



NOTA INFORMATIVA

NOVES MESURES URGENTS EN MATÈRIA D'ARRENDAMENTS PER A FER FRONT A L'IMPACTE ECONÒMIC I SOCIAL DEL COVID-19

El dimarts 31 de març el Govern ha aprovat el Reial Decret-Llei 11/2020 amb noves mesures urgents per a fer front a l'impacte econòmic i social del COVID-19 (BOE núm. 91, d'1 d'abril de 2020).

El Reial Decret-Llei conté un paquet de mesures per donar suport a treballadors, consumidors, famílies i col·lectius més vulnerables, que a continuació passem a resumir:

I. Suspensió de llançaments de llars vulnerables sense alternativa d'habitatge

Se suspenen els llançaments dels arrendataris que acreditin trobar-se en una situació de vulnerabilitat econòmica sobrevinguda com a conseqüència de l'expansió COVID-19, pel termini necessari en funció del que informin els serveis socials i per un màxim de sis mesos. Si l'arrendador també es troba en situació de vulnerabilitat econòmica, s'informarà als serveis socials als efectes que ho tinguin en compte en l'establiment del termini de suspensió i en les mesures a adoptar.

Als efectes d'obtenir moratòries i ajuts en relació amb l'arrendament d'habitatge habitual, es considera que una persona està en un supòsit de vulnerabilitat econòmica quan es donin conjuntament els següents supòsits:

- Que passi a estar en situació d'atur, ERTE o reducció de jornada per motiu de cures, o circumstància anàloga de pèrdua d'ingressos, sempre i quan el conjunt dels ingressos de la unitat familiar durant el mes anterior a la sol·licitud de la suspensió o moratòria no assoleixi el límit de tres vegades l'IPREM (establert en 537,84 Euros), límit que es pot incrementar en diferents supòsits (fills o persones grans a càrrec, discapacitat, malaltia greu...).
- Que la renda, més les despeses i subministraments bàsics, resulti superior o igual al 35% dels ingressos nets de la unitat familiar.

2. Pròrroga extraordinària dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual

S'estableix la possibilitat que l'arrendatari sol·liciti una pròrroga extraordinària d'una durada màxima de sis mesos, per aquells contractes d'arrendament d'habitatge habitual que finalitzin en el període comprès entre el 2 d'abril de 2020 i els dos mesos següents a la finalització de l'estat d'alarma. Aquesta pròrroga serà obligatòria per l'arrendador, excepte que es fixin altres termes per acord entre les parts.

3. Moratòria del deute arrendatíci d'habitatge habitual de persones en situació de vulnerabilitat econòmica

Es distingeixen dos supòsits, en funció de la dimensió del propietari:

a) Propietaris de més de 10 immobles urbans o empreses i entitats públiques d'habitatge.

En cas que les parts no hagin assolit un acord sobre la condonació total o parcial o l'ajornament de les rendes, i prèvia sol·licitud de l'arrendatari en el termini d'un mes des de l'entrada en vigor del Real Decret Llei, el propietari estarà obligat a triar entre:

- Concedir una reducció del 50% de l'import del lloguer durant el temps que duri l'estat d'alarma i els mesos següents, si aquest termini és insuficient, amb un màxim de quatre mesos.
- Concedir una moratòria en el pagament del lloguer durant el temps que duri l'estat d'alarma i els mesos següents, si aquest termini és insuficient, amb un màxim de quatre mesos. La citada renda s'ajornarà i es fraccionarà durant un màxim de tres anys, sense interessos, sempre i quan continuï en vigor el contracte d'arrendament.

b) Arrendador persona física

En cas que les parts no hagin assolit un acord sobre la condonació total o parcial o l'ajornament de les rendes, i prèvia sol·licitud de l'arrendatari en el termini d'un mes des de l'entrada en vigor del Real Decret Llei, l'arrendatari podrà tenir accés al programa d'ajuts transitoris pel finançament (préstecs sense despeses ni interessos, per un import màxim equivalent a sis mesos de lloguer, avalats per l'Estat, a retornar en un termini màxim de sis anys, ampliables a deu).

4. Ampliació de la moratòria del deute hipotecari per a la adquisició de l'habitatge habitual

S'amplia a tres mesos el termini de la moratòria del deute hipotecari per a l'adquisició de l'habitatge habitual, prevista Real Decret Llei 8/2020. A més, s'amplia l'àmbit d'aplicació de la moratòria al deute contret per a l'adquisició d'un immoble afecte a una activitat econòmica d'empresaris o professionals, o d'un habitatge diferent a l'habitual destinat a lloguer, si l'arrendador ha deixat de percebre les rendes com a conseqüència de l'emergència sanitària.

5. Suspensió de les obligacions derivades dels crèdits al consum

Se suspenen, per un termini inicial de tres mesos, les obligacions contractuals derivades de qualsevol préstec o crèdit sense garantia hipotecària contractats per persones físiques que estiguin en situació de vulnerabilitat econòmica.

Nota informativa: l'objectiu d'aquest butlletí és simplement informar d'aquelles novetats que creiem d'interès. En cap cas pretén ser una via d'assessorament legal. Si necessiteu qualsevol dubte i/o aclariment, o ampliació sobre el contingut d'aquest butlletí no dubteu en posar-vos en contacte amb els professionals del despatx.