

AVISO sobre medidas económicas extraordinarias en materia de hipotecas y alquileres ante la situación generada por el COVID-19

A continuación se enumeran medidas extraordinarias aplicables a las personas consumidoras sobre determinados aspectos relacionados con los alquileres y las hipotecas, a causa de la situación generada por la expansión del coronavirus.

Etiquetas:

- [alquiler de vivienda](#)
- [hipotecas](#)
- [vivienda](#)



Con fecha de 1 de abril, el Gobierno ha publicado 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](#). Este Real Decreto-ley mantendrá su vigencia hasta 1 mes después del fin de vigencia de la declaración del estado de alarma (con independencia de las medidas que dispongan de un plazo determinado de duración que, por lo tanto, se sujetarán a este).

Asimismo, con fecha de 18 de marzo, el Gobierno publicó 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](#). Este Real Decreto-ley mantendrá su vigencia durante 1 mes desde su entrada en vigor (hasta el 18 de abril de 2020), sin perjuicio de que se pueda prorrogar su duración.

A continuación, se enumeran las medidas más importantes en materia de hipotecas y alquileres que afectan a las personas consumidoras y usuarias:

1) En la tramitación del procedimiento de desahucio derivado de contratos de arrendamiento de vivienda, una vez levantada la suspensión de los plazos procesales por la finalización del estado de alarma, se producirá la suspensión extraordinaria del lanzamiento por un **periodo máximo de 6 meses** desde el 2 de abril:

- Cuando la **persona arrendataria** acredite ante el Juzgado encontrarse [en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida](#) provocada por el

Covid-19 que le **imposibilite encontrar una alternativa habitacional** para sí y para las personas con las que conviva.

- Si la suspensión extraordinaria afecta también a las **personas arrendadoras** que acrediten ante el Juzgado encontrarse igualmente en **situación de vulnerabilidad social y económica sobrevenida** provocada por el Covid-19, la Administración de Justicia lo comunicará a los servicios sociales competentes para que se puedan establecer el plazo de suspensión y las medidas de protección a tomar.

2) En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que venzan entre el 2 de abril, hasta 2 meses después desde la finalización del estado de alarma, se podrá aplicar, previa solicitud de la persona arrendataria, una **prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por periodo máximo de 6 meses**:

- En esta prórroga se mantendrán las mismas condiciones contractuales en vigor.
- La solicitud de prórroga deberá ser aceptada por la parte arrendadora, salvo otro acuerdo entre las partes.

3) Moratoria de la deuda del alquiler. Dirigida a las personas arrendatarias de vivienda habitual **en situación de vulnerabilidad económica a causa del Covid-19**:

- Se podrá solicitar de la persona arrendadora cuando esta sea empresa o entidad pública de vivienda o gran tenedor (persona física o jurídica titular de más de 10 inmuebles urbanos), en el **plazo de 1 mes desde el 2 de abril**, el **aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta** (siempre que ya no se hubiera conseguido de modo voluntario por acuerdo entre las partes).
- Si no hay acuerdo entre las partes, la persona arrendadora comunicará expresamente a la arrendataria, en plazo máximo de 7 días laborables su decisión entre las alternativas establecidas en el artículo 4.2 del [Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo](#), y que son, básicamente:
 - Reducción del 50% de la renta durante el tiempo del estado de alarma y las mensualidades siguientes si ese plazo fuera insuficiente (con máximo de 4 meses).
 - Moratoria en el pago de la renta aplicable de manera automática durante el tiempo del estado de alarma y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si ese plazo fuera insuficiente (con máximo de 4 meses). La reestructuración de la deuda se haría por fraccionamiento de las cuotas durante, al menos, 3 años.
- La persona arrendataria de contrato de vivienda habitual **en situación de vulnerabilidad económica**, en el plazo de 1 mes, a contar desde el 2 de abril, podrá solicitar de la persona arrendadora, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta (siempre que ya no se hubiera conseguido de modo voluntario por acuerdo entre las partes). Recibida la solicitud, la persona arrendadora establecerá, en plazo máximo de 7 días laborables, las condiciones de aplazamiento o fraccionamiento aplazado de la deuda que acepta o, en su defecto, las posibles alternativas que se plantean.

4) Moratoria de la deuda hipotecaria. La **moratoria de la deuda hipotecaria** en los casos de vulnerabilidad económica provocada por el Covid-19, supondrá la referida a

la deuda hipotecaria contraída o los préstamos hipotecarios contratados para la adquisición de:

- La vivienda habitual.
- Inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen personas empresarias y profesionales.
- Viviendas diferentes a la habitual en situación de alquiler y para las que la persona deudora hipotecaria persona física, propietaria y arrendadora de tales viviendas, haya dejado de percibir la renta arrendaticia desde la entrada en vigor del estado de alarma (14 de abril), o deje de percibirla hasta 1 mes después de la finalización del mismo.

Con respecto a esta moratoria, se establece una **ampliación del plazo de la misma durante 3 meses**.

5) Por el [Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana](#), mediante acuerdo con el [Instituto de Crédito Oficial](#), en virtud del artículo 9 del [Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo](#), se establece una **línea de avales** para la cobertura de la financiación a personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad social y económica ocasionado por el Covid-19.

Asimismo, de acuerdo con el [Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana](#), se regula un nuevo **programa de ayudas** para contribuir a minimizar el impacto económico y social del Covid-19 en los alquileres de vivienda habitual, en virtud del artículo 10 del [Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo](#). En su virtud, se ha publicado la [Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por el que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo](#). En esta Orden se regulan, entre otros aspectos:

- El programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.
- El programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

La solicitud de las ayudas para contribuir al impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, así como su tramitación, resolución y gestión de su abono (una vez que se hayan acreditado por los órganos competentes el derecho de las personas solicitantes beneficiarias a obtenerlas), se llevará a cabo por los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

Asimismo, la Comunidad Autónoma concederá las ayudas a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, con la acreditación de tales circunstancias (a través de informe de los [servicios sociales de la Comunidad Autónoma](#) o servicios sociales locales oportunos, en el que se atiendan y valoren las circunstancias personales que aconsejen la concesión de la ayuda). En estos casos, podrá ampliar la información en los **distintos órganos con competencias en la materia**:

- Web del [Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana](#).

- Web de la [Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio](#) de la Junta de Andalucía.
- Web de la [Consejería de Igualdad, Políticas Sociales y Conciliación](#) de la Junta de Andalucía y, en su caso, en los oportunos servicios sociales de las diferentes Entidades Locales.

La Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, dispone de [información sobre medidas urgentes y extraordinarias para combatir el impacto económico del COVID-19](#), así como sobre medidas de apoyo y ayudas al alquiler, moratoria en el pago de las cuotas hipotecarias y suspensión del lanzamiento de su vivienda habitual de los colectivos vulnerables, pudiéndose obtener en este caso más información sobre estas medidas en el **Servicio de atención a la ciudadanía INFO.VIVIENDA** (teléfono: **955 06 09 98** y [buzón de INFO.VIVIENDA](#)).

Si necesita información en materia de consumo no dude en contactar con nosotros. Le recordamos que estamos a su disposición de forma gratuita y continuada a través del número de teléfono 900 21 50 80, del correo electrónico consumoresponde@juntadeandalucia.es, así como en nuestros perfiles de redes sociales o a través de esta misma [página Web](#). Y si prefiere un servicio de atención presencial, puede acercarse a alguno de los [Servicios Provinciales de Consumo](#), presentes en todas las capitales de provincia andaluzas.