



CIRCULAR INFORMATIVA NÚM . 21/2020	1/04/2020
TEMA: MESURES URGENTS EN MATÈRIA D'ARRENDAMENTS	

Tortosa, 1 d'abril de 2020.

Benvolgut client,

Continuant amb la difusió de les mesures contingudes al Reial Decret-Llei 11/2020, publicat al B.O.E. d'avui, ens referim a continuació a les mesures que afecten l'àmbit dels arrendaments d'immobles, així com també als préstecs hipotecaris, sobre els quals s'han efectuat algunes modificacions respecte a la regulació del Reial Decret-Llei núm. 8/2020, de 17 de març.

Passem seguidament a detallar aquestes mesures.

1. SUSPENSIÓ DE LLANÇAMENTS

Es preveu que, un cop s'aixequi la suspensió de les actuacions judicials, els **arrendataris que acreditin trobar-se en situació de vulnerabilitat social o econòmica com a conseqüència dels efectes de l'expansió del COVID-19**, i als quals els sigui impossible trobar un altre habitatge, ho podrà comunicar al Jutjat, que ho comunicarà als Serveis Socials, i **suspèndrà el llançament o la Vista senyalats**, fins que s'adoptin les mesures que els serveis socials considerin oportunes, amb un **màxim de 6 mesos des de l'entrada en vigor de la norma** (és a dir, fins a l'1 d'octubre de 2020).

L'arrendatari que ho demani haurà d'acreditar documentalment la situació de vulnerabilitat, amb els mateixos documents que s'exigeixen per al cas de demanar la suspensió o fraccionament dels lloguers.

Si la suspensió afecta l'arrendador, i aquest acredita que es troba igualment en situació de vulnerabilitat social o econòmica també provocada per la crisi sanitària del COVID-19, ho podrà comunicar al Jutjat, qui ho posarà en coneixement dels serveis socials. Aquest fet influirà en el termini de suspensió del llançament o la Vista, o en les mesures a adoptar.

2. PRÒRROGA EXTRAORDINÀRIA DELS ARRENDAMENTS D'HABITATGE HABITUAL

En aquells contractes **d'arrendament d'habitatge habitual** el termini de durada dels quals **finalitzi a partir de l'entrada en vigor** d'aquest Reial Decret-Llei (1 d'abril), tant si ho és per finalització de la durada inicial, com si ho és per la de la pròrroga legal, podran ser **prorrogats per un termini màxim de 6 mesos**, amb les mateixes condicions que s'haguessin pactat per al contracte inicial.

Per tal que això es produeixi, **cal que ho demani l'arrendatari**. El que no queda clar és si el propietari està obligat a acceptar la pròrroga, ja que el text literal de la norma ("*Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador*") dóna a entendre que ha de ser acceptada pel propietari perquè tingui lloc.

En tot cas, les parts tenen plena llibertat per assolir qualsevol acord amb altres condicions (renovació del contracte, pròrroga per una durada diferent, etc.).

3. MORATÒRIA EN EL PAGAMENT DELS LLOGUERS

Es preveu a la norma la possibilitat de demanar l'ajornament en el pagament dels **lloguers de l'habitatge habitual**, sempre que **la persona arrendatària es trobi en una situació de vulnerabilitat econòmica** a causa del COVID-19.

La situació de vulnerabilitat econòmica es produirà en els mateixos supòsits i amb els mateixos imports de referència que els establerts al Reial Decret-Llei núm. 8/2020 per a la moratòria en el pagament dels préstecs hipotecaris, i que ja vam explicar a la Circular núm. 12/2020. Ampliant, això sí, no només al cas d'haver-se quedat a l'atur, sinó també a haver patit la suspensió del contracte per ERTE.

Aquestes mesures les podem distingir en tres grans blocs:

a) Moratòria de lloguers quan l'arrendador és una empresa o entitat pública d'habitatge o un gran tenidor¹.

En aquest cas, i **fins al dia 1 de maig de 2020**, l'arrendatari pot demanar **l'aplaçament temporal i extraordinari del pagament del lloguer**.

L'arrendador ha de contestar en un termini de 7 dies laborables, oferint una d'aquestes alternatives:

1. Reducció del 50% del lloguer durant el temps que duri l'estat d'alarma, i les mensualitats següents, si aquest termini és insuficient, amb un **màxim de 4 mesos**.

¹ Es considera gran tenidor, als efectes d'aquesta Llei, la persona física o jurídica titular de més de 10 immobles urbans, excloent garatges i trasters, o bé amb una superfície de més de 1.500 m².

2. Ajornament en el pagament del lloguer, durant les **mensualitats compreses dintre de l'estat d'alarma**, i les mensualitats següents, prorrogables una a una, si aquest termini fos insuficient, fins a un **màxim de 4 mesos**.

Els lloguers aplaçats **es fraccionaran en un termini mínim de 3 anys**, des que se superi la situació de vulnerabilitat o, en tot cas, a partir del termini màxim de 4 mesos.

Aquestes mesures sempre seran d'aplicació sense perjudici de qualsevol acord al qual puguin arribar les parts.

En cas que l'arrendatari opti pel finançament del pagament dels lloguers, en els termes que expliquem al punt 4. d'aquesta circular, s'aixecarà automàticament la moratòria.

b) Moratòria dels lloguers quan l'arrendador no sigui cap dels especificats a l'apartat a) anterior.

En aquests casos, l'arrendatari pot demanar, en un termini d'1 mes des de l'entrada en vigor de la norma (**fins a l'1 de maig**) **l'aplaçament extraordinari del pagament del lloguer**, sempre que no s'hagués pactat amb la propietat un aplaçament o una condonació, total o parcial.

En aquest cas, el propietari, en un termini de 7 dies laborables, **ha de donar una resposta** sobre les condicions d'aplaçament o fraccionament del pagament dels lloguers, segons el que li ha proposat l'arrendatari, o **donar una alternativa**, que la Llei no concreta, per la qual cosa cal entendre que queda amb plena llibertat per oferir alguna alternativa, o no acceptar el que li ha proposat l'arrendatari.

En aquest darrer cas, l'arrendatari podrà acollir-se al finançament per al pagament del lloguer, que expliquem a l'apartat següent.

4. AVALS PER AL FINANÇAMENT DEL PAGAMENT DEL LLOGUER

Es preveu el desenvolupament d'una línia d'aval mitjançant els quals l'Estat garantirà el pagament dels **préstecs que les entitats bancàries concedeixin a les persones arrendatàries** que es trobin **en situació de vulnerabilitat econòmica** arran de la crisi del COVID-19, i no puguin fer front al pagament del lloguer.

La devolució dels préstecs tindrà un període **màxim de 6 anys**, prorrogables per 4 anys més, sense **cap despesa ni interès per al sol·licitant**.

L'aval només cobrirà un **màxim de 6 mensualitats de lloguer**.

5. MODIFICACIONS I ACLARIMENTS EN RELACIÓ AMB LA MORATÒRIA EN EL PAGAMENT DE PRÉSTECES HIPOTECARIS

Aprofitant la regulació de la moratòria en el pagament dels lloguers, s'han dictat noves normes que aclareixen i amplien el règim previst als articles 7 i següents del Reial Decret-Llei 8/2020, dels quals vam informar a la Circular 12/2020.

Destaquem els següents punts:

a) En el cas que l'interessat a demanar la moratòria sigui empresari o professional, es quantifica la **pèrdua substancial dels seus ingressos o facturació en almenys un 40%**.

b) S'especifica que les **despeses de subministraments**, que es computen juntament amb la quota hipotecària per determinar el percentatge d'aquestes despeses sobre els ingressos, són els **d'electricitat, gas, gasoil de calefacció, aigua corrent, serveis de telecomunicació fixa i mòbil, i les quotes de la comunitat de propietaris**.

c) S'estén la possibilitat de sol·licitar la moratòria no només en préstecs per a l'adquisició d'habitatge habitual, sinó **també a locals o immobles afectes a una activitat empresarial o professional, i a immobles que no són l'habitatge habitual, i que estan llogats**, i en relació amb els quals l'arrendador deutor hipotecari hagi deixat de cobrar els lloguers.

Restem a la seva disposició per qualsevol dubte o qüestió que pugui tenir en relació amb les matèries tractades a aquesta Circular.

ADEC ASSESSORS