



NOTA COMISSIÓ TERRITORIAL DE LA PROVÍNCIA DE LLEIDA
Núm. 2/2020
24 d'abril de 2020

Convocada formalment, es va celebrar la reunió on-line de la Comissió Patrimonial, amb el següent Ordre del Dia.

1. Reial Decret 463/2020, de 14 de març, pel que es declara l'estat d'alarma per la gestió de la situació de crisi sanitària pel COVID-19. Normativa de desplegament.
2. Reial Decret – Llei 10/2020, de 29 de març, per el que es regula un permís retribuït recuperable per les persones treballadores per compte aliena, que no prestin serveis essencials, amb la finalitat de reduir la mobilitat de la població en el context de la lluita contra el COVID-19.
3. Ordre SND/307/2020, de 30 de març, per la que s'estableixen dels criteris interpretatius per l'aplicació del Reial Decret – Llei 10/2020, de 29 de març, i el model de declaració responsable per facilitar els trajectes necessaris entre el lloc de residència i el de treball.
4. Ordre SND/340/2020, de 12 d'abril, per la que es "suspensen determinades activitats relacionades amb obres d'intervenció en edificis existents en les que existeixi risc de contagi per el COVID-19, per persones relacionades amb dita activitat".
5. Acta de paralització d'obra com a conseqüència de l'emergència sanitària i de salut provocada pel COVID-19.
6. Decrets d'Alcaldia, de declaració de la suspensió dels terminis d'execució de les obres de promoció privada establerts a les habilitacions municipals de qualsevol tipus durant el termini de vigència de l'estat d'alarma i, en el seu cas, de les pròrrogues que es puguin adoptar.
7. Resolució de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, sobre la tramitació de cèdules d'habitabilitat de primera ocupació amb caràcter extraordinari durant els efectes de l'estat d'alarma i confinament pel COVID-19.
8. Qüestions diverses de tramitacions telemàtiques durant l'emergència.



9. Ordre TMA/336/2020, de 9 d'abril, per la que s'incorpora, substitueix i modifiquen els programes d'ajuts del Pla d'Habitatge 2018-2021, en compliment del disposat als articles 10,11, i 12 del Reial Decret- Llei 11/2020 de 31 de març, per el que s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front al COVID-19".
10. Afectacions activitat patrimonialista.
11. Càpsules formatives.
12. Preguntes freqüents associats.
13. Precs i preguntes.

Es dona inici a la sessió on-line a les 09:30h, passant a tractar el primer punt de l'ordre del dia:

1. Reial Decret 463/2020, de 14 de març, pel que es declara l'estat d'alarma per la gestió de la situació de crisi sanitària pel COVID-19. Normativa de desplegament.

El BOE núm.67 del passat 14 de març de 2020 va publicar el "***Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19***" que va entrar en vigor en el moment de la seva publicació.

El Govern, reunit en Consell de Ministres extraordinari presidit pel president, Pedro Sánchez, **va aprovar declarar l'estat d'alarma en tot el territori nacional per un període de quinze dies, per a afrontar la situació d'emergència sanitària provocada pel coronavirus COVID-19 a Espanya.**

Durant el període establert, la circulació haurà de realitzar-se individualment i es limitarà a activitats de primera necessitat, com ara compres d'aliments o medicaments, assistència a centres sanitaris o entitats financeres, retorn a la residència habitual o assistència a persones vulnerables. També s'exceptuen els desplaçaments al lloc de treball.

Posteriorment el successius "***Real Decreto 476/2020, de 27 de marzo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19***" i el "***Real Decreto 487/2020, de 10 de abril, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de***



alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 han anat prorrogant per períodes de 15 dies l'estat d'alarma declarat amb el Reial Decret 463/20, fins a data d'avui.

En quan a l'afectació de l'activitat en el sector de la construcció, el **dia 30 de març de 2020**, el *Real Decreto-ley 10/2020, de 29 de marzo, por el que se regula un permiso retribuido recuperable para las personas trabajadoras por cuenta ajena que no presten servicios esenciales, con el fin de reducir la movilidad de la población en el contexto de la lucha contra el COVID-19* va ordenar un permís retribuït recuperable per a personal laboral per compte aliè, de caràcter obligatori i limitat en el temps entre els dies 30 de març i 9 d'abril (ambdós inclosos), per a tot el personal laboral per compte aliè que presti serveis en empreses o entitats de el sector públic o privat que desenvolupen les activitats no essencials (les obres privades amb caràcter general no són activitat essencial).

A partir del dia 9 d'abril de 2020, tornar a ser possible continuar amb els treballs a les obres sempre seguint els requeriments imposats pel *Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19* i les autoritats sanitàries estatals i autonòmiques en matèria de prevenció i protecció contra el COVID19.

En quan al que succeeix en relació als terminis d'execució de les obres determinats en les llicències, el Reial Decret 463/2020 mitjançant les disposicions addicionals tercera i quarta, disposen el següent en relació els terminis administratius:

Disposició adicional tercera. Suspensió de terminis administratius.

- 1. Se suspenden termes i s'interrompen els terminis per a la tramitació dels procediments de les entitats del sector públic. El còmput dels terminis es reprendrà en el moment en què perdi vigència el present reial decret o, en el seu cas, les pròrrogues d'aquest.*
- 2. La suspensió de termes i la interrupció de terminis s'aplicarà a tot el sector públic definit en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.*
- 3. No obstant l'anterior, l'òrgan competent podrà acordar, mitjançant resolució motivada, les mesures d'ordenació i instrucció estrictament necessàries per a evitar perjudicis greus en els drets i interessos de l'interessat en el procediment i sempre que aquest manifesti la seva conformitat, o quan l'interessat manifesti la seva conformitat amb què no se suspengui el termini.*
- 4. La present disposició no afectarà els procediments i resolucions als quals fa referència l'apartat primer, quan aquests venguen referits a situacions estretament vinculades als fets justificatius de l'estat d'alarma.*



Disposició addicional quarta. Suspensió de terminis de prescripció i caducitat. Els terminis de prescripció i caducitat de qualssevol accions i drets quedaran suspesos durant el termini de vigència de l'estat d'alarma i, en el seu cas, de les pròrrogues que s'adoptessin.

Es a dir, que, queden suspesos els terminis, durant la vigència del Reial Decret.

Molts Ajuntaments, a través també de Decrets d'Alcaldia estan facilitant la suspensió del terminis d'execució de les obres de promoció privada establerts a les habilitacions municipals de qualsevol tipus durant el termini de vigència de l'estat d'alarma.

En el cas de Barcelona , a través del **Decret d'alcaldia de 17 de març de 2020**, acorda en relació els terminis d'execució el següent:

“Primer. Declarar la suspensió dels terminis d'execució de les obres de promoció privada establerts a les habilitacions municipals de qualsevol tipus durant el termini de vigència de l'estat d'alarma i, en el seu cas, de les pròrrogues que es puguin adoptar.

- 2. Reial Decret – Llei 10/2020, de 29 de març, per el que es regula un permís retribuït recuperable per les persones treballadores per compte aliena, que no prestin serveis essencials, amb la finalitat re reduir la mobilitat de la població en el context de la lluita contra el COVID-19.**

El BOE va publicar el 29 de març de 2020 el **Reial Decret-Llei 10/2020, de 29 de març, pel qual es regula un permís retribuït recuperable per a les persones treballadores per compte aliè que no prestin serveis essencials, per tal de reduir la mobilitat de la població en el context de la lluita contra el COVID-19.**

El Consell de Ministres va aprovar aquest Reial Decret-Llei **pel qual es regula un permís retribuït recuperable per a les persones treballadores dels serveis no essencials, que no hauran d'acudir al seu lloc de treball entre els dies 30 de març i el 9 de abril, ambdós inclosos.**

Durant el permís, els treballadors i treballadores seguiran percebent les seves retribucions íntegres, tant el salari base com els complements als que tinguin dret. Un cop acabi el període esmentat, les empleades i empleats tornaran a l'empresa, de manera gradual, les jornades no treballades.

Les empreses han de negociar amb la representació unitària, amb els sindicats o amb les persones treballadores, la manera en què es restituiran a l'empresa aquestes jornades laborals no prestades des que acabi l'Estat d'Alarma fins al 31 de desembre de 2020.



La recuperació d'aquestes hores no podrà suposar, en cap moment, de l'incompliment dels períodes mínims de descans diari ni setmanal previstos a la llei, ni la superació de la jornada anual màxima fixada en el conveni col·lectiu que sigui d'aplicació. També han de ser respectats els drets de conciliació de la vida personal i familiar reconeguts legal i convencionalment.

Es tracta d'una mesura de flexibilitat laboral que tracta de mantenir i salvaguardar l'ocupació mentre duri la crisi sanitària del COVID-19, d'evitar situacions de desprotecció i de garantir el restabliment posterior de l'activitat econòmica.

Les empreses que hagin d'aplicar aquest permís retribuït podran establir un nombre mínim de plantilla o establir els torns de treball imprescindibles per mantenir l'activitat que sigui indispensable.

El Reial Decret llei que acaba d'aprovar l'Executiu és d'aplicació obligatòria, però contempla excepcions. Per exemple, no podrà afectar les treballadores i treballadors a les que se'ls estigui aplicant un ERTO, llevat que aquest sigui de reducció de jornada. Tampoc a les persones que estiguin de baixa mèdica, o el contracte estigui suspès per altres causes legals, ni a les que puguin desenvolupar la seva activitat professional mitjançant el teletreball.

La mesura és aplicable a les treballadores i treballadors de el sector privat i es dictaran les instruccions precises, si és el cas, pel que fa a l'aplicació de la mesura a empleades i empleats de el sector públic.

En relació a el text articulat destaca:

Article 4. Activitat mínima indispensable. *Les empreses que hagin d'aplicar el permís retribuït recuperable que regula aquest article podran, en cas de ser necessari, establir el nombre mínim de plantilla o els torns de treball estrictament imprescindibles per tal de mantenir l'activitat indispensable. Aquesta activitat i aquest mínim de plantilla o torns tindrà com a referència la mantinguda en un cap de setmana ordinari o en festius.*

Disposició transitòria primera. Garanties per a la represa de l'activitat empresarial. *En aquells casos en què resulti impossible interrompre de manera immediata l'activitat, les persones treballadores incloses en l'àmbit subjectiu d'aquest Reial Decret llei podran prestar serveis el dilluns 30 de març de 2020 amb l'únic propòsit de dur a terme les tasques imprescindibles per poder fer efectiu el permís retribuït recuperable sense perjudicar de manera irremeiable o desproporcionada la represa de l'activitat empresarial.*



3. Ordre SND/307/2020, de 30 de març, per la que s'estableixen dels criteris interpretatius per l'aplicació del Reial Decret – Llei 10/2020, de 29 de març, i el model de declaració responsable per facilitar els trajectes necessaris entre el lloc de residència i el de treball.

El BOE del 30 de març va publicar *l'Ordre SND/307/2020, 30 de març*, en vigor des del mateix dia de la seva publicació i d'aplicació durant la vigència del permís retribuït recuperable regulat en el *Reial Decret Llei 10/2020, de 29 de març*.

D'una banda, especifica que **estan fora de l'àmbit d'aplicació de Reial decret Llei 10/2020 els treballadors per compte propi i les activitats de representació sindical i patronal**, i, de l'altra, **estableix el model de declaració responsable** per a facilitar els trajectes necessaris entre el lloc de residència i de treball d'aquells que han d'acudir als seus llocs.

Pel que fa a les **activitats excloses de l'àmbit d'aplicació de Reial decret Llei 10/2020**, aclareix que:

- El Reial Decret 463/2020, només afecta els autònoms que presten els seus serveis en activitats suspeses per la declaració de l'estat d'alarma i que el RDL 10/2020 no és aplicable **a les persones treballadores per compte propi**.
- Les activitats de **representació sindical i patronal** no estan afectades per les restriccions de mobilitat que conté el Reial Decret 463/2020 i en el Reial decret Llei 10/2020, per tal de garantir l'assistència i assessorament a persones treballadores i ocupadors.

D'altra banda, i ja que Reial Decret Llei 10/2020, estableix una sèrie d'excepcions que **inclouen a les persones treballadores que desenvolupen activitats essencials** (recollides en el seu annex) i contempla (en el seu art. 4) **la possibilitat que les empreses que hagin d'aplicar el permís retribuït recuperable s'estableixin**, en cas de ser necessari, **el nombre mínim de plantilla o els torns de treball estrictament imprescindibles per tal de mantenir l'activitat indispensable** així com que les activitats de **representació sindical o empresarial** no estan afectades per les restriccions de mobilitat.

En aquests casos, **les empreses o entitats ocupadores hauran expedir**, per facilitar la seva identificació per part dels cossos i forces de seguretat de l'Estat, **una declaració responsable reconeixent** tal circumstància, d'acord amb el model recollit en l'annex de l'ordre.



4. **Ordre SND/340/2020, de 12 d'abril, per la que es “suspensen determinades activitats relacionades amb obres d'intervenció en edificis existents en les que existeixi risc de contagi per el COVID-19, per persones relacionades amb dita activitat”.**

El BOE núm.102 de 12 d'abril de 2020 ha publicat la “**Orden SND/340/2020, de 12 de abril, por la que se suspenden determinadas actividades relacionadas con obras de intervención en edificios existentes en las que exista riesgo de contagio por el COVID-19 para personas no relacionadas con dicha actividad**”, que ha entrat en vigor amb la seva publicació i mantindrà els seus efectes fins a la finalització de la vigència de l'estat d'alarma i les seves possibles pròrrogues, o fins que existeixin circumstàncies de salut pública que justifiquin una nova ordre modificant els termes de la present.

En l'exposició de motius, l'ordre ministerial especifica que la concentració de persones en edificis en els quals s'estan desenvolupant determinades obres d'intervenció en edificis existents, en els quals els treballadors de l'obra han de compartir determinats espais comuns, amb residents o altres usuaris, implica un increment del risc de contagi per COVID-19, resultant necessari, per a garantir la contenció de la pandèmia, **procedir a suspendre l'execució de determinades obres.**

L'objectiu per a l'establiment de la suspensió d'aquestes activitats és evitar el risc de propagació i contagi del COVID-19 en un context de necessària prudència. **La limitació per a l'activitat aconsegueix tota classe d'obra que suposi la intervenció en un edifici ja existent, independentment del seu abast, així com la circulació dels seus treballadors o materials, que no sigui possible independitzar per complet dels espais en els quals es trobin, temporal o permanentment, aquelles altres persones. Aquesta restricció no s'aplicarà a aquelles obres en les quals no es produeixi aquesta interferència i les obres a realitzar puguin ser sectoritzades o separades dins de l'immoble al qual afectin, així com a aquelles que tinguin per finalitat realitzar reparacions urgents d'instal·lacions, avaries o tasques de vigilància en el propi immoble.**

Mitjançant article únic es disposa el següent:

“Article únic. Mesures excepcionals en matèria d'obres d'intervenció en edificis existents.

1. S'estableix la suspensió de tota classe d'obra que suposi una intervenció en edificis existents, en els supòsits en els quals en l'immoble en el qual hagin d'executar-se es trobin persones no relacionades amb l'activitat d'execució de l'obra, i que, a causa de la seva ubicació permanent o temporal, o a necessitats de circulació, i per causa de residència, treball o unes altres, puguin tenir



interferència amb l'activitat d'execució de l'obra, o amb el moviment de treballadors o trasllat de materials.

2. S'exceptuen d'aquesta suspensió les obres referides en l'apartat anterior en les quals, per circumstàncies de sectorització de l'immoble, no es produeixi cap interferència amb les persones no relacionades amb l'activitat de l'obra.

3. Així mateix, queden també exceptuats els treballs i obres puntuals que es realitzin en els immobles amb la finalitat de realitzar reparacions urgents d'instal·lacions i avaries, així com les tasques de vigilància.”

5. Acta de paralització d'obra com a conseqüència de l'emergència sanitària i de salut provocada pel COVID-19.

L'APCE va enviar a través d'una Circular el passat 27 de març un **model d'acta de paralització d'obra a conseqüència de l'emergència sanitària i de salut provocada pel COVID-19**, consensuat amb arquitectes i aparelladors, i que es pot contemplar en aquelles situacions en les quals no es poden complir les mesures de seguretat en l'obra i s'ha decidit la seva paralització. També ha sigut aplicable durant el període del permís retribuït recuperable regulat en el **Reial Decret-Llei 10/2020, de 29 de març, pel qual es regula un permís retribuït recuperable per a les persones treballadores per compte aliè que no prestin serveis essencials, per tal de reduir la mobilitat de la població en el context de la lluita contra el COVID-19.**

6. Decrets d'Alcaldia, de declaració de la suspensió dels terminis d'execució de les obres de promoció privada establerts a les habilitacions municipals de qualsevol tipus durant el termini de vigència de l'estat d'alarma i, en el seu cas, de les pròrrogues que es puguin adoptar.

La Gasetta Municipal (Butlletí Oficial de l'Ajuntament de Barcelona), va publicar el passat 17 de març de 2020 el **DECRET D'ALCALDIA de 17 de març de 2020, de declaració de la suspensió dels terminis d'execució de les obres de promoció privada establerts a les habilitacions municipals de qualsevol tipus durant el termini de vigència de l'estat d'alarma i, en el seu cas, de les pròrrogues que es puguin adoptar.**

En el mateix s'explica que a causa de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19, i les diferents mesures que han anat adoptant les administracions públiques, s'acordava:

“Primer. Declarar la suspensió dels terminis d'execució de les obres de promoció privada establerts a les habilitacions municipals de qualsevol tipus



durant el termini de vigència de l'estat d'alarma i, en el seu cas, de les pròrrogues que es puguin adoptar.

Segon. Advertir a les persones promotores d'obres, instal·lacions i construccions que s'estiguin executant al terme municipal de Barcelona de la PROHIBICIÓ de l'execució de les obres, instal·lacions i construccions, sempre i quan no puguin garantir les mesures aprovades per l'Organització Mundial de la Salut, les autoritats sanitàries estatals i autonòmiques i l'Agència de Salut Pública de Barcelona en matèria de prevenció i protecció contra el COVID19, així com els requeriments imposats al Reial decret 463/2020.

Tercer. Recomanar la suspensió de totes les obres de promoció privada que comportin desplaçaments per la via pública.

Quart. Excloure de l'àmbit d'aplicació d'aquest decret les actuacions que calgui dur a terme de manera urgent durant la vigència del Reial decret 463/2020, quan estiguin justificades per motiu de seguretat de les persones.

Cinquè. Publicar el present Decret a la Gasetta Municipal i al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, sense perjudici de la seva difusió al web municipal i a qualsevol altre mitjà idoni.

Sisè. Donar compte al Consell Municipal, en els termes previstos a l'article 13.1 de la Carta Municipal de Barcelona."

Altres municipis, com el de Tarragona i Sitges per exemple, han promulgat decrets d'alcaldia similars.

7. Resolució de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, sobre la tramitació de cèdules d'habitabilitat de primera ocupació amb caràcter extraordinari durant els efectes de l'estat d'alarma i confinament pel COVID-19.

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya va publicar el passat 6 d'abril de 2020 una **Resolució sobre la tramitació de cèdules d'habitabilitat de primera ocupació amb caràcter extraordinari durant els efectes del l'estat d'alarma i confinament pel Covid19.**

En la mateixa s'explica que atesa la situació d'excepcionalitat provocada pel COVID 19, que actualment no permet que els procediments administratius es tramitin de conformitat amb els tràmits ordinaris previstos en les regulacions corresponents, es considera necessari adaptar el procediment previst a l'article 14 del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, **en el sentit que les sol·licituds de cèdules de primera ocupació**



es pugin sol·licitar de forma no presencial, d'acord amb els tràmits que s'especifiquen en aquesta Resolució, mentre duri la situació d'excepcionalitat .
En conseqüència, les sol·licituds de cèdules d'habitabilitat de primera ocupació pels habitatges de nova construcció i per als habitatges nous procedents d'una intervenció de rehabilitació o gran rehabilitació d'edificis existents es tramitaran d'acord amb el procediment següent:

1.- La sol·licitud es presentarà via telemàtica, al portal de la Generalitat de Catalunya, mitjançant formulari **Petició Genèrica** ubicat al següent enllaç <https://web.gencat.cat/ca/tramits/tramits-temes/Peticio-generica> i s'adjuntarà la següent documentació:

- a) Sol·licitud de cèdula habitabilitat primera ocupació signada amb certificat digital.
- b) Certificat final d'obra i d'habitabilitat (CFO), en format pdf, signat amb certificat digital, pel personal tècnic competent i amb el visat, només quan sigui preceptiu, del col·legi professional respectiu.
- c) Annex A al CFO de Modificacions de Projecte, en format pdf, visat i signat mitjançant certificat digital per l'arquitecte / arquitectes.
- d) Annex B al CFO de Relació dels controls d'obra i resultats, en format pdf, visat i signat mitjançant certificat digital per l'aparellador / aparelladors.
- e) Còpia de la comunicació prèvia de primera ocupació als efectes d'acreditar la data de presentació davant l'ajuntament.

2,- Ates que el formulari de **Petició Genèrica** pot anar acompanyat d'un màxim de dos documents caldrà adjuntar els documents sol·licitats en el punt 1 anterior amb un arxiu comprimit .Zip o .Rar (els programes es poden trobar i instal·lar gratuïtament).

3.- La presentació de la sol·licitud comporta el consentiment del peticionari a rebre les notificacions corresponents per via telemàtica.

Segon.- De conformitat amb l'article 28, apartat 7, de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, els sol·licitants es responsabilitzen de la veracitat dels documents aportats juntament amb la sol·licitud.

Tercer.- Aquesta resolució té efectes des de la data de la seva signatura i fins que finalitzi la situació d'excepcionalitat produïda pel COVID-19.

8. Qüestions diverses de tramitacions telemàtiques durant l'emergència.

Durant la vigència de l'estat d'alarma s'estan rebent moltes consultes sobre la possibilitat de tramitar de forma telemàtica diverses qüestions com les comentades



cèdules d'habitabilitat, temes relatius a companyies subministradores, tramitacions de llicències d'obra etc.

S'emplaça a contactar amb els serveis jurídics de l'APCE sobre les qüestions que es puguin suscitar sobre aquest particular.

9. Ordre TMA/336/2020, de 9 d'abril, per la que s'incorpora, substitueix i modifiquen els programes d'ajuts del Pla d'Habitatge 2018-2021, en compliment del disposat als articles 10,11, i 12 del Reial Decret- Llei 11/2020 de 31 de març, per el que s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front al COVID-19".

10. Afectacions activitat patrimonialista.

El BOE d'1 d'abril va publicar el *Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19*, que entre d'altres mesures, conté importants novetats en relació als **arrendaments d'habitatge habitual**.

Resumidament són:

a) Moratòria de deute arrendatíci.

A l'article 4, s'especifica l'aplicació automàtica de la moratòria del deute arrendatíci en cas de grans tenidors i empreses o entitats públiques d'habitatge.

La persona arrendatària d'un contracte d'habitatge habitual subscrit a l'empara de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, que es trobi en situació de vulnerabilitat econòmica, tal com es defineix en l'article següent, **podrà sol·licitar de la persona arrendadora quan aquesta sigui una empresa o entitat pública d'habitatge o un gran tenidor, entenent per tal la persona física o jurídica que sigui titular de més de deu immobles urbans, excloent garatges i trasters, o una superfície construïda de més de 1.500 m², en el termini d'un mes des de l'entrada en vigor d'aquest reial decret-llei, l'ajornament temporal i extraordinari en el pagament de la renda, sempre que aquest ajornament o la condonació total o parcial de la mateixa no s'hagués aconseguit ja amb caràcter voluntari per acord entre totes dues parts.**

En el cas que l'acord no s'hagués produït, l'arrendador comunicarà expressament a l'arrendatari, en el termini màxim de 7 dies laborables, la seva decisió, escollida entre les següents alternatives:

a) Una reducció del 50% de la renda arrendatícia durant el temps que duri l'estat d'alarma decretat pel Govern i les mensualitats següents si aquell termini fos



insuficient en relació amb la situació de vulnerabilitat provocada a causa del COVID-19, amb un màxim en tot cas de quatre mesos.

b) Una moratòria en el pagament de la renda arrendatícia que s'aplicarà de manera automàtica i que afectarà el període de temps que duri l'estat d'alarma decretat pel Govern i a les mensualitats següents, prorrogables una a una, si aquell termini fos insuficient en relació amb la situació de vulnerabilitat provocada a causa del COVID-19, sense que puguin superar-se, en cap cas, els quatre mesos. Aquesta renda s'ajornarà, a partir de la següent mensualitat de renda arrendatícia, mitjançant el fraccionament de les quotes durant almenys tres anys, que es comptaran a partir del moment en el qual se superi la situació al·ludida anteriorment, o a partir de la finalització del termini dels quatre mesos abans citat, i sempre dins del termini al llarg del qual continuï la vigència del contracte d'arrendament o qualsevol de les seves pròrroques. La persona arrendatària no tindrà cap mena de penalització i les quantitats ajornades seran retornades a la persona arrendadora sense interessos.

b) Suspensió del procediment de desnonament i dels llançaments per a llars vulnerables sense alternativa habitacional.

Una vegada aixecada la suspensió de tots termes i terminis processals per la finalització de l'estat d'alarma, en la tramitació del procediment de desnonament regulat **en els quals la persona arrendatària acreditada davant el Jutjat trobar-se en una situació de vulnerabilitat social o econòmica sobrevinguda a conseqüència dels efectes de l'expansió del COVID-19, que li impossibiliti trobar una alternativa habitacional s'iniciarà una suspensió extraordinària de l'acte de llançament.** Si no estigués assenyalat, **se suspendrà aquest termini o la celebració de la vista fins que s'adoptin les mesures que els serveis socials competents estimin oportunes, per un període màxim de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquest reial decret- llei.**

c) Pròrroga extraordinària dels contractes d'arrendament d'habitatge habitual.

Podrà aplicar-se, prèvia sol·licitud de l'arrendatari, una pròrroga extraordinària del termini del contracte d'arrendament per un període màxim de sis mesos, durant els quals 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 es fixin altres termes o condicions per acord entre les parts.

En quan a la definició, que es fa en el *Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias de la situació de vulnerabilitat econòmica a l'efecte d'obtenir moratòries o ajudes en relació amb la renda arrendatícia de l'habitatge habitual, concretament a l'article 5 s'especifica*



que els supòsits de vulnerabilitat econòmica a conseqüència de l'emergència sanitària ocasionada pel COVID-19 requeriran la concurrència conjunta, **a l'efecte d'obtenir moratòries o ajudes en relació amb la renda arrendatícia de l'habitatge habitual, dels següents requisits:**

a) **Que la persona que estigui obligada a pagar la renda de lloguer passi a estar en situació de desocupació, Expedient Temporal de Regulació d'Ocupació (ERTE), o hagi reduït la seva jornada per motiu de cures, en cas de ser empresari, o altres circumstàncies similars que suposin una pèrdua substancial d'ingressos, no aconseguint per això el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar, en el mes anterior a la sol·licitud de la moratòria:**

i. Amb caràcter general, el límit de tres vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples mensual (IPREM).

Nota: si hi ha fills a càrrec, majors de 65 anys o persones amb declaració de discapacitat >33% s'incrementen els límits de la vulnerabilitat

b) **Que la renda arrendatícia, més les despeses i subministraments bàsics, resulti superior o igual al 35 per cent dels ingressos nets que percebi el conjunt dels membres de la unitat familiar. A aquest efecte, s'entendrà per «despeses i subministraments bàsics» l'import del cost dels subministraments d'electricitat, gas, gasoil per a calefacció, aigua corrent, dels serveis de telecomunicació fixa i mòbil, i les possibles contribucions a la comunitat de propietaris, tots ells de l'habitatge habitual que correspongui satisfer a l'arrendatari.**

Nota: No podrà considerar-se en situació de vulnerabilitat si qualsevol membre de la unitat familiar que viu amb l'arrendatari disposa de la propietat o l'usdefruit d'algun habitatge a Espanya (amb algunes excepcions).

A l'article 6, d'aquest Reial Decret Llei, s'explica com s'han d'acreditar documentalment aquestes condicions subjectives.

Per altre banda en quan al termini que disposes els propietaris per dipositar les fiances dels contractes d'arrendaments urbans en aquets moments, s'ha de tenir en compte que al marge de la suspensió dels terminis administratius continguts en les disposicions addicionals tercera i quarta del *Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19*, l'article 3 del "Decret Llei 13/2020, de 21 d'abril, pel qual s'adopten mesures urgents de caràcter estructural i organitzatiu, així com mesures en l'àmbit de les entitats del sector públic de l'Administració de la Generalitat**" conté una mesura relativa a l'ampliació del termini que tenen els propietaris per dipositar les fiances dels contractes**



d'arrendaments urbans a l'Institut Català del Sòl, INCASÒL, de dos a quatre mesos. Així, es proposa que fins el 31 de desembre de 2020 els arrendadors de finques urbanes, tant les destinades a habitatge com les destinades a altres usos, han de dipositar a l'INCASÒL la fiança en metàl·lic en el termini de quatre mesos a comptar des de la formalització del contracte:

Article 3

Mesures en matèria de fiances en contractes d'arrendaments urbans

Fins al 31 de desembre de 2020, els arrendadors de finques urbanes, tant les destinades a habitatge com les destinades a altres usos, han de dipositar a l'Institut Català del Sòl la fiança en metàl·lic establerta per l'article 36.1 de la Llei estatal 29/1994, del 24 de novembre, d'arrendaments urbans, en el termini de quatre mesos, a comptar des de la formalització del contracte.

Finalment en quan els arrendaments d'ús diferent d'habitatge dels grans tenidors, el "*Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo*" publicat el 22 d'abril, estableix entre moltes altres, mesures que afecten els arrendaments per a ús diferent del d'habitatge de grans tenidors, quan els arrendataris siguin pimes i autònoms. Basicament la mesura es regula a l'article 1:

Article 1. Arrendaments per a ús diferent del d'habitatge amb grans tenidors.

1. La persona física o jurídica arrendatària d'un contracte d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge de conformitat amb el que es preveu en l'article 3 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, o d'indústria, que compleixi els requisits previstos en l'article 3, podrà sol·licitar de la persona arrendadora, quan aquesta sigui una empresa o entitat pública d'habitatge, o un gran tenidor, entenent per tal la persona física o jurídica que sigui titular de més de 10 immobles urbans, excloent garatges i trasters, o una superfície construïda de més de 1.500 m², en el termini d'un mes des de l'entrada en vigor d'aquest reial decret llei, la moratòria establerta en l'apartat 2 d'aquest article, que haurà de ser acceptada per l'arrendador sempre que no s'hagués arribat ja un acord entre totes dues parts de moratòria o reducció de la renda.

2. La moratòria en el pagament de la renda arrendatícia assenyalada en l'apartat primer d'aquest article s'aplicarà de manera automàtica i afectarà el període de temps que duri l'estat d'alarma i les seves pròrrogues i a les mensualitats següents, prorrogables una a una, si aquell termini fos insuficient en relació amb l'impacte provocat pel COVID-19, sense que puguin superar-se, en cap cas, els quatre mesos. Aquesta renda s'ajornarà, sense penalització ni meritació d'interessos, a partir de la següent mensualitat de renda arrendatícia, mitjançant el fraccionament de les quotes en un termini de dos anys, que es comptaran a partir del moment en el qual se superi la situació al·ludida anteriorment, o a partir de la finalització del termini dels quatre mesos abans citat, i sempre dins



del termini de vigència del contracte d'arrendament o qualsevol de les seves pròrrogues.

En quan a quins autònoms i pimes arrendataris poden accedir a la mesura del mencionat article 1 del “***Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo***”, es regula a l'**article 3**, i podran accedir a les mesures els autònoms i pimes arrendataris quan compleixin els següents requisits:

1. En el cas de contracte d'arrendament d'un immoble afecte a l'activitat econòmica desenvolupada per l'autònom:

a) Estar afiliat i en situació d'alta, en la data de la declaració de l'estat d'alarma mitjançant el Reial decret 463/2020, de 14 de març, pel qual es declara l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19, en el Règim Especial de la Seguretat Social dels Treballadors per Compte Propi o Autònoms o en el Règim Especial de la Seguretat Social dels Treballadors de la Mar o, en el seu cas, en una de les Mutualitats substitutòries del RETA.

b) Que la seva activitat hagi quedat suspesa a conseqüència de l'entrada en vigor del Reial decret 463/2020, de 14 de març, o per ordres dictades per l'Autoritat competent i les Autoritats competents delegades a l'empara del referit reial decret.

c) En el cas que la seva activitat no es vegi directament suspesa a conseqüència de l'entrada en vigor del Reial decret 463/2020, de 14 de març, s'haurà d'acreditar la reducció de la facturació del mes natural anterior al que se sol·licita l'ajornament en, almenys, un 75 per cent, en relació amb la facturació mitjana mensual del trimestre al qual pertany aquest mes referit a l'any anterior.

2. En cas de contracte d'arrendament d'immoble afecte a l'activitat econòmica desenvolupada per una pime:

a) Que no se superin els límits establerts en l'article 257.1 1 del Reial decret legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Societats de Capital.

b) Que la seva activitat hagi quedat suspesa a conseqüència de l'entrada en vigor del Reial decret 463/2020, de 14 de març, o per ordres dictades per l'Autoritat competent i les Autoritats competents delegades a l'empara del referit reial decret.

c) En el cas que la seva activitat no es vegi directament suspesa en virtut del que es preveu en el Reial decret 463/2020, de 14 de març, s'haurà d'acreditar la reducció de la seva facturació del mes natural anterior al que se sol·licita l'ajornament en, almenys, un 75 per cent, en relació amb la facturació mitjana mensual del trimestre al qual pertany aquest mes referit a l'any anterior.



11. Càpsules formatives.

L'Associació de Promotors de Catalunya ofereix una sèrie de vídeos formatius en què diversos experts del sector immobiliari aborden diferents temàtiques que afecten a les empreses promotores i constructores.

Sota el nom de **Càpsules Formatives**, l'APCE incorpora una nova eina al seu servei de Formació, dirigida als professionals de les empreses del sector promotor, constructor i patrimonialista, per a complementar la seva formació i coneixements professionals. Aquestes càpsules abordaran tot un seguit de temàtiques relacionades amb novetats legislatives, qüestions financeres, d'urbanisme, etc. que afectin de manera directa o indirecta al sector immobiliari.

12. Preguntes freqüents associats.

S'anuncia que s'ha publicat el "Tinc un dubte", especial sobre el COVID-19, corresponent al mes de març de 2020, en el que s'ha fet una síntesis de les preguntes més freqüents que s'han rebut a l'Associació des de la declaració de l'estat de l'alarma el passat mes de març. En el mateix es poden trobar preguntes i respostes sobre la normativa especial aprovada durant l'estat d'alarma que afecten als àmbits laboral, execució d'obres, arrendaments, fiscals, etc.

13. Precs i preguntes.

I no havent més assumptes a tractar, s'aixeca la reunió de la que s'estén la present acta amb el vistiplau del seu President.

Vistiplau del President