

Decreto 54/2008, de 11 de marzo, por el que se establece un régimen de coberturas de cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas.

Uno de los ejes de la política de vivienda del Gobierno de la Generalidad de Cataluña es mejorar las condiciones de acceso de la ciudadanía que se encuentra en serias dificultades para obtener una vivienda del mercado libre, a raíz del fuerte proceso inflacionario vivido en los últimos diez años. La vivienda con protección oficial y la vivienda de alquiler no han sido, en el mismo periodo, lo bastante significativas, y su carencia relativa contribuye a empeorar los problemas de acceso a la vivienda.

El Gobierno de la Generalidad, consciente de esta situación, ha impulsado varias líneas de trabajo para potenciar la oferta de viviendas protegidas y también para incrementar el parque y la oferta de alquiler. Estas medidas están dando unos resultados incipientes y, en el caso del alquiler, topan con obstáculos que se sitúan en esferas no estrictamente regulables desde la política de vivienda, como son, entre otros, la sensación de vulnerabilidad que tienen los/las propietarios/as de viviendas a la hora de ponerlas en alquiler frente a situaciones de mora o de insolvencia.

En efecto, las viviendas de alquiler, a pesar de constituir uno de los ámbitos de mayor importancia para el alojamiento de la población con dificultades de acceso al mercado, están sufriendo en los últimos años varias formas de mal uso y de malas prácticas. El temor a problemas de impago o de mala utilización de la vivienda induce a algunos/as propietarios/as a mantenerlas desocupadas sin sacarles ningún tipo de rendimiento. Y el temor a llegar a una situación de impago reiterado que lleve a una demanda de desahucio que puede tardar a resolverse induce a algunos/as propietarios/as a pedir a los arrendatarios garantías muy superiores a las que exige la Ley de arrendamientos urbanos. En ambos casos, las prevenciones de las personas propietarias se traducen en dificultades objetivas para obtener una vivienda por parte de los/las arrendatarios/as potenciales.

Por esta razón, aparte de las medidas ya emprendidas en el Plan para el derecho a la vivienda, regulado por el Decreto 244/2005, de 8 de noviembre, prorrogado por el Decreto 288/2007, de 24 de diciembre, con respecto a mejorar las condiciones de promoción de viviendas protegidas de alquiler, y a las líneas de mediación para el alquiler social dirigidas a los colectivos especialmente sensibles con ingresos bajos, con las que se pretende ofrecer garantías a los propietarios, se considera necesario adoptar otras medidas, de carácter más general, para favorecer y fomentar la puesta en el mercado de viviendas en régimen de alquiler.

En este sentido, el Pacto Nacional por la Vivienda 2007-2016 promueve la implantación de medidas, como la que se establece en este Decreto en relación al alquiler, con la finalidad de impulsar actuaciones que favorezcan el acceso a la vivienda.

Para hacer operativo al máximo este requerimiento de un instrumento de mayor alcance, se opta por establecer una cobertura avalloguer para los contratos de arrendamiento de viviendas de los que tenga conocimiento la Generalidad de Cataluña, mediante el registro de contratos del Instituto Catalán del Suelo, y que cumplan las condiciones que se establecen en el presente Decreto.

Por todo ello, a propuesta del consejero de Medio Ambiente y Vivienda y del consejero de Política Territorial y Obras Públicas, y de acuerdo con el Gobierno,

Decreto:

Artículo 1. Objeto

Este Decreto tiene por objeto aprobar un régimen de coberturas, que se denomina avalloguer, para contratos de alquiler que sean formalizados en

BUFETE DE ABOGADOS MENOR

relación a viviendas situadas en Cataluña, y que cumplan los requisitos previstos en el art. 3.

Artículo 2. Características del régimen de coberturas

El régimen de coberturas o avalloguer consiste en asegurar a los arrendadores de viviendas, con contratos celebrados al amparo del art. 2 de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos, la percepción de una cantidad equivalente a un máximo de seis meses de alquiler en el caso de instar un proceso judicial para la obtención de sentencia de desahucio por impago de la renta por parte del arrendatario, con las condiciones y los requisitos que se establecen en este Decreto.

Artículo 3. Requisitos

El avalloguer se aplica a los contratos de alquiler de viviendas que cumplan los requisitos siguientes:

a) Que la renta mensual pactada no supere la cuantía de 1.500 euros en la ciudad de Barcelona, de 1.200 euros en el resto de municipios de la zona A, de 1.000 euros en los de la zona B, de 800 euros en los de la zona C y de 600 euros en los de la zona D, de acuerdo con los mencionados ámbitos geográficos que define el Plan de la vivienda.

b) No haber exigido una fianza superior a dos mensualidades de renta, ni ninguna garantía adicional para la firma del contrato con la misma finalidad que el avalloguer.

c) Haber depositado en el Instituto Catalán del Suelo, dentro del plazo fijado en el art. 3.1 de la Ley 13/1996, de 29 de julio, del registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas, el contrato íntegro de alquiler, el documento que se describe en el art. 5 y la fianza.

Artículo 4. Organismo gestor del avalloguer

El Instituto Catalán del Suelo, como organismo de la Generalidad de Cataluña que dispone del Registro

de contratos de alquiler, gestiona la tramitación y el reconocimiento del avalloguer, de acuerdo con el procedimiento que se establece en este Decreto.

Artículo 5. Acceso al avalloguer

5.1 Para acceder al avalloguer es necesario que, además de cumplir los requisitos descritos en el art. 3, el arrendador y el arrendatario suscriban el documento de compromiso que se describe en el anexo del presente Decreto.

5.2 La sumisión al régimen del avalloguer implica que el arrendatario se compromete a reintegrar a la Generalidad de Cataluña, en los términos y las condiciones que prevé la normativa de recaudación aplicable a la Generalidad, las cantidades que ésta eventualmente haya satisfecho al arrendador en aplicación de lo que establece el art. 2.

5.3 El Instituto Catalán del Suelo, una vez aportada la documentación descrita en el art. 3.c), inscrito el contrato en el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y comprobado que cumple los requisitos previstos en los apartados a) y b) del art. 3, notificará a las personas interesadas que se ha producido la admisión al régimen del avalloguer. A pesar de que no se haya producido la notificación, la cobertura del avalloguer es operativa siempre y cuando se cumplan los requisitos y las condiciones de este Decreto.

5.4 La admisión al régimen del avalloguer implica que el arrendador y el arrendatario autorizan al organismo gestor del avalloguer y eventualmente a los organismos de recaudación el acceso a sus datos de carácter personal y a los de naturaleza tributaria para todas las actuaciones derivadas del presente Decreto.

Artículo 6. Supuestos en que no corresponde reconocer la cobertura del avalloguer

No corresponde reconocer la cobertura establecida en este Decreto en los siguientes supuestos:

BUFETE DE ABOGADOS MENOR

1. Cuando en un plazo de tres años se hayan dictado tres sentencias de desahucio por falta de pago, en una misma vivienda.

2. Si en el plazo de dos años se hubiera dictado más de una sentencia de desahucio por impago que condene el mismo arrendatario.

Artículo 7. Procedimiento para obtener la compensación a la que da derecho el avalloguer

7.1 Es condición general para obtener la compensación a la que da derecho el avalloguer que el arrendador haya instado y obtenido una sentencia de desahucio, motivada por el impago de la renta arrendaticia por parte del arrendatario. No obstante, en el caso de desistimiento de la acción de desahucio por el hecho de que las partes lleguen a un acuerdo extrajudicial que comporte la recuperación de la posesión de la vivienda al propietario, el avalloguer también será operativo, como en el supuesto anterior, por las mensualidades impagadas desde el inicio de la acción judicial con el límite del art. 2.

7.2 El arrendador que se encuentre en la situación descrita en el apartado anterior puede solicitar, en el plazo de seis meses desde la obtención de la sentencia o del acuerdo extrajudicial, el cobro del avalloguer al Instituto Catalán del Suelo, acompañando a la solicitud la siguiente información y documentación:

a) Número de registro del contrato de alquiler en el Registro de fianzas del Instituto Catalán del Suelo.

b) Sentencia de desahucio o acuerdo extrajudicial previsto en el apartado 1 de este artículo, con la acreditación de que la vivienda ha quedado libre y a disposición del arrendador, ya sea por medio de diligencia judicial o por cualquier otra documentación que lo justifique.

c) Acreditación de la fecha de la interposición de la demanda, de la fecha de la sentencia, en su caso, y de la recuperación de la posesión de la vivienda.

d) Declaración responsable conforme no se ha cobrado ninguna mensualidad de alquiler, objeto de la demanda, o, en su caso, de las percibidas judicial o extrajudicialmente.

7.3 A partir de la presentación de la solicitud, con la documentación indicada en el apartado anterior, el Instituto Catalán del Suelo abonará al arrendador contractual, en el plazo de dos meses, la cantidad equivalente al importe de las rentas no cobradas desde el inicio de la acción judicial, con un máximo de seis mensualidades.

La fianza depositada se recuperará independientemente del cobro del avalloguer.

El alquiler mensual de cómputo será el depositado como fianza obligatoria, y en ningún supuesto se tendrán en cuenta las costas procesales.

En caso de que la persona arrendataria pague a la actora, consigne el importe o llegue a un acuerdo extrajudicial, se descontarán estos importes de las cuantías a abonar por el Instituto Catalán del Suelo.

7.4 No se hará efectivo el importe del avalloguer si el organismo gestor del mismo comprueba que el impago de las rentas arrendaticias se ha producido por la negativa del arrendador a cobrar o por haberse dificultado el pago por cualquier medio.

Artículo 8. Reintegro

El Instituto Catalán del Suelo podrá ejercer las acciones necesarias para el reintegro de los importes que se hayan abonado en concepto de avalloguer de acuerdo con lo que establece este Decreto, en los términos que prevé la normativa que regula el reintegro de importes debidos a la Administración pública, vista la naturaleza de deudas y créditos de derecho público.

Artículo 9. Consignación de crédito y justificación

1. El Departamento de Medio Ambiente y Vivienda debe prever en sus presupuestos la consignación de crédito suficiente para atender los pagos que haya efectuado el Instituto Catalán del Suelo a raíz de la

BUFETE DE ABOGADOS MENOR

aplicación del presente Decreto. Esta consignación y la previsión de las transferencias correspondientes al organismo gestor del avalloguer se harán en cada ejercicio presupuestario mientras el sistema esté vigente. El Departamento de Medio Ambiente y Vivienda avanzará al Instituto Catalán del Suelo, como anticipo, un fondo suficiente con el fin de asegurar la celeridad en los pagos.

2. El Instituto Catalán del Suelo, periódicamente y, como mínimo, una vez al año, justificará ante la Secretaría de Vivienda del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda los pagos realizados mediante la presentación de un certificado de los importes abonados, de sus perceptores y, en su caso, las cuantías recuperadas.

Artículo 10. Contratos de alquiler obtenidos por mediación de las bolsas

En el supuesto de los contratos de alquiler obtenidos a través de las bolsas de mediación integradas en la Red de Mediación para el Alquiler Social y en la Red de Alquiler Joven, el avalloguer no será compatible con las garantías que prestan las bolsas.

En estos casos, el avalloguer será operativo a partir del momento en que hayan vencido las garantías obtenidas a través del sistema establecido por las bolsas que forman parte de las mencionadas redes.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera

Este Decreto se aplica a los nuevos contratos de arrendamiento formalizados a partir de su entrada en vigor.

Disposición Adicional Segunda

Con el fin de hacer posible la aplicación de la previsión contenida en el art. 7.4, los arrendatarios pueden comunicar al organismo gestor del

avalloguer las situaciones de negativa o obstaculización al cobro de las rentas. Esta comunicación se debe acompañar de la acreditación fehaciente de esta situación. Los arrendatarios que se encuentren en la situación de que el arrendador se niega a cobrar las rentas u obstaculiza su pago pueden consignar las cantidades correspondientes, a disposición de los arrendadores, en los órganos que de acuerdo con la normativa vigente tienen atribuidas funciones de depósito o consignación.

Disposición Adicional Tercera

La Generalidad de Cataluña, mediante los departamentos de Economía y Finanzas y de Medio Ambiente y Vivienda, impulsará un concurso público para la contratación del seguro que debe dar cobertura a las compensaciones previstas en el presente Decreto. La adjudicación del contrato se publicará mediante resolución en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición Final Primera

Se faculta a las personas titulares del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda, del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas y del Instituto Catalán del Suelo para adoptar las medidas que sean necesarias para la aplicación de este Decreto. Asimismo, se habilita al titular de Medio Ambiente y Vivienda a actualizar los límites de las rentas que prevé el art. 3.a) en función de los indicadores que disponga la Secretaría de Vivienda sobre las rentas medias de los contratos de alquiler en las diferentes zonas geográficas establecidas en los planes de vivienda.

Disposición Final Segunda

El Departamento de Medio Ambiente y Vivienda podrá suscribir convenios de colaboración con los colegios de administradores de fincas y de agentes

BUFETE DE ABOGADOS MENOR

de la propiedad inmobiliaria y con las cámaras de la propiedad urbana de Cataluña con el fin de difundir y dar información a las personas propietarias y arrendatarias sobre el sistema avalloguer que se establece en este Decreto.

Disposición Final Tercera

Este Decreto entra en vigor el día siguiente al de la publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de la resolución de adjudicación a la que hace referencia la disposición adicional tercera.

Anexo

Documento de compromiso relativo al avalloguer

De acuerdo con lo previsto en el art. 5.1 del Decreto por el que se establece un régimen de coberturas de cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas, y en relación a la vivienda cuyos datos se identifican a continuación:

Dirección:

Municipio/Código postal

Plaza/Calle/Av.

Número

Piso/Puerta

El/la señor/a, con DNI/NIF., como arrendador/a, y el/la señor/a., con DNI/NIF., como arrendatario/a de la vivienda indicada,

Manifiestan:

1. Que conocen el sistema de cobertura referente al cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas, establecidas mediante decreto de la Generalidad de Cataluña, así como los requisitos, las condiciones y las obligaciones que implica.
2. Que expresan su voluntad para que el sistema de cobertura llamado avalloguer sea de aplicación en el contrato de alquiler de la vivienda reseñada en este documento.
3. Que no han prestado ninguna otra garantía adicional para la firma del contrato, con la misma finalidad que el avalloguer, que la prevista como fianza a depositar en el Instituto Catalán del Suelo, según lo que determina el art. 3.b) del Decreto.
4. Que el arrendador conoce el procedimiento establecido en el art. 7 para obtener la compensación a la que da derecho el avalloguer, y que se compromete a presentar los documentos requeridos por el organismo gestor, en el caso de presentar solicitud de cobro del avalloguer.
5. Que el arrendatario se compromete a reintegrar al Instituto Catalán del Suelo, como organismo gestor del avalloguer, las cantidades que puedan ser satisfechas al arrendador en aplicación del régimen de cobertura del avalloguer.
6. Que autorizan al organismo gestor del avalloguer y también, en su caso, a los organismos de recaudación el acceso a sus datos de carácter personal y a los de naturaleza tributaria para todas las actuaciones derivadas de la aplicación del sistema del avalloguer.

(Lugar y fecha)

(Firma del arrendador) (Firma del arrendatario)