

Girona, 8 d'abril de 2020

## SITUACIÓ D'EXCEPCIONALITAT PROVOCADA PEL COVID-19

Comunicat núm. 16

### MESURES ADOPTADES DURANT L'ESTAT D'ALARMA EN ELS ARRENDAMENTS D'HABITATGE HABITUAL

Benvolgut/da,

Arran de la publicació en el Butlletí Oficial de l'Estat, el 31 de març de 2020, del Reial Decret-Ilei 11/2020, en el qual s'adopten una sèrie de mesures urgents que **afecten al pagament del lloguer dels arrendataris d'habitatge habitual més vulnerables**, amb el present comunicat pretenem aclarir quines són aquestes mesures, a quins arrendadors i arrendataris afecten, així com la forma de gestionar-les.

#### 1) Quines són les persones o entitats destinatàries de les mesures previstes en el Reial Decret-Ilei?

- Arrendadors o propietaris que tinguin la condició d'empresa o entitat pública d'habitatges, o bé un "gran tenidor". La norma preveu que un gran tenidor serà aquella persona física o jurídica que sigui titular de més de deu immobles urbans, excloent garatges o trasters, o una superfície construïda de més de 1.500 m2.
- Arrendataris o inquilins d'un habitatge habitual que es trobin en una situació de vulnerabilitat econòmica, siguin capaços d'acreditar aquesta situació i demanin l'aplicació de les mesures no més tard del dia 2 de maig de 2020 .

#### 2) Quins arrendataris es troben en situació de vulnerabilitat econòmica?

Aquesta situació de vulnerabilitat econòmica, es donarà quan en l'arrendatari hi concorrin **simultàniament** les dues circumstàncies següents:

a) Que es trobi en una d'aquestes situacions:

- Aturat o,
- Afectat per un expedient temporal de regulació d'ocupació (ERTO) o,
- Hagi reduït la seva jornada per motiu de cures (en cas de ser empresari) o,
- Qualsevol altre circumstància similar que suposi una disminució substancial dels seus ingressos

I amb l'agreujant que en el mes anterior a la sol·licitud de la moratòria els ingressos de la unitat familiar no arribin a les quantitats que preveu la norma com a referència, segons determinades circumstàncies personals.



**b)** Que la renda del lloguer, més les despeses i subministres bàsics (gas, llum, gasoil per calefacció, aigua, serveis de telecomunicació fixe i mòbil, quotes de la comunitat) siguin **superiors o iguals al 35% dels ingressos nets que rebí el conjunt de la unitat familiar** (considerant-se unitat familiar la composada per la persona arrendatària, el seu cònjuge o parella de fet inscrita i els fills que resideixin a l'habitatge).

A tenir en compte que, llevat excepcions, **no concorreran els supòsits de vulnerabilitat econòmica a conseqüència de l'emergència sanitària ocasionada pel COVID-19, quan la persona arrendatària o qualsevol de les persones que comparteixen la unitat familiar, sigui propietària o usufructuària d'algun habitatge a Espanya.**

### **3) En què consisteixen les mesures aprovades ?**

- Suspensió dels procediments de desnonament i llançaments durant 6 mesos per llars vulnerables i sense alternativa d'habitatge.
- S'estableix una pròrroga extraordinària obligatòria per l'arrendador i potestativa per l'arrendatari en els contractes d'arrendament d'habitatge habitual que finalitzin la seva pròrroga obligatòria en el període comprès des d'ara i fins que hagin transcorregut dos mesos des de la finalització de l'estat d'alarma. En aquests casos, si ho demana l'arrendatari, s'aplicarà una pròrroga extraordinària del contracte per un període màxim de sis mesos.
- S'estableix un programa d'ajudes econòmiques pel pagament del lloguer.
- Pel cas que l'arrendador o propietari sigui una empresa o una entitat pública d'habitatges o un "gran tenidor", els arrendataris que es trobin en situació de vulnerabilitat podran demanar que se'ls apliqui obligatòriament una moratòria o bé una reducció del 50% en el pagament de la renda, poden escollir la propietat una de les dues opcions.
- Pel cas que l'arrendador o propietari sigui una persona física que no tingui la condició d'empresa ni "gran tenidor", la norma promou, però no obliga, a que les parts arribin a un acord d'ajornament, moratòria o reducció en el pagament de la renda.

### **4) Què ha de fer l'arrendador si és un gran tenidor, empresa o entitat pública davant de la recepció d'una sol·licitud de moratòria, ajornament, reducció o condonació de la renda per part de l'arrendatari?**

El que recomanem en tot cas és que intenti arribar un acord, per tal d'evitar majors inconvenients o problemàtiques.

Ara bé, en cas de no arribar a cap acord amb l'arrendatari i aquest ha demanat dins el termini indicat l'aplicació de les mesures de moratòria o condonació total o parcial de la renda, i ha acreditat documentalment que es troba en situació de vulnerabilitat, se li haurà de comunicar dins el termini de **7 dies laborals** següents a la recepció de la petició quina de les dues opcions accepta aplicar:

- a) **Una reducció del 50%** de la renda, durant el temps que duri l'estat d'alarma decretat pel Govern i els mesos següents, si l'arrendatari encara es troba en situació de vulnerabilitat provocada pel COVID-19, amb un màxim de 4 mesos.



- b) **Una moratòria en el pagament de la renda** (és a dir, no es pagarà temporalment) durant el període de temps que duri l'estat d'alarma decretat pel Govern i les mensualitats següents si l'arrendatari encara es troba en situació de vulnerabilitat a causa del COVID-19, sense que es puguin superar els 4 mesos. Ara bé, aquesta renda pendent de pagament s'haurà de fer efectiva mitjançant el seu fraccionament distribuït al llarg d'un període d'almenys 3 anys, a comptar del moment en que es superi la situació de vulnerabilitat o, com a màxim, a partir dels 4 mesos indicats anteriorment, de ser el cas, **si bé sempre dins del termini de vigència del contracte d'arrendament o de qualsevol de les seves pròrrogues**.

En aquest punt, ens podem preguntar:

- **Què passa amb l'import corresponent a les rendes ajornades si el contracte i les seves pròrrogues acaben abans dels 3 anys?** El fraccionament de les quotes ajornades s'haurà d'abonar dins el termini de vigència del contracte.
- **Què passa amb l'import corresponent a les rendes ajornades si l'arrendatari decideix finalitzar el contracte abans de la seva data de finalització?** L'arrendatari haurà d'abonar les rendes ajornades abans de donar per finalitzat el contracte d'arrendament.

- 5) **Què ha de fer l'arrendador si NO és un "gran tenedor", empresa o entitat pública davant de la recepció d'una sol·licitud de moratòria, ajornament, reducció o condonació de la renda per part de l'arrendatari?**

Naturalment, també recomanem en aquest cas que s'arribi a un acord. Ara bé, és possible que l'arrendatari sol·liciti a l'arrendador l'ajornament temporal i extraordinari del pagament de la renda.

Davant aquesta sol·licitud, l'arrendador també tindrà 7 dies laborables per donar una resposta a l'arrendatari, si bé, a diferència del gran tenedor, empresari o entitat pública, podrà optar per concedir a l'arrendatari les condicions d'ajornament o fraccionament que proposa, o bé li pot plantejar altres alternatives, o bé cap proposta concreta.

Per tant, l'arrendador no està obligat a acceptar cap de les mesures que li proposi l'arrendatari i, en aquest cas, si aquest es troba en situació de vulnerabilitat, podrà tenir accés a les ajudes econòmiques que preveu el mateix Reial Decret- Llei.

- 6) **Quina documentació ha d'aportar l'arrendatari a l'arrendador per a acreditar que es troba en situació de vulnerabilitat?**

- a. En cas de que la persona es trobi en situació aturada, un certificat expedit per el "Servicio Publico de Empleo Estatal", (SEPE) en el que consti la quantia mensual que percep en concepte de prestacions o subsidi d'atur.
- b. En cas de paralització de l'activitat dels treballadors per compte pròpia, un certificat expedit per l' Agència Estatal de l'Administració Tributària (AEAT) sobre la base de la declaració de cessament d'activitat declarada per l'interessat.



- c. Per acreditar el número de persones que viuen a l'habitatge habitual:
- Llibre de família o document acreditatiu de parella de fet.
  - Certificat d'empadronament relatiu a les persones que estan empadronades a l'habitatge, amb referència al moment de la presentació dels documents acreditatius i als sis mesos anteriors.
- d. Declaració de discapacitat, dependència o incapacitat permanent per a realitzar una activitat laboral.
- e. Titularitat dels béns: nota simple del Registre de la Propietat de tots els membres de la unitat familiar.
- f. Declaració responsable dels arrendataris relativa al compliment dels requisits exigits per a considerar-se sense recursos econòmics suficients segons aquest Real Decret Llei.
- 7) Què passa si un arrendatari s'ha beneficiat d'una reducció o moratòria en la renda sense complir els requisits exigits per a considerar-se en situació de vulnerabilitat?**

Serà responsable dels danys i perjudicis que s'hagin pogut produir així com de totes les despeses generades per a l'aplicació d'aquestes mesures excepcionals.

Des de Ribas Álvarez estem a la seva disposició per a qualsevol dubte o aclariment al respecte.

Atentament,

**Núria Camps Bossacoma**  
**Advocada**

**Pau Vila Rutllant**  
**Advocat**

## **PORTAL DEL CLIENT RIBAS ÀLVAREZ**

Com a client de RIBAS ÀLVAREZ poden consultar aquestes informacions i circulars al seu PORTAL DE CLIENT RIBAS ÀLVAREZ, on les trobaran ordenades per dates, així com altra informació de la seva empresa.

En el cas que no haguessin activat el seu portal, no dubtin en sol·licitar les seves dades d'accés al correu electrònic [portal@ribasalvarez.cat](mailto:portal@ribasalvarez.cat).

Quedem a l'espera de la seva sol·licitud, així com estem a la seva disposició per a qualsevol consulta al respecte.