

DECRET

54/2008, d'11 de març, pel qual s'estableix un règim de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges.

Un dels eixos de la política d'habitatge del Govern de la Generalitat de Catalunya és millorar les condicions d'accés de la ciutadania que es troba en serioses dificultats per obtenir un habitatge del mercat lliure, arran del fort procés inflacionari viscut en els darrers deu anys. L'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge de lloguer no han estat, en el mateix període, prou significatius, i la seva mancança relativa contribueix a empitjorar els problemes d'accés a l'habitatge.

El Govern de la Generalitat, conscient d'aquesta situació, ha impulsat diverses línies de treball per potenciar l'oferta d'habitatges protegits i també per incrementar el parc i l'oferta de lloguer. Aquestes mesures estan donant uns resultats incipients i, en el cas del lloguer, topen amb obstacles que se situen en esferes no estrictament regulables des de la política d'habitatge, com són, entre d'altres, la sensació de vulnerabilitat que tenen els/les propietaris/àries d'habitatges a l'hora de posar-los en lloguer davant de situacions de mora o d'insolvència.

En efecte, els habitatges de lloguer, tot i constituir un dels àmbits de més importància per a l'allotjament de la població amb dificultats d'accés al mercat, estan patint en els darrers anys diverses formes de mal ús i de males pràctiques. El temor a problemes d'impagament o de mala utilització de l'habitatge indueix alguns/es propietaris/àries a mantenir-los desocupats sense treure'n cap tipus de rendiment. I el temor a arribar a una situació d'impagament reiterat que porti a una demanda de desnonament que pot trigar a resoldre's indueix alguns/es propietaris/àries a demanar als llogaters garanties molt superiors a les que exigeix la Llei d'arrendaments urbans. En ambdós casos, les prevencions de les persones propietàries es tradueixen en dificultats objectives per obtenir un habitatge per part dels/de les llogaters/es potencials.

Per aquesta raó, a part de les mesures ja endegades en el Pla per al dret a l'habitatge, regulat pel Decret 244/2005, de 8 de novembre, prorrogat pel Decret 288/2007, de 24 de desembre, pel que fa a millorar les condicions de promoció d'habitatges protegits de lloguer, i a les línies de mediació per al lloguer social adreçades als col·lectius especialment sensibles amb ingressos baixos, amb les quals es pretén oferir garanties als propietaris, es considera necessari adoptar altres mesures, de caràcter més general, per afavorir i fomentar la posada en el mercat d'habitatges en règim de lloguer.

En aquest sentit, el Pacte Nacional per l'Habitatge 2007-2016 promou la implantació de mesures, com la que estableix aquest Decret en relació amb el lloguer, amb la finalitat d'impulsar actuacions que afavoreixin l'accés a l'habitatge.

Per fer operatiu al màxim aquest requeriment d'un instrument de més abast, s'opta per establir una cobertura –*avalloguer*– per als contractes d'arrendament d'habitatges dels quals tingui coneixement la Generalitat de Catalunya, mitjançant el registre de contractes de l'Institut Català del Sòl, i que compleixin les condicions que estableix aquest Decret.

Per tot això, a proposta del conseller de Medi Ambient i Habitatge i del conseller de Política Territorial i Obres Públiques, i d'acord amb el Govern,

DECRETO:

Article 1

Objecte

Aquest Decret té per objecte aprovar un règim de cobertures, que es denomina

avalloguer, per a contractes de lloguer que es formalitzin en relació amb habitatges situats a Catalunya, i que compleixin els requisits que preveu l'article 3.

Article 2

Característiques del règim de cobertures

El règim de cobertures o *avalloguer* consisteix a assegurar als arrendadors d'habitatges, amb contractes formalitzats a l'empara de l'article 2 de la Llei 29/1994 d'arrendaments urbans, la percepció d'una quantitat equivalent a un màxim de sis mesos de lloguer en el cas d'instar un procés judicial per a l'obtenció de sentència de desnonament per impagament de la renda per part de l'arrendatari, amb les condicions i els requisits que estableix aquest Decret.

Article 3

Requisits

L'*avalloguer* s'aplica als contractes de lloguer d'habitatges que compleixen els requisits següents:

a) Que la renda mensual pactada no superi la quantia de 1.500 euros a la ciutat de Barcelona, de 1.200 euros a la resta de municipis de la zona A, de 1.000 euros als de la zona B, de 800 euros als de la zona C i de 600 euros als de la zona D, d'acord amb els àmbits geogràfics esmentats que defineix el Pla de l'habitatge.

b) No haver exigit una fiança superior a dues mensualitats de renda, ni cap garantia addicional per la signatura del contracte amb la mateixa finalitat que l'*avalloguer*.

c) Haver dipositat a l'Institut Català del Sòl, dins del termini que fixa l'article 3.1 de la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes, el contracte íntegre de lloguer, el document que descriu l'article 5 i la fiança.

Article 4

Organisme gestor de l'avalloguer

L'Institut Català del Sòl, com a organisme de la Generalitat de Catalunya que disposa del Registre de contractes de lloguer, gestiona la tramitació i el reconeixement de l'*avalloguer*, d'acord amb el procediment que estableix aquest Decret.

Article 5

Accés a l'avalloguer

5.1 Per accedir a l'*avalloguer* cal que, a més de complir els requisits que descriu l'article 3, l'arrendador i l'arrendatari subscriuguin el document de compromís que es descriu a l'annex d'aquest Decret.

5.2 La submissió al règim de l'*avalloguer* implica que l'arrendatari es compromet a reintegrar a la Generalitat de Catalunya, en els termes i les condicions que preveu la normativa de recaptació aplicable a la Generalitat, les quantitats que aquesta eventualment hagi satisfet a l'arrendador en aplicació del que estableix l'article 2.

5.3 L'Institut Català del Sòl, un cop aportada la documentació que descriu l'article 3.c), inscrit el contracte en el Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i comprovat que compleix els requisits que preveuen els apartats a) i b) de l'article 3, notificarà a les persones interessades que s'ha produït l'admissió al règim de l'*avalloguer*. Malgrat no s'hagi produït la notificació, la cobertura de l'*avalloguer* és operativa sempre que es compleixin els requisits i les condicions d'aquest Decret.

5.4 L'admissió al règim de l'*avalloguer* implica que l'arrendador i l'arrendatari autoritzen a l'organisme gestor de l'*avalloguer* i eventualment als organismes de recaptació l'accés a les seves dades de caràcter personal i a les de naturalesa tributària per a totes les actuacions derivades d'aquest Decret.

Article 6

Supòsits en què no correspon reconèixer la cobertura de l'avalloguer

No correspon reconèixer la cobertura que estableix aquest Decret en els supòsits següents:

1. Quan en un termini de tres anys s'hagin dictat tres sentències de desnonament per manca de pagament, en un mateix habitatge.
2. Si en el termini de dos anys s'hagués dictat més d'una sentència de desnonament per impagament que condemni el mateix llogater.

Article 7

Procediment per obtenir la compensació a què dóna dret l'avalloguer

7.1 És condició general per obtenir la compensació a què dóna dret l'avalloguer que l'arrendador hagi instat i obtingut una sentència de desnonament, motivada per l'impagament de la renda arrendatícia per part de l'arrendatari. No obstant això, en el cas de desistiment de l'acció de desnonament pel fet que les parts arribin a un acord extrajudicial que comporti la recuperació de la possessió de l'habitatge al propietari, l'avalloguer també serà operatiu, com en el supòsit anterior, per les mensualitats impagades des de l'inici de l'acció judicial amb el límit de l'article 2.

7.2 L'arrendador que es trobi en la situació que descriu l'apartat anterior pot sol·licitar, en el termini de sis mesos des de l'obtenció de la sentència o de l'acord extrajudicial, el cobrament de l'avalloguer a l'Institut Català del Sòl, acompanyant la sol·licitud amb la informació i documentació següent:

- a) Número de registre del contracte de lloguer en el Registre de fiances de l'Institut Català del Sòl.
- b) Sentència de desnonament o acord extrajudicial que preveu l'apartat 1 d'aquest article, amb l'acreditació que l'habitatge ha quedat lliure i a disposició de l'arrendador, ja sigui per mitjà de diligència judicial o per qualsevol altra documentació que ho justifiqui.
- c) Acreditació de la data de la interposició de la demanda, de la data de la sentència, si s'escau, i de la recuperació de la possessió de l'habitatge.
- d) Declaració responsable del fet que no s'ha cobrat cap mensualitat de lloguer, objecte de la demanda, o, si s'escau, de les percebudes judicialment o extrajudicialment.

7.3 A partir de la presentació de la sol·licitud, amb la documentació que indica l'apartat anterior, l'Institut Català del Sòl abonarà a l'arrendador contractual, en el termini de dos mesos, la quantitat equivalent a l'import de les rendes no cobrades des de l'inici de l'acció judicial, amb un màxim de sis mensualitats.

La fiança dipositada es recuperarà independentment del cobrament de l'avalloguer.

El lloguer mensual de còmput serà el dipositat com a fiança obligatòria, i en cap supòsit es tindran en compte les costes processals.

En el cas que la persona arrendatària pagui a l'actora, consignin l'import o arribi a un acord extrajudicial, es descomptaran aquests imports de les quanties a abonar per l'Institut Català del Sòl.

7.4 No es farà efectiu l'import de l'avalloguer si l'organisme gestor d'aquest comprova que l'impagament de les rendes arrendatícies s'ha produït per la negativa de l'arrendador a cobrar o perquè el pagament s'ha dificultat per qualsevol mitjà.

Article 8

Reintegrament

L'Institut Català del Sòl podrà exercir les accions necessàries per al reintegrament dels imports que s'hagin abonat en concepte d'avalloguer d'acord amb el que estableix aquest Decret, en els termes que preveu la normativa que regula el reintegrament d'imports deguts a l'Administració pública, atesa la naturalesa de deutes i crèdits de dret públic.

Article 9

Consignació de crèdit i justificació

1. El Departament de Medi Ambient i Habitatge ha de preveure en el seus pressupostos la consignació de crèdit suficient per atendre els pagaments que hagi efectuat l'Institut Català del Sòl arran de l'aplicació d'aquest Decret. Aquesta consignació i la previsió de les transferències corresponents a l'organisme gestor de l'*avalloguer* es faran en cada exercici pressupostari mentre el sistema sigui vigent. El Departament de Medi Ambient i Habitatge avançarà a l'Institut Català del Sòl, com a bestreta, un fons suficient per tal d'assegurar la celeritat en els pagaments.

2. L'Institut Català del Sòl, periòdicament i, com a mínim, un cop l'any, justificarà davant la Secretaria d'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge els pagaments realitzats mitjançant la presentació d'un certificat dels imports abonats, dels seus perceptors i, si s'escau, les quanties recuperades.

Article 10

Contractes de lloguer obtinguts per mediació de les borses

En el supòsit dels contractes de lloguer obtinguts a través de les borses de mediació integrades a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social i a la Xarxa de Lloguer Jove, l'*avalloguer* no serà compatible amb les garanties que presten les borses.

En aquests casos, l'*avalloguer* serà operatiu a partir del moment en què hagin vençut les garanties obtingudes a través del sistema establert per les borses que formen part de les xarxes esmentades.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

1. Aquest Decret s'aplica als nous contractes d'arrendament formalitzats a partir de la seva entrada en vigor.

2. Per tal de fer possible l'aplicació de la previsió que conté l'article 7.4, els arrendataris poden comunicar a l'organisme gestor de l'*avalloguer* les situacions de negativa o obstaculització al cobrament de les rendes. Aquesta comunicació s'ha d'acompanyar de l'acreditació fefaent d'aquesta situació. Els arrendataris que es trobin en la situació que l'arrendador es nega a cobrar les rendes o n'obstaculitza el pagament poden consignar les quantitats corresponents, a disposició dels arrendadors, en els òrgans que d'acord amb la normativa vigent tenen atribuïdes funcions de dipòsit o consignació.

3. La Generalitat de Catalunya, mitjançant els departaments d'Economia i Finances i de Medi Ambient i Habitatge, impulsarà un concurs públic per a la contractació de l'assegurança que ha de donar cobertura a les compensacions que preveu aquest Decret. L'adjudicació del contracte es publicarà mitjançant resolució al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

DISPOSICIONS FINALS

1. Es faculta les persones titulars del Departament de Medi Ambient i Habitatge, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques i de l'Institut Català del Sòl per adoptar les mesures que siguin necessàries per a l'aplicació d'aquest Decret. Així mateix, s'habilita el titular de Medi Ambient i Habitatge a actualitzar els límits de les rendes que preveu l'article 3.a) en funció dels indicadors que disposi la Secretaria d'Habitatge sobre les rendes mitjanes dels contractes de lloguer en les diferents zones geogràfiques que estableixen els plans d'habitatge.

2. El Departament de Medi Ambient i Habitatge podrà subscriure convenis de col·laboració amb els col·legis d'administradors de finques i d'agents de la propietat immobiliària i amb les cambres de la propietat urbana de Catalunya per tal

de difondre i donar informació a les persones propietàries i arrendatàries sobre el sistema *avalloguer* que estableix aquest Decret.

3. Aquest Decret entra en vigor l'endemà de la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* de la resolució d'adjudicació a què fa referència la disposició addicional tercera.

Barcelona, 11 de març de 2008

JOSÉ MONTILLA I AGUILERA
President de la Generalitat de Catalunya

FRANCESC BALTASAR I ALBESA
Conseller de Medi Ambient i Habitatge

JOAQUIM NADAL I FARRERAS
Conseller de Política Territorial i Obres Públiques

ANNEX

Document de compromís relatiu a l'avalloguer

D'acord amb el que preveu l'article 5.1 del Decret pel qual s'estableix un règim de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges, i en relació amb l'habitatge les dades del qual s'identifiquen a continuació:

Adreça:
Municipi/Codi postal
Plaça/Carrer/Av.
Número
Pis/Porta

El/la senyor/a, amb DNI/NIF, com a arrendador/a, i el/la senyor/a, amb DNI/NIF
....., com a arrendatari/ària de l'habitatge indicat,

Manifesten:

1. Que coneixen el sistema de cobertura referent al cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges, establertes mitjançant decret de la Generalitat de Catalunya, així com els requisits, les condicions i les obligacions que implica.
2. Que expressen la seva voluntat perquè el sistema de cobertura anomenat *avalloguer* sigui d'aplicació al contracte de lloguer de l'habitatge ressenyat en aquest document.
3. Que no han prestat cap altra garantia addicional per a la signatura del contracte, amb la mateixa finalitat que l'*avalloguer*, que la prevista com a fiança a dipositar a l'Institut Català del Sòl, segons el que determina l'article 3.b) del Decret.
4. Que l'arrendador coneix el procediment que estableix l'article 7 per obtenir la compensació a què dóna dret l'*avalloguer*, i que es compromet a presentar els documents requerits per l'organisme gestor, en el cas de presentar sol·licitud de cobrament de l'*avalloguer*.
5. Que l'arrendatari es compromet a reintegrar a l'Institut Català del Sòl, com a organisme gestor de l'*avalloguer*, les quantitats que es puguin satisfer a l'arrendador en aplicació del règim de cobertura de l'*avalloguer*.

6. Que autoritzen a l'organisme gestor de l'*avalloguer* i també, si s'escau, als organismes de recaptació l'accés a les seves dades de caràcter personal i a les de naturalesa tributària per a totes les actuacions derivades de l'aplicació del sistema de l'*avalloguer*.

(Lloc i data)

(Signatura de l'arrendador)

(08.067.147)

(Signatura de l'arrendatari)

*