

Arran de la publicació de del RD 11/2020 de data 31 de març del 2020, s'han adoptat mesures urgents per afrontar les problemàtiques existents en relació als arrendaments d'habitatge habitual, que resten subjectes a la Llei d'Arrendaments Urbans.

Aquestes són les mesures més importants:

Mesures adoptades en arrendaments d'habitatges habituals quan arrendador és un gran tenidor i l'arrendatari es troba en situació de vulnerabilitat econòmica

Es considera gran tenidor qualsevol persona física o jurídica que tingui més de 10 immobles o més de 1.500 m² construïts, sense computar garatges i trasters.

Es considera que el llogater es troba en situació de vulnerabilitat econòmica: Si està desocupat, se li ha aplicat un ERTE, reducció de jornada o pèrdua d'ingressos sempre i quan els ingressos de la unitat familiar no superin tres vegades l'IPREM, i la renda, consum i resta de despeses de l'arrendament suposin un 35% o més dels ingressos nets que percep del conjunt de membres de la unitat familiar. En els casos de discapacitats el percentatge de l'IPREM s'incrementa.

En aquests casos el llogater que es trobi en situació de vulnerabilitat econòmica podrà demanar a l'arrendador l'aplaçament temporal del pagament de la renda o bé la seva condonació total o parcial.

En cas que l'arrendador denegui la proposta efectuada per l'arrendatari, l'arrendador tindrà l'obligació d'escollir i comunicar al llogater en el termini màxim de 7 dies si opta per:

- Reduir la renda un 50% mentre duri l'estat alarma i les mensualitats següents, amb un màxim de quatre mesos.

- Aplicar una moratòria automàtica mentre duri l'estat alarma i les mensualitats següents, amb un màxim de 4 mesos. L'ajornament de pagament es preveu per un màxim de 3 anys, sense interès i sense penalització.

En qualsevol cas, el llogater tindrà accés al programa d'ajudes que contempen préstecs o ajudes al pagament del lloguer.

Habitatge habitual quan arrendador NO ÉS gran tenidor ni tampoc empresa pública d'habitatge (art8 RDL)

L'arrendatari que estari en situació de vulnerabilitat social i econòmica, complint requisits explicat abans.

Arrendatari té dret a demanar en el termini màxim d'un mes un ajornament temporal i extraordinari en el pagament de la renda.

El propietari té 7 dies per a contestar la proposta. Si no hi ha acord, llogater tindrà accés a un programa que contempla préstecs o ajudes al pagament del lloguer

Ajudes per a Arrendataris

Es fixa un programa d'ajudes consistent en préstecs sense interessos amb una devolució màxima a 6 anys o bé ajudes finalistes per a pagar la renda durant un màxim de 6 mesos.

Altres mesures

Es prorroguen extraordinàriament la durada dels contractes d'habitatge habitual i permanent per un període de 6 mesos addicionals que finalitzin durant la vigència de l'estat d'alarma o en els seus dos mesos posteriors.

Es suspenen els procediments judicials de desnonament de l'habitatge habitual durant un període de 6 mesos a contar des de l'aixecament de l'estat d'alarma per aquelles persones que acreditin trobar-se en una situació de vulnerabilitat econòmica.

Fins el moment no s'ha adoptat cap mesura en relació als contractes d'arrendaments diferents dels d'habitatge, com ara els locals de negoci. Per la qual cosa, es recomana que en aquests casos es realitzi una negociació entre propietari i arrendatari per a buscar la solució més adequada a les circumstàncies de cada cas i de l'activitat desenvolupada en l'immoble arrendat (suspensió del contracte amb carència de pagament, ajornament i fraccionament de les rendes, reducció de les rendes, etc)

Departament Jurídic
Girona, 06 d'abril de 2020