

# L'impagament de lloguers, l'altra crisi de la Covid-19

Les conseqüències econòmiques de la pandèmia i la manca d'un marc legal que garanteixi el dret a l'habitatge amenacen amb una onada de desnonaments



per [Andreu Merino](#), 24 de gener de 2021 a les 09:30 |

Una pancarta anuncia pisos de lloguer, a la Vall d'Hebron | Ricard Novella

El 26 de gener dues germanes, la Tura i la Vinyet Tremoleda, aniran a judici per impagament del lloguer un procediment que podria acabar amb el desnonament del pis que [comparteixen pis al barri del Fort Pienc de Barcelona](#). El passat abril van començar una vaga en el pagament del lloguer després de perdre gairebé tots els seus ingressos amb l'inici de la pandèmia. "Jo treballava en una acadèmia, em van fer un ERTO i després l'empresa va fer fallida. La meva germana no troba feina i actualment ingressem entre 600 i 700 euros al mes entre les dues". Una quantitat que fa inassumible l'arrendament de 950 euros que fixa el seu contracte amb Inversiones Mobiliarias e Inmobiliarias, propietària del bloc. El seu és un dels molts casos que permeten anticipar una onada d'impagaments de lloguer.

"No es pot tolerar que es desnoni persones vulnerables o amb pocs recursos, menys encara quan els propietaris són grans tenidors", diu Tremoleda. La propietat va pujar fa un any el lloguer dels 450 euros als 950 i ara el Sindicat de Llogaters, del qual les germanes són afiliades, reclamen a l'empresa que respecti la llei 24/2015 contra l'emergència habitacional. Una demanda que també ha traslladat a la propietat l'Ajuntament de Barcelona. El consistori tindria capacitat per sancionar amb multes que poden arribar als 90.000 euros. La normativa obliga totes les empreses, bancs i fons d'inversió que tinguin més de 15 habitatges a oferir un lloguer social abans de desnonar

famílies vulnerables. Les Tremoleda tenen un certificat d'exclusió residencial de l'Oficina d'Habitatge de districte i un informe de vulnerabilitat per part dels serveis socials municipals.

## **PRIMÍCIA**

Els Mossos s'integren al protocol de desnonaments després de les crítiques als dispositius

Interior i Territori participaran en els mecanismes de coordinació que anticipen el desallotjament de famílies vulnerables

El cas de la Tura no és excepcional. Entre el gener i el setembre del 2020 es van produir 13.095 desnonaments per impagament del lloguer arreu de l'Estat, 2.510 dels quals a Catalunya, segons dades del Consell General del Poder Judicial. Tant el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya com la Generalitat asseguren no disposar de dades més actualitzades. En canvi, la informació de què disposa l'Ajuntament de Barcelona ja va permetre veure l'efecte dels impagaments del lloguer coincidint amb la represa del curs judicial després de l'estiu. Entre el 14 de setembre i el 23 d'octubre els jutjats van ordenar [el desnonament de més de 400 persones que vivien de lloguer](#).

Quan està a punt de fer un any de l'inici de la pandèmia són molts els llogaters que estan en risc de perdre casa seva. L'Andrea, veïna del barri de Sant-Gervasi a Barcelona, va veure com el febrer del 2020 se li acabava el contracte al pis on viu des de fa quatre anys. Paga 850 euros i la propietat, un particular que té 10 immobles més, li volia apujar. "Soc autònoma i amb l'esclat de la pandèmia se'm va acabar l'atur i no em va sortir cap projecte de feina", explica. Ara la propietat l'ha demandat per finalització del contracte, després que el seu contracte s'acabés fa un any i ella no hagi pogut pagar. "Tinc un informe de risc d'exclusió residencial, vaig al banc d'aliments i és impossible que pugui pagar cap altre pis a Barcelona", argumenta.

La situació li ha comportat tenir una depressió diagnosticada i assegura que la seva voluntat és "resistir" de la mà del Sindicat de Llogaters fins que pugui forçar una negociació amb la propietat. "Sabem que aconseguir un lloguer social és difícil, però no puc anar enlloc més ni la família em pot ajudar", explica.

## Una moratòria estatal insuficient

Amb l'arribada de la pandèmia, el vicepresident del govern espanyol, Pablo Iglesias, va anunciar una aturada generalitzada dels desnonaments que a l'hora de la veritat [es va evidenciar inefectiva](#). L'ajornament dels desallotjaments només beneficiava les famílies que hagin esdevingut vulnerables a causa de la crisi sanitària i això comportava la impossibilitat d'acreditar l'empobriment en molts casos.

### **CORONAVIRUS**

Les llacunes de la suspensió de desnonaments anunciada pel govern espanyol

Els jutges de Barcelona alerten que la paralització dels desallotjaments aprovada per l'Estat no serà "automàtica" perquè el decret no protegeix totes les llars vulnerables

Davant les crítiques, el govern espanyol va reaccionar aprovant el desembre [un nou decret de suspensió dels desnonaments](#) fins que acabi l'estat d'alarma. Aquest cop, l'anunci polític assegurava que també es podrien beneficiar de la moratòria les famílies amb una situació de vulnerabilitat prèvia a la Covid-19, però el redactat de la llei i el criteri de bona part de l'advocacia posen en dubte que això sigui així. "El contingut és el mateix que al març i els magistrats veuen clar que si la manca de solvència era prèvia a la pandèmia, al llogater no se li ha d'aplicar la moratòria", defensa Cristina Vallejo, membre de la junta de govern de l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona (ICAB).

Marion Hohn és advocada i membre de la Comissió de Defensa de l'ICAB i igual que Vallejo considera que la moratòria no protegeix les famílies amb vulnerabilitat prèvia a la pandèmia i demana al govern espanyol "lleis clares que no deixin marge al dubte". "Tot i que Iglesias anunciés que s'aturaven tots els desnonaments a bombo i platerets, una lectura fil per randa de la normativa deixa fora les famílies amb una vulnerabilitat que no sigui causada per la pandèmia", diu Miguel Ruiz, advocat expert en habitatge i col·laborador de l'Observatori DESC.

## El batibull legal i l'amenaça del TC

Les moratòries estatals acabaran quan ho faci l'estat d'alarma i això obre un escenari d'onada de desnonaments. A partir d'aleshores, a Catalunya l'única llei plenament consolidada per evitar executar desnonaments és la 24/2015. Aquesta, però, només obliga a oferir un lloguer social abans de desnonar en el cas de propietaris de 15 pisos o més que siguin empreses, bancs o fons. La Generalitat va aprovar un decret a finals del 2019 per ampliar els supòsits als propietaris particulars però els jutges de Barcelona [mai no li han donat validesa](#) perquè la norma no els donava potestat per deixar d'admetre demandes de desnonament

### **HABITATGE**

Crida a Sánchez per blindar el decret antidesnonaments del Govern davant l'amenaça del TC

L'alt tribunal debatrà la setmana que ve el recurs de constitucionalitat presentat pel PP

Com a resposta, el Govern [va aprovar un nou decret](#) que esmenava aquest aspecte. Els jutges van establir que envaïa competències estatals i [l'aplicarien de manera "restrictiva"](#). Entre altres coses, els jutjats no suspenen desnonaments si l'afectat no denuncia que no se li ha ofert un lloguer social. Un cop presentada l'oferta, els jutges tampoc es comprometen a analitzar si s'ajusta a la llei. Ara, el decret [està amenaçat pel Tribunal Constitucional](#), que podria anul·lar-lo per complet o parcialment. Segons les entitats en defensa del dret a l'habitatge, el decret ha permès aturar més de 2.200 desnonaments. Asseguren també que hi ha almenys 3.289 famílies que es quedarien sense l'opció de firmar un lloguer social en cas de suspensió.

### **Crit d'alerta**

Entre les persones amb dificultats per pagar el lloguer també es troben algunes victòries. És el cas de la Carine, que viu al barri de Vallcarca de Barcelona. Abans de la pandèmia compartia pis amb una companya pel qual pagaven 1.150 euros. Amb l'arribada de la Covid-19, però, es va quedar sola i amb la impossibilitat de pagar el lloguer. Amb el Sindicat de Llogaters va forçar una negociació amb la propietat, que finalment ha

accedit a rebaixar l'arrendament a 950 euros i a condonar-li el 50% del deute acumulat. "El fet que al setembre s'aprovés la regulació dels lloguers em va donar arguments per negociar, tot i que el propietari no estava obligat a aplicar-la", explica.

Perquè la victòria de la Carine no sigui una anècdota, els moviments socials i l'advocacia reclamen un canvi d'actitud als poders judicial i legislatiu. "Els jutges no tenen voluntat d'aplicar gaires coses més que la llei estatal d'enjudiciament civil. Tot el que surti d'aquí els sembla desconegut i hi ha resistències", assegura. Unes resistències que segons Hohn els jutjats també tenen a l'hora d'aplicar normativa internacional. "No seria cap disbarat que un jutge considerés que no és proporcionat deixar una família al carrer, hi ha convenis internacionals que obliguen a fer aquest raonament", defensa.



*Tura Tremoleda, veïna del Fort Pienc de Barcelona: Foto: Georgina Albreda.*

En la mateixa línia s'expressa Miguel Ruiz, advocat expert en habitatge i col·laborador de l'Observatori DESC, que recorda la gran quantitat de pronunciaments del Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals de l'ONU als quals els jutges de l'Estat han fet cas omís. "Els jutges tenen molt poca formació en dret internacional", denuncia. Al juliol, el relator especial de l'ONU en matèria d'habitatge, Balakrishnan Rajagopal, ja demanava als estats convertir en solucions "més permanents" les mesures temporals preses a l'inici

de la pandèmia. No cal sortir de l'Estat, però, per trobar jurisprudència que garanteixi el dret a l'habitatge. Des del 2017, el Tribunal Suprem ha establert en diverses sentències que no es poden desnonar famílies vulnerables si no disposen d'un lloc on viure.

L'última la va emetre tot just aquest desembre en referència a un cas de la Comunitat de Madrid.

"Hi haurà un impagament massiu de lloguers i és qüestió de voluntat política decidir com afrontar-lo", planteja Carme Arcarazo, portaveu del Sindicat de Llogaters. "Els únics ingressos que no es veuen afectats són els dels rendistes. És vergonyós que l'estat compensi amb diners públics els grans tenidors pels impagaments", critica en referència a la moratòria estatal, a l'hora que demana un "blindatge" a l'Estat de la llei de regulació catalana de regulació de lloguers que el PP ja ha recorregut al Tribunal Constitucional. "S'ha de legislar per evitar desnonaments de famílies vulnerables d'una vegada per totes i la solució la té el govern espanyol amb la futura llei d'habitatge", diu el portaveu de la PAH, Santi Mas de Xaxàs. "Fins ara, que la gent pugui quedar-se a casa seva depèn molt dels sindicats d'habitatge", apunta Arcarazo.

Des de la patronal del lloguer residencial Asval es té una visió diferent. Fonts oficials de l'associació integrada, entre altres, per la filial de Blackstones Albirana Properties, Testa Homes o La Llave de Oro titllen d'"intervencionistes" les mesures impulsades per les institucions durant la pandèmia. "Carreguen sobre els propietaris la responsabilitat de l'administració de donar una solució habitacional", asseguren, tot i que el govern espanyol va cedir finalment a les pressions del lobby immobiliari per compensar amb diners públics tots els propietaris afectats per impagaments. Des de l'associació reclamen col·laboració públic-privada per construir habitatge públic de lloguer i ajudes directes als llogaters que no puguin pagar. Asval assegura que des de l'inici de la pandèmia els impagaments s'han triplicat.

L'escenari que s'obrirà després de la pandèmia és incert, però la realitat apunta cap a una precarietat que dificultarà fer front a les despeses d'habitatge. Un informe recent de l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona estima que durant el 2020 la població de l'àrea metropolitana que viu de lloguer ha destinat una mitjana d'entre un

43,8% i 44,9% a cobrir aquestes despeses. Un percentatge que representa una "sobrecàrrega", segons considera l'Eurostat.

<https://www.naciodigital.cat/noticia/214681/impagament-lloguers-altra-crisi-covid-19?s=09>