MESURES ANTICRISI DEL GOVERN D'ESPANYA

El Consell de Ministres de 27 de desembre ha aprovat el Reial decret llei 20/2022, de 27 de desembre, de mesures de resposta a les conseqüències econòmiques i socials de la Guerra d'Ucraïna i de suport a la reconstrucció de l'illa de La Palma i a altres situacions de vulnerabilitat, que entra en vigor el mateix dia de la seva publicació al BOE, és a dir, el 28 de desembre de 2022.

Entre altres mesures, i en relació a l'habitatge, destaquen les següents:

1. **S'estén fins al 31 de desembre de 2023 la limitació en la revisió de la renda segons l'Índex de Competitivitat en els contractes d'arrendament d'habitatges subjectes a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.**

   La norma distingeix segons l'arrendador sigui gran tenidor (persona física o jurídica titular de més de 10 habitatges o superfície construïda d'ús residencial de més de 1.500 m², exclosos garatges i trasters) o no ho sigui.

   a) Gran tenidor

   Se li imposa l'obligació de pactar amb l'arrendatari sense que l'increment pugui superar en cap cas el que marqui el IGC (2%).

   b) Resta de propietaris

   Podran pactar lliurement amb els arrendataris l'increment de la renda i només s'imposarà el límit de no superar el IGC (2%) si no s'aconsegueix cap pacte entre ells.

2. **Es prorroga fins al 30 de juny de 2023 la suspensió del procediment de desnonament i dels llançaments per a llars vulnerables sense alternativa residencial.**

   S'estén fins al 30 de juny de 2023, en tots els judicis verbals que versin sobre reclamacions de renda o quantitats degudes per l'arrendatari, o l'expiració del termini de durada de contractes subscrits conforme a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, que pretenguin recuperar la possessió de la finca, s'hagi suspès o no prèviament el procés en els termes establerts en l'apartat 5 de l'article 441 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil, la possibilitat que l'arrendatari pugui instar la suspensió extraordinària de la vista del judici, del desnonament o llançament per trobar-se en una situació de vulnerabilitat econòmica que li impossibiliti trobar una alternativa residencial per a si i per a les persones amb les quals convisqui.

3. **S'amplia la suspensió fins al 30 de juny de 2023 del procediment de desnonament i dels llançaments per a persones econòmicament vulnerables sense alternativa residencial en els supòsits dels apartats 2n, 4t i 7è de l'article 250.1 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil, i en aquells altres en els quals el desnonament porti causa d'un procediment penal (ocupants sense títol).**

   Serà necessari per a poder suspendre el llançament que es tracti d'habitatges que pertanyin a persones jurídiques o a persones físiques titulars de més de deu habitatges i que les persones que les habiten sense títol es trobin en situació de vulnerabilitat econòmica.

   No procedirà la suspensió si l'entrada o permanència en l'habitatge ha tingut lloc en els següents supòsits:

   a) Quan s'hagi produït en un immoble de propietat d'una persona física, si en aquest immoble té el seu domicili habitual o segona residència degudament acreditada, sense perjudici del nombre d'habitatges de les quals sigui propietari.

   b) Quan s'hagi produït en un immoble de propietat d'una persona física o jurídica que el tingui cedit per qualsevol títol vàlid en dret a una persona física que tingués en ell el seu domicili habitual o segona residència degudament acreditada.

   c) Quan l'entrada o permanència en l'immoble s'hagi produït mediant intimidació o violència sobre les persones.

   d) Quan existeixin indicis racionals que l'habitatge s'estigui utilitzant per a la realització d'activitats il·lícites.

   e) Quan l'entrada o permanència s'hagi produït en immobles de titularitat pública o privada destinats a habitatge social i ja s'hagués assignat l'habitatge a un sol·licitant per part de l'administració o entitat que gestioni aquest habitatge.

   f) Quan l'entrada en l'habitatge s'hagi produït amb posterioritat a l'entrada en vigor del Reial decret llei 37/2020, de 22 de desembre, de mesures urgents per a per front a les situacions de vulnerabilitat social i econòmica en l'àmbit de l'habitatge i en matèria de transports (23/12/2020).

4. **S'estén fins al 31 de juliol de 2023 la possibilitat de sol·licitar compensacions, que ja estaven en vigor davant paralització de desnonament o llançament d'habitatge en lloguer, a favor dels arrendadors.**

   La compensació consistirà en el valor mitjà que correspondria a un lloguer d'habitatge en l'entorn en què es trobi l'immoble, determinat a partir dels índexs de referència del preu del lloguer d'habitatge o altres referències objectives representatives del mercat d'arrendament, més les despeses

corrents de l'habitatge que acrediti haver assumit l'arrendador, pel període entre el que s'acordés la suspensió i el moment en el qual la mateixa s'aixequi pel Tribunal o fins al 30 de juny de 2023. No obstant això, si aquest valor fos superior a la renda que vingués percebent l'arrendador, la compensació consistirà en renda deixada de percebre durant el mateix període assenyalat anteriorment més les despeses corrents.

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

S'habilita una pròrroga extraordinària de sis mesos a petició de l'arrendatari en els contractes d'arrendament d'habitatge habitual subjectes a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, la vigència dels quals o la de les seves pròrrogues regulades en els articles 9.1 i 10.1 d'aquesta Llei finalitzi fins al 30 de juny de 2023.

Durant aquesta pròrroga es continuaran aplicant els termes i condicions establerts per al contracte en vigor. Aquesta sol·licitud de pròrroga extraordinària haurà de ser acceptada per l'arrendador, tret que s'hagin fixat altres termes o condicions per acord entre les parts, o en el cas que l'arrendador hagi comunicat en els terminis i condicions establerts en l'article 9.3 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, la necessitat d'ocupar l'habitatge arrendat per a destinar-la a habitatge permanent per a si o els seus familiars en primer grau de consanguinitat o per adopció o per al seu cònjuge en els supòsits de sentència ferma de separació, divorci o nul·litat matrimonial.

La renda del contracte aplicable durant aquesta pròrroga extraordinària podrà actualitzar-se conforme a la primera de les mesures citades anteriorment.

Font: https://www.boe.es/boe/dias/2022/12/28/pdfs/boe-a-2022-22685.pdf