

24 de desembre de 2020

Reial Decret-Llei 35/2020 de mesures urgents de suport al sector turístic, l'hostaleria i el comerç i en matèria tributària

Departament Dret Immobiliari

MESURES QUE AFECTEN ELS ARRENDAMENTS DE LOCALS PER A L'ÚS DIFERENT DEL D'HABITATGE O D'INDÚSTRIA I MESURES URGENTS PER A FER FRONT A LES SITUACIONS DE VULNERABILITAT SOCIAL I ECONÒMICA EN L'ÀMBIT DE L'HABITATGE I EN MATÈRIA DE TRANSPORTS.

A. Arrendaments de locals per a l'ús diferent del d'habitatge o d'indústria

El Consell de Ministres ha aprovat un Pla de Reforç per a l'hostaleria, el turisme i el comerç amb entrada en vigor el 24 de desembre de 2020, que inclou mesures que afecten els arrendaments de locals per a ús diferent del d'habitatge o d'indústria.

En absència d'acord, l'arrendatari, que sigui pime o autònom segons criteris recollits en el Reial decret llei, podrà, abans del 31 de gener de 2021, sol·licitar a l'arrendador, quan aquest sigui una empresa o entitat pública, o una gran forquilla, una de les següents alternatives: (i) reducció del 50% de la renda durant el temps que duri l'estat d'alarma i que podrà estendre's a les mensualitats següents, fins a un màxim de 4 mesos (el "Estat d'Alarma"), o (ii) una moratòria en el pagament de la renda que s'aplicarà durant el període de temps que duri l'Estat d'Alarma. El pagament ajornat es podrà efectuar durant 2 anys a comptar des de la finalització de la moratòria, i sempre dins de la vigència del contracte. Les despeses comunes quedaran exclosos de les mesures anteriors.

L'arrendador comunicarà la seva decisió a l'arrendatari, en 7 dies hàbils des que l'arrendatari formuli la seva sol·licitud per mig fefaent. A partir de la següent mensualitat arrendatària a la fi d'aquest termini, s'aplicarà automàticament la mesura triada per l'arrendador, o, a falta de comunicació expressa en termini, la sol·licitada per l'arrendatari.

En cas d'acord per a una part del període comprès per l'Estat d'Alarma, les mesures resultaran d'aplicació per a la part del període no afectada per l'acord.

D'altra banda, en el cas d'arrendadors diferents dels referits, l'arrendatari podrà sol·licitar, abans del 31 de gener de 2021, l'ajornament temporal i extraordinari en el pagament de la renda, sempre que aquest ajornament o una rebaixa de la renda no s'hagués acordat per totes dues parts. En el marc d'aquest

acord, les parts podran disposar lliurement de la fiança, que podrà servir per al pagament total o parcial d'alguna o algunes mensualitats de la renda arrendatària.

El Reial decret llei preveu uns requisits, a complir pels arrendataris treballadors autònoms i pimes, perquè les mesures recollides puguin ser aplicables.

Les mesures no resultaran d'aplicació quan l'arrendador es trobi en concurs de creditors o quan, a conseqüència de l'aplicació de les mesures previstes, l'arrendador es trobi en probabilitat d'insolvència.

B. Mesures urgents per a fer front a les situacions de vulnerabilitat social i econòmica en l'àmbit de l'habitatge i en matèria de transports

El Consell de Ministres ha aprovat el Reial decret llei, que introdueix, entre altres, noves mesures de protecció per a llars vulnerables que s'enfrontin a procediments de desnonament del seu habitatge habitual, introduint a més mesurades de coordinació entre l'òrgan judicial i els serveis socials. Això complementa altres mesures ja adoptades com les introduïdes per Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per a fer front al Covid-19 (el "Reial decret llei 11/2020").

- **S'estableix la suspensió de desnonaments i llançaments arrendataris en el cas de persones econòmicament vulnerables sense alternativa residencial, fins a la finalització de l'Estat d'Alarma.**

El Jutge, tenint en compte l'informe de serveis socials, dictarà acte acordant la suspensió del llançament si considera acreditada la situació de vulnerabilitat econòmica. La suspensió del llançament es mantindrà pel temps necessari per a aplicar les mesures socials que procedixin, que hauran de permetre una solució residencial que garanteixi un habitatge digne, i sempre dins del període de l'Estat d'Alarma.

- **S'estableix la suspensió de desnonaments i llançaments per a persones que habiten sense títol, econòmicament vulnerables sense alternativa residencial en determinats casos, fins a la finalització de l'Estat d'Alarma,** sempre que siguin persones dependents, víctimes de violència sobre la dona o menors d'edat a càrrec.

El Jutge tindrà la facultat de suspendre el llançament, quan els propietaris siguin persones físiques o jurídiques titulars de més de 10 habitatges, sol·licitant informe als serveis socials competents. La suspensió del procediment no cap si l'entrada o permanència en l'habitatge ha tingut lloc en determinats supòsits que recull el Reial decret llei, com per exemple, quan l'habitatge sigui la residència habitual del propietari persona física, o quan l'immoble es trobi cedit per una persona jurídica a una persona física que tingui en ell el seu domicili habitual o segona residència.

- **En cas que no s'ofereixi una solució residencial en els 3 mesos següents des de l'emissió de l'informe dels serveis socials, els propietaris o arrendadors tindran dret a sol·licitar una compensació** sempre que s'acrediti el perjudici econòmic ocasionat.
- D'altra banda, **es prohibeix el tall de subministraments als consumidors vulnerables mentre estigui vigent l'Estat d'Alarma.** La prohibició també aplicarà als consumidors que no puguin acreditar la titularitat del contracte de subministrament, però compleixin amb la resta de requisits establerts en l'article 3 del Reial decret 897/2017, de 6 d'octubre –que defineix els requisits del consumidor vulnerable.