informació que han de remetre les entitats financeres al Banc d'Espanya, per tal de facilitar el seguiment de l'impacte d'aquesta mesura, així com el règim de supervisió i sanció.
- La moratòria del deute hipotecari de el RDLL 8/2020, inicialment prevista per a l'habitatge habitual de les persones físiques s'estén a dos nous col·lectius: el dels autònoms, empresaris i professionals respecte dels immobles afectes a la seva activitat econòmica, d'una banda, i a les persones físiques que tinguin arrendats immobles pels que no percebin la renda arrendatícia en aplicació de les mesures en favor dels arrendataris com a conseqüència de l'estat d'alarma.
- Es prorroga la vigència de totes les mesures adoptades pel RDLL 8/2020 atenent a la seva objecte i naturalesa.
- **Aplicació del superàvit de l'article 3 de Reial decret llei 8/2020, de 17 de març, a les Entitats Locals (art.20)**
 - Concreta l'import de l'superàvit que podran destinar les Entitats Locals a prestacions i inversions relatives a despesa social, amb la consideració d'inversions financerament sostenibles.
 - L'aplicació d'aquesta norma i de l'seguiment que correspondrà realitzar a l'Ministeri d'Hisenda requereix que les entitats subministrin la informació necessària, de manera que es recull un annex amb el formulari.
 - Habilita als presidents de les corporacions locals perquè, mitjançant decret, puguin aprovar modificacions de crèdit consistents en crèdits extraordinaris o suplementos de crèdits a fi d'executar les despeses que siguin necessàries per atendre les necessitats que es presentin en relació amb l'aplicació d'aquell precepte.
- **Suspensió de les obligacions derivades dels contractes de crèdit sense garantia hipotecària (art. 21 a 27)**
 - S'amplia l'abast de la moratòria als crèdits i préstecs no hipotecaris que mantinguin les persones en situació de vulnerabilitat econòmica, incloent-hi els crèdits al consum.
 - Per compatibilitzar aquesta nova moratòria amb la hipotecària del RDLL 8/2020 i la moratòria del lloguer, s'ajusta el règim d'acreditació de aquesta moratòria no hipotecària.
- **Mesures per garantir la continuïtat de subministrament d'energia elèctrica, productes derivats del petroli, gas natural i aigua:**
 - S'amplia el col·lectiu de potencials perceptors de el bo social d'electricitat.
 - S'adopten un conjunt de mesures dirigides a garantir la continuïtat del subministrament energètic i d'aigua per a llars mentre duri l'estat d'alarma. Per a això, mentre estigui en vigor l'estat d'alarma, no es pot suspendre el subministrament a consumidors domèstics en el seu habitatge habitual, per motius diferents de la seguretat del subministrament, de les persones i de les instal·lacions, encara que consti aquesta possibilitat en els contractes de subministrament o accés subscrits pels consumidors.

Altres mesures que preveu el Reial Decret llei 11/2020 són dirigides a:

- Subsidi extraordinari per als **empleats de la llar**
- **Mesures de protecció als autònoms** establint una moratòria de les cotitzacions i aplaçament de deutes amb la seguretat social
- **Mesures de protecció als consumidors** aplicables als contractes de compravenda de béns i de prestació de serveis, l'execució dels quals sigui impossible com a conseqüència de l'aplicació de les mesures adoptades en la declaració de l'estat d'alarma. En aquests casos, els consumidors i usuaris podran exercir el dret a resoldre el contracte durant un termini de 14 dies.
- **Mesures per sostenir l'activitat econòmica** davant les dificultats transitòries derivades del COVID-19 i d'ajut a la industrialització, flexibilització en matèria de subministraments, entre d'altres.
- **Mesures en matèria econòmica i tributària** que afecten a Comunitats Autònomes i Ens Locals:
 - Terminis de formulació i rendició de comptes anuals de l'exercici 2019 de les entitats de sector públic estatal i de remissió del Compte General de l'Estat a el Tribunal de Comptes.
 - Disponibilitats líquides dels organismes autònoms i altres entitats del sector públic.
 - Ajornament extraordinari del calendari de reemborsament en préstecs concedits per comunitats autònomes i entitats locals a empresaris i autònoms afectats per la crisi sanitària provocada pel COVID-19.
 - Reforça les obligacions de subministrar informació econòmico-financera de les Comunitats Autònomes i Corporacions Locals al Ministeri d'Hisenda.
 - Estén la suspensió de terminis en l'àmbit tributari que regula el RDLL 8/2020 serà també d'aplicació a les actuacions, tràmits i procediments que es regeixen pel TRLLHL RDL 2/2004.
 - Mesures en matèria de subvencions i ajuts públics.
- **Mesures en matèria de contractació pública.**
 - Es modifica l'article 34 del RDL 8/2020, amb efectes retroactius a l'entrada en vigor del RDL 8/2020 -això és, a 18 de març. En concret, la nova redacció indica, entre d'altres, que els efectes suspensius dels contractes públics de serveis i de subministraments de prestació successiva l'execució dels quals esdevingui impossible queden suspesos total o parcialment -no automàticament, com establia el RDL 8/2020-.
 - En segon modifica l'article 29.4 de la LCSP per a incloure també respecte dels contractes de subministraments la possibilitat d'establir, excepcionalment, un termini de durada superior als cinc anys.
 - Per últim la DA8 estableix que el còmput del termini per a interposar recursos en via administrativa, entre altres, en qualsevol procediment del que puguin

derivar-se efectes desfavorables o de gravamen per a l'interessat, es computarà des del dia hàbil següent a la data de finalització de la declaració de l'estat d'alarma, amb independència del temps que hagués transcorregut des de la notificació de l'actuació administrativa objecte de recurs o impugnació amb anterioritat a la declaració de l'estat d'alarma.