

Mesures relatives als contractes d'arrendament

EI RDL 11/2020 de 31/03/2020 introdueix mesures per arrendaments d'habitatges i no entra en els arrendaments de local de negoci o fora de la LAU

A quins arrendaments afecta?

Només afecta als contractes d'arrendament d'habitatge habitual regulats a la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU). No es contempla cap mesura concreta pels arrendaments per a ús diferent al d'habitatge (locals de negoci, segones residències, arrendaments de temporada, etc) ni arrendaments fora de la LAU.

Qui es pot acollir a les mesures?

Els arrendataris persones físiques que es trobin en una situació de vulnerabilitat econòmica i que ells o qualsevol membre de la unitat familiar no siguin propietaris o usufructuaris d'algun habitatge a Espanya.

S'entén que es dona aquesta situació quan, amb motiu de l'emergència motivada pel COVID-19, es compleixen simultàniament els següents requisits:

1r.- Que l'arrendatari es trobi en una de les situacions que se relacionen i tingui els ingressos màxims indicats:

- a. Aturats
- b. Treballadors afectats per un ERTE.
- c. Treballadors que hagin reduït la seva jornada laboral per cuidar altres persones, en cas de ser empresari.
- d. Persones en circumstàncies similars que hagin vist reduïts substancialment els seus ingressos.

L'arrendatari haurà d'acreditar que, en el mes anterior a la sol·licitud d'ajuda, els ingressos de la unitat familiar siguin inferiors a 3 vegades l'IPREM (existeixen uns factors multiplicadors en cas de que es tinguin fills o persones a càrrec).

El límit serà de 5 vegades l'IPREM pels següents arrendataris:

- Arrendatari amb paràlisi cerebral o discapacitat intel·lectual del 33%.
- Arrendatari amb discapacitat física o sensorial del 65%.
- Casos de malaltia greu que incapaciti l'arrendatari o el seu cuidador per realitzar una activitat laboral

2n.- Que la seva renda de lloguer, més les despeses i subministraments bàsics, siguin superiors o iguals al 35% dels ingressos nets de la unitat familiar.

Mesures en relació al pagament del lloguer

El RDL distingeix en funció de les característiques del propietari arrendador:

1) Si és un petit propietari, és a dir, si té fins a 10 immobles (sense comptar garatges i trasters):

- a) En primer lloc, es pot acordar entre arrendatari i arrendador una moratòria en el pagament de la renda.
- b) Si el propietari no accedeix, l'arrendatari podrà sol·licitar un microcrèdit a través de l'ICO, amb l'aval de l'Estat, de les següents característiques:
 - És un crèdit finalista, destinat al pagament de la renda.
 - Cobrirà un màxim de 6 mensualitats.
 - Sense cap despesa ni interès.
 - Es tornarà al llarg de 6 anys, ampliable a 4 anys més. Si passat aquest temps la situació de vulnerabilitat persisteix i no es pot tornar, ho assumirà l'Estat.

2) Si el propietari té la consideració de gran tenidor d'habitatge (si té més de 10 immobles urbans o una superfície construïda superior a 1.500 m2), l'arrendatari li pot demanar una moratòria de pagament de la renda de fins a 4 mesos. En aquest cas, el propietari pot escollir entre:

- a) Rebaixar la renda un 50%, durant un màxim de 4 mesos.
- b) Una moratòria en el pagament de fins a 4 mensualitats, a ser tornada de forma fraccionada sense interessos durant un termini mínim de 3 anys (sempre dintre de la vigència del contracte).

L'arrendatari podrà optar també a la sol·licitud d'un microcrèdit a través de l'ICO, amb l'aval de l'Estat.

Totes aquestes mesures només regeixen en cas de que el propietari i l'arrendatari no hagin arribat a un acord previ, abans de la publicació del RDL al BOE.

Altres mesures

Es suspenen els desnonaments i llançaments de persones amb vulnerabilitat social o econòmica com a conseqüència del COVID, que no tinguin alternativa habitacional fins un màxim de 6 mesos des de l'entrada en vigor del Real Decret 11/2020 (2 d'abril de 2020).

Tots els contractes d'arrendament d'habitatge habitual dels quals finalitzi el període de pròrroga obligatòria entre el 2 d'abril de 2020 i dos mesos després de la finalització de l'estat d'alarma, es prorrogaran fins a 6 mesos a sol·licitud de l'arrendatari, en els mateixos termes i condicions fixades al contracte, excepte que les parts acordin altra cosa.

S'acorda una moratòria del pagament dels préstec hipotecaris dels propietaris persones físiques, els arrendataris dels quals no els hagin pagat les mensualitats de l'arrendament des de l'entrada en vigor de l'estat d'alarma o fins a un mes després de la seva finalització.

Aquesta informació està subjecta a posteriors canvis interpretatius, normatius, i a la validació posterior de qualsevol error tipogràfic o d'impressió propi o de les normes estudiades.

L'equip de professionals de Grup Cánovas està al vostre costat per al que us faci falta, podeu contactar amb el vostre assessor habitual mitjançant la seva adreça de mail habitual o a: info@canovas.net

Girona, 2 d'abril del 2020.