Guia pràctica dels drets dels i les llogateres

Preguntes freqüents a l'hora de llogar una vivenda

Càtedra d'habitatge i dret a la ciutat
Universitat de València

Autor: Ignacio Collado Gosálvez
El Rogle Cooperativa Valenciana

Edita: © 2022. Càtedra d'habitatge i dret a la ciutat de la Universitat de València
www.catedrahabitatge.es

Disseny i maquetació: Cris Centeno Rico

Finançament: Generalitat Valenciana.
Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica

índex

Introducció **pàg. 8**

La durada del contracte de lloguer **pàg. 9**

- Quina durada ha de tindre el contracte de lloguer de vivenda habitual? **pàg. 9**
- Poden existir contractes de lloguer de durada inferior? **pàg. 10**
- Està el llogater oblidat a romandre a l'habitatge durant un temps mínim? **pàg. 11**
- Pot l'arrendador recuperar la possessió de la casa abans d'acabar el contrate i encara que no s'haja deixat de pagar? **pàg. 12**
- Què passa una vegada transcorreguts els 5 o 7 anys de contracte obligatori? **pàg. 13**

El preu del lloguer **pàg. 15**

- Existeix l'obligació de depositar una fiança prèvia al lloguer de l'habitatge? **pàg. 15**
- Com es regula el lloguer? **pàg. 16**
- Pot incrementar-se el preu del lloguer una vegada extingit el període obligatori de contracte de 5 o 7 anys? **pàg. 17**

- Què passa si, per causes sobrevingudes, el llogater no por pagar el preu del lloguer? **pàg. 18**
- Existeix un preu màxim de lloguer? **pàg. 19**

Les reparacions i despeses de la vivenda **pàg. 21**

- De quin tipus de reparacions ha de fer-se càrrec la part arrendadora? **pàg. 21**
- De quin tipus de reparacions ha de fer-se càrrec la o el llogater? **pàg. 22**
- Qui ha de fer-se càrrec de les despeses de la comunitat i impostos vinculats a la propietat? **pàg. 22**
- És obligatori contractar una assegurança? I, qui ha de fer-se'n càrrec? **pàg. 23**

L'accés i ús de la vivenda de lloguer **pàg. 26**

- Pot l'arrendador accedir a la vivenda mentre està en vigor el contracte de lloguer? **pàg. 26**
- Qui pot viure en la vivenda llogada? **pàg. 27**
- Es poden tenir mascotes en la vivenda? **pàg. 27**
- Quin ús pot fer el llogater de la vivenda? **pàg. 28**

Pobresa energètica **pàg. 29**

- Que és la pobresa energètica? **pàg. 29**
- Quines mesures existeixen per fer front a la pobresa energètica? **pàg. 31**
- On dirigir-se per garantir el dret a l'energia? **pàg. 32**

Discriminació i assetjament immobiliari **pàg. 33**

- Què entenem per discriminació en l'àmbit immobiliari i què fer en cas de patir-lo? **pàg. 33**
- Què entenem per assetjament immobiliari i què fer en cas de patir-lo? **pàg. 34**

Expulsió i desnonaments de la vivenda **pàg. 36**

- Per quins motius el llogater pot ser expulsat o desnonat de la vivenda? **pàg. 36**
- Quin procediment s'ha de seguir per procedir a l'expulsió o desnonament? **pàg. 38**
- Quins drets té el llogater expulsat o desnonat? **pàg. 39**

La masoveria urbana **pàg. 42**

- Què és la masoveria urbana? **pàg. 42**
- Quins requisits s'han de complir i com s'hi pot accedir? **pàg. 42**

Llistat de serveis públics i organitzacions d'informació i ajuda als i les llogateres **pàg. 43**

introducció

El nou context social, sorgit des de la crisis de 2007-2008 en endavant, amb baixos salaris, precarietat i inseguretat econòmica, ha propiciat un procés de transició de la demanda de compra d'habitatge, encara parcial, cap a l'àmbit del lloguer d'immobles privats. Són diversos els estudis que mostren que, a partir de 2013, es produeix un increment, encara en curs, de la proporció de persones que resideixen en vivenda de lloguer.

Tot i que quan es formalitza un contracte de lloguer d'habitatge preval la voluntat de les parts, existeixen articles de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) i altres normes que són imperatives. És a dir, espais de regulació que el contracte no pot contradir. Si alguna de les clàusules ho fa, podrà considerar-se nul.la.

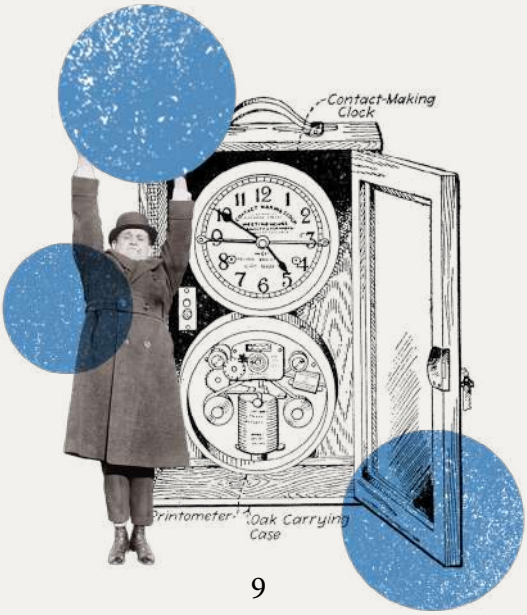
Conèixer aquests drets i saber on i com fer-los efectius, així com saber quin son els deures que cadascuna de les parts contractants té és fonamental per poder evitar abusos.

L'objectiu d'aquesta guia és exposar, de manera bàsica i senzilla amb l'objectiu d'arribar al públic en general no expert en qüestions jurídiques, quins són els drets i deures que tenen a l'hora de llogar una vivenda.

la durada del contracte

Quina durada ha de tindre el contracte de lloguer de vivenda habitual?

Des del 5 de març de 2019, moment en que entraren en vigor canvis en la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), la durada dels arrendaments destinats a habitatge habitual és de 5 anys.



En cas que l'arrendatari siga una persona jurídica (una empresa, un banc, una immobiliària, etc.) la duració és de 7 anys. Això vol dir que tots els contractes de lloguer destinat a vivenda habitual de l'inquilí, firmats amb posterioritat a la data assenyalada, hauran de durar com a mínim i obligatòriament 5 o 7 anys, en funció de si el propietari és persona física o jurídica.

[article 9 LAU]

Poden existir contractes de lloguer de durada inferior?

De manera excepcional, es poden celebrar contractes de lloguer temporal, amb durada inferior a l'assenyalada al punt anterior, sempre que es realitzen amb eixa motivació. Aquests contractes sempre hauran de tindre una durada pactada inferior a un any. Per exemple, estudiants que només volen l'habitatge durant els mesos del curs acadèmic, persones que necessiten una vivenda per a uns mesos per treballar, o perquè estan fent una reforma en la seua vivenda habitual que durarà pocs mesos, o quan l'arrendador només vol llogar-la, pel motiu que siga, durant un període inferior a l'any. Per a fer-ho caldrà que es donen dos requisits: 1) Que el contracte reculla una causa que justifique aquesta temporalitat; i 2) L'existència d'un domicili permanent de l'inquilí diferent de l'habitatge que s'arrenda.

[articles 2, 5 i 9 LAU]

Està el llogater obligat a romandre a l'habitatge durant un temps mínim?

En ocasions s'incorporen clàusules que pretenen obligar el llogater a romandre en l'habitatge durant el primer any. No es pot obligar a complir el primer any de duració. L'inquilí podrà acabar el contracte, una vegada transcorreguts sis mesos, avisant amb 30 dies d'antelació a l'arrendador. Si vol abandonar l'immoble abans dels sis mesos, haurà de pagar els mesos que queden fins a complir el sisé mes, encara que pot pactar-se una altra cosa amb el propietari.

A més, també es podrà pactar al contracte una indemnització en favor de la part propietària per al cas que els inquilins abandonaren l'habitatge una vegada transcorreguts els primers sis mesos. En el cas que s'acorde, cal incloure-la al contracte i serà l'equivalent a una mensualitat de renda, o la part proporcional, per cada anualitat per cada any que falte per complir. Per a aquest càlcul no es tindran en compte les pròrrogues obligatòries fins als 5 o 7 anys, sinó la durada explícitament assenyalada al contracte.

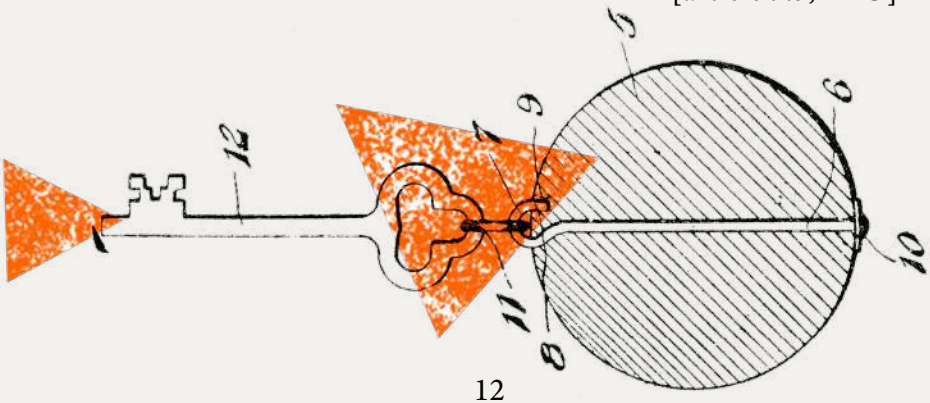
[article 11, LAU]

Pot l'arrendador recuperar la possessió de la casa abans d'acabar el contracte i encara que no s'haja deixat de pagar?

Pot incloure-se una clàusula al contracte que indique que l'arrendador podrà recuperar la possessió de la casa després del primer any de duració, per necessitar destinar l'habitatge per a la seua residència permanent, per als 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.

Per a poder fer-ho caldrà, a més, que ho comunique a l'inquilí amb almenys dos mesos d'antelació. El propietari o els seus familiars hauran de fer efectiva l'ocupació de l'habitatge en els següents 3 mesos, i si no ho fan, l'inquilí podrà reclamar la restitució de l'habitatge o una indemnització d'un mes per cada any que falten per acabar els 5 o 7 anys obligatoris.

[article 9.3, LAU]



Què passa una vegada transcorreguts els 5 o 7 anys de contracte obligatori?

Una vegada complert el període obligatori, el contracte continua prorrogant-se anualment, de manera automàtica, llevat que alguna de les parts manifeste expressament el contrari. Ara bé, aquesta pròrroga només pot donar-se fins a un màxim de tres anys més.

En cas que la part arrendadora decidisca no renovar el contracte una volta complit el temps de durada obligatori o després de qualsevol de les pròrrogues anuals que s'acaben d'explicar, ho haurà de comunicar al llogater amb, almenys, quatre mesos d'antelació. Si no es fa en aquest termini, el llogater podrà quedar-se a la vivenda. És a dir, no és vàlid avisar, per exemple, amb només 15 dies d'antelació o 5 dies després de la finalització del contracte.

Una volta complides les tres anuals establertes per la LAU, començarà a operar el que es coneix com la 'tàcita reconducció'. És a dir, per al cas que l'arrendador no comunique la seua voluntat de recuperar l'habitatge en el termini mínim exigit (4 mesos), s'anirà renovant automàticament de manera mensual (si la renda està estipulada en mensualitas) o anual (si la renda està expressada en anualitats).

[articles 10, LAU; i 1566 Codi Civil]

el preu del lloguer

Existeix l'obligació de dipositar una fiança prèvia al lloguer de l'habitatge?

La fiança és obligatòria al moment de subscriure el contracte i no pot ser superior a un mes de renda. No obstant això, es permet que les parts pacten garanties addicionals i el pagament d'honoraris a possibles intermediadors, la qual cosa permet a propietàries i/o immobiliàries demanar quantitats addicionals que superen en vàries voltes la quantitat d'un mes de renda.

La fiança serà retornada al llogater una volta finalitzat el contracte de lloguer, i només se li poden descomptar les despeses de les reparacions que siguen atribuïbles a l'inquilí. Pintar la casa o netejar-la, per exemple, no poden considerar-se reparacions que disminuïsquen la fiança.

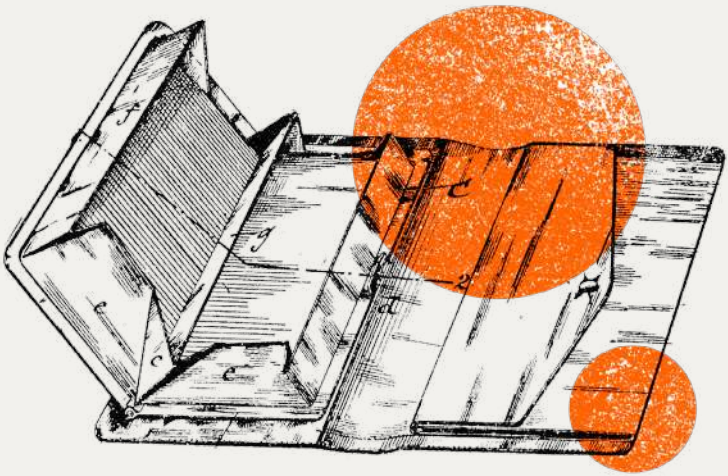
[article 36 LAU]

Com es regula el lloguer?

El pacte de renda és lliure. És a dir, la persona propietària de l'habitatge pot demanar el que vulga per llogar la casa. Ara bé, el preu que s'estipule al principi de l'arrendament no podrà pujar mentre el contracte estiga en vigor (5 o 7 anys).

Sí que es podrà actualitzar la renda seguint l'Índex de Preus al Consum (IPC). És a dir, d'any a any només es podrà actualitzar el preu mensual aplicant el percentatge que establisca aquest índex. A més, per poder fer-ho s'han de donar dues condicions: 1) Que s'establisca de manera expressa al contracte; i, 2) Que es notifique al llogater per escrit. La nova renda entrarà en vigor a partir del mes següent que siga notificada i mai amb efectes retroactius.

[article 17 i 18 LAU]



Pot incrementar-se el preu del lloguer una vegada extingit el període obligatori de contracte de 5 o 7 anys?

Sí, però si es fa equivaldrà a la realització d'un nou contracte amb un nou termini de 5 o 7 anys.

És a dir, una vegada finalitzat el termini obligatori establert per la LAU (5 o 7 anys), la part propietària podrà donar per finalitzada la relació contractual, sempre que ho comunique amb quatre mesos d'antelació, i formalitzar un nou contracte on s'assenyale una nova renda. Si, en comptes de finalitzar el contracte i fer-ne un de nou, la durada entra en la pròrroga de tres anys que s'explica més amunt, la renda no podrà pujar.

[articles 9 i 17 LAU]

Què passa si, per causes sobrevingudes, el llogater no pot pagar el preu del lloguer?

La persona propietària podrà reclamar judicialment la recuperació de la possessió de l'immoble (és a dir, podrà demanar que es desnonae a l'inquilí) en el cas d'impagament de les rendes o qualssevol altres despeses a les que l'inquilí estiga obligat. En aquestos casos, serà indiferent la quantia impagada, i tampoc les causes que provoquen l'impagament. Qualsevol impagament, per qualsevol causa, legitimarà jurídicament un possible desnonament.

En el cas que arriben a demandar-los, els llogaters tenen, només una vegada en la vida del contracte, la capacitat d'enervar el desnonament. És a dir, l'opció de pagar la totalitat de les rendes que es reclamen amb l'efecte d'arxivar el procediment. Per això s'hauran de donar dos requisits:

> 1. Que la quantitat deguda no s'haja reclamat extrajudicialment abans. És a dir, que la persona propietària no haja enviat una carta demanant el pagament.
>
> 2. Que l'inquilí faça el pagament, consignant-ho als jutjats, en 10 dies des que li arribe el Decret del jutjat que enceta tot el procediment.
>
> [article 1.563 Ley de Enjuiciamiento Civil]

Existeix un preu màxim de lloguer?

Ara mateix no.

El Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 11/2020 on es feia una regulació del preu dels lloguers que, sobretot, evitava pujades injustificades dels preus. Però, la Sentència 19/2022 del Tribunal Constitucional va declarar que la Generalitat Catalana no disposava de la competència per fer aquesta regulació. Hui, en tràmit parlamentari, es debateix un Avantprojecte de Llei "por el Derecho a la Vivienda" que contempla possibles regulacions, però que encara no s'ha aprovat.

JOHN SQUIRE'S
CHEMIST & PERFUMER
STABLING
AND PROV
ENDER FOR
MAN & BEAST

les reparacions de la vivenda

De quin tipus de reparacions ha de fer-se càrrec la part arrendadora?

L'arrendador ha de realitzar les reparacions necessàries per a conservar la casa habitable, excepte quan la degradació siga resultat d'un mal ús. Per exemple si es trenca l'escalfador o una canonada perd aigua, haurà d'encarregar-se el propietari.

Així, el trasllat d'aquestes obligacions a l'arrendatari, com ara les clàusules en les quals se li obliga a realitzar qualsevol reparació amb independència del seu origen, poden ser considerades nul.les.

[article 21 LAU]

De quin tipus de reparacions ha de fer-se càrrec la o el llogater?

Les reparacions necessàries i quotidianes que es necessiten fer per l'ús normal de l'habitatge. És a dir, les xicotetes reparacions, com arreglar la pota d'una taula, un calaix, etc.

[article 21 LAU]

Qui ha de fer-se càrrec de les despeses de la comunitat i impostos vinculats a la propietat?

Es pot establir en el contracte que el pagament de l'Impost de Béns Immobles (IBI) i la resta d'impostos de l'habitatge corresponen al llogater. En cas de no aparèixer en el contracte, les haurà d'assumir la part propietària.

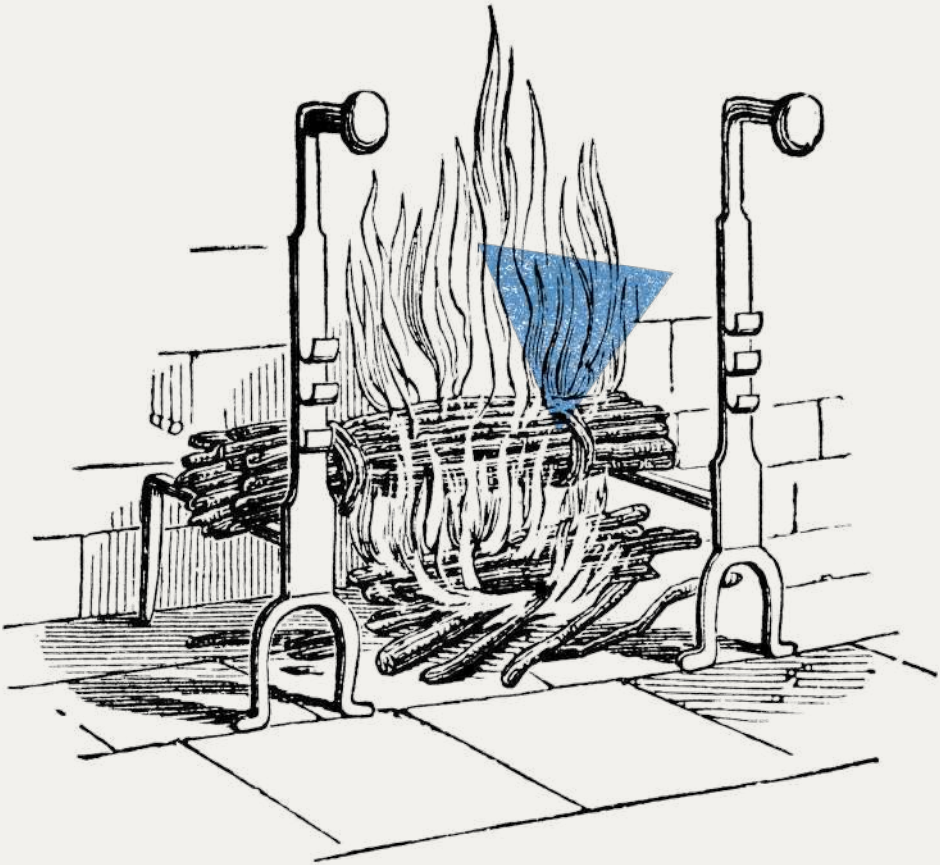
Els subministraments individualitzables, mitjançant comptadors, seran sempre per compte de l'inquilí, encara que no es contemple de manera explícita al contracte.

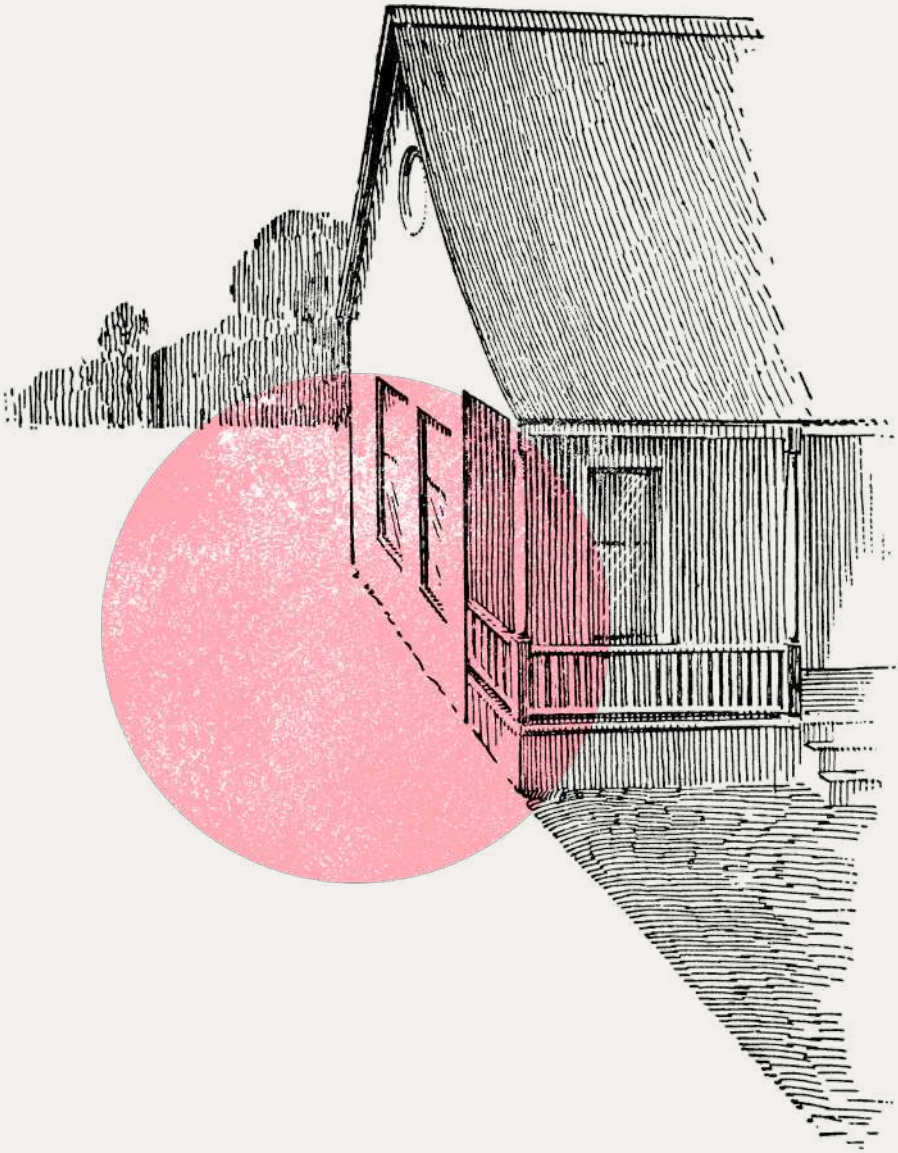
[article 20 LAU]

És obligatori contractar una assegurança? I qui ha de fer-se'n càrrec?

No.

No és obligatori contractar una assegurança per a la llar. Ni per part de les persones propietàries, excepte si l'habitatge es troba hipotecat, ni per als llogaters. En qualsevol cas, alguns contractes contemplen l'obligació, per als inquilins, d'assegurar el contingut de l'habitatge.





l'accés i ús de la vivenda de lloguer

Pot l'arrendador accedir a la vivenda mentre està en vigor el contracte de lloguer?

No.

L'ús de l'habitatge és exclusiu per a l'arrendatari i per a la seua unitat de convivència. En cap cas l'arrendador podrà accedir a l'habitatge sense el consentiment exprés de les persones que hi habiten. Tampoc ho podrà fer sense permís explícit encara que s'haja establert una clàusula al contracte d'arrendament. En el cas que ho fera podria incórrer en un delicte de violació del domicili.

[article 18 Constitució espanyola; article 202 Codi Penal]

Qui pot viure en la vivenda llogada?

En principi podrà viure qualsevol persona de la unitat de convivència del llogater, si no s'ha regulat una altra cosa específicament al contracte. En cas que l'inquilí abandone l'habitatge, però la resta de la unitat de convivència romanen, només es podran entendre subrogades en la posició d'inquilins els fills, cònjuges o relacions anàlogues de qui apareix al contracte.

En alguns casos es fixen clàusules que prohibisquen convidar gent íntima a l'habitatge, aquestes es podran considerar nul.les.

[articles 2, 7 i 8 LAU]

Es poden tindre mascotes en la vivenda?

La normativa no estipula res. Així que en principi, mentre les parts no incloguen al contracte una clàusula que prohibisca a l'inquilí la tinença d'una mascota, se'n poden tindre. De fet, alguns jutjats han posat en dubte la validesa de les clàusules que prohibeixen tindre animals perquè considerar-los part de la unitat de convivència o per no generar molèsties demostrables[1].

[articles 4 i 27 LAU]

1 Sentència Audiència Provincial de Màlaga de 16 de juliol de 1998.

Quin ús pot fer el llogater de la vivenda?

L'inquilí d'un habitatge habitual l'haurà d'usar com a vivenda principal. De fet, si els inquilins deixen d'ocupar-la per un període de més de 6 mesos, l'arrendador podrà donar per finalitzat el contracte de lloguer. A més, els inquilins no podran subarrendar-lo, excepte si compten amb el consentiment exprés de la persona propietària. A més, no podran en cap cas subarrendar la vivenda sencera a una altra unitat de convivència.

S'exclou també la possibilitat de llogar habitacions mitjançant plataformes d'oferta turístiques.

[article 8 LAU]

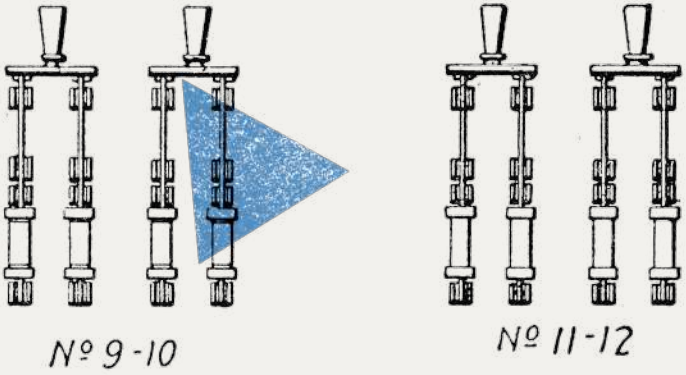
pobresa energètica

Què és la pobresa energètica?

La Llei 3/2017, de 3 de febrer, per pal.liar i reduir la pobresa energètica de la Comunitat Valenciana, la defineix com la de dificultat en què es troba una llar per a fer front al pagament del seu consum energètic i que comporta una falta d'accés normalitzat als subministraments d'electricitat, aigua, gas i altres fonts de combustibles energètics.

[article 2 de la Llei 3/2017 de 3 de febrer]

a



Quines mesures existeixen per fer front a la pobresa energètica?

Si bé s'ha promulgat alguna legislació autonòmica valenciana, malauradament les mesures de protecció més intenses han sigut derogades. Ara bé, en l'àmbit autonòmic es manté el dret a un increment fins del 25% en les quantitats percebudes per la Renda Valenciana d'Inclusió, per al pagament dels subministraments. I, a l'estatal, l'accés al Bo Social de l'Electricitat, que comporta descomptes d'entre el 25 i el 40% per a les famílies vulnerables.

A banda, a diferents municipis s'ha arribat a acords amb empreses subministradores per evitar el tall en l'accés a l'energia a les famílies vulnerables.

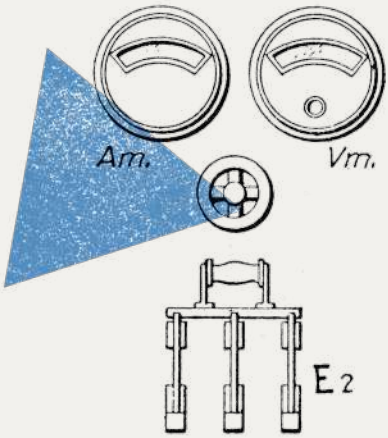
[article 17 de la Llei 19/2017 de renda valenciana d'inclusió; article 6 del RD 897/2017 que regula el bo social i altres mesures de protecció]

On dirigir-se per garantir el dret a l'energia?

A qualsevol municipi, el principal espai serà sempre el Centre de Serveis Socials que pertoque per zona. Als municipis més grans els de districte, i a la resta, a l'edifici municipal que allotge aquest servei.

Ciutats com València compten amb una oficina especialitzada: L'Oficina de l'Energia de València[2].

A les Oficines del Consumidor, presents en la major part de municipis, es podrà acudir per a trobar assessorament i ajuda amb relació a les factures i detalls de consum.



2 www.climaienergia.com

discriminació i assetjament immobiliari

Què entenem per discriminació en l'àmbit immobiliari i què fer en cas de patir-lo?

La llei prohibeix qualsevol forma de discriminació, directa o indirecta, per raó de raça, identitat sexual, nacionalitat, religió, etc. a l'hora d'accedir a una vivenda. Es consideraran discriminacions indirectes l'establiment de condicions de pagament o garantia insòlites o poc habituals, o obstacles injustificats que provoquen, de fet, la impossibilitat d'accedir a l'habitatge de col. lectius particularment vulnerables.

En cas de patir discriminació la persona afectada podrà acudir a l'Oficina contra la Discriminació de la Generalitat Valenciana[3] , on li podran assessorar sobre els passos a seguir.

3 Les persones interessades poden contactar a través del telèfon gratuït 900 108 655, del correu igualat@cv.gva.es o per Whatsapp en el número 676 322 559. L'horari d'atenció és de dilluns a divendres de 10 a 14 hores; i els dimarts, dimecres i dijous de 16h a 19h.

[articles 28 i 33 de la Llei 2/2017, de 3 de febrer,
per la funció social de la vivenda de la Comunitat Valenciana]

Què entenem per assetjament immobiliari i què fer en cas de patir-lo?

L'assetjament immobiliari és l'acció o conjunt d'accions destinades a dificultar o fer impossible el legítim gaudi del dret a l'habitatge amb l'objectiu de forçar-ne l'eixida evitant les vies procedimentals de recuperació de la possessió establertes per la legislació. Tot això amb la finalitat de, o bé tornar a posar-les al mercat amb lloguers més elevats, o bé vendre-les. En qualsevol cas, amb la intenció d'obtenir un rendiment econòmic elevat.

L'assetjament immobiliari està sancionat tant en la normativa sancionadora administrativa valenciana des del 2017, com en el Codi Penal des del 2010. La denúncia administrativa s'incoarà al servei territorial de la Conselleria d'Habitatge de la Generalitat Valenciana que pertoque[4], o al Jutjat d'Instrucció del partit judicial on es trobe la vivenda en cas que es decidisca adreçar-se per la via penal.

La denúncia, tant si es presenta en seu administrativa com judicial penal, es podrà acompanyar amb documentació que acredite els fets denunciats (fotos, gravacions, noms de possibles testimonis, entre altres).

4 Directori de serveis territorials de la Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica: www.habitatge.gva.es

Sempre serà aconsellable comptar amb l'assessorament d'un advocat o de serveis públics d'assessoraments en habitatge.

[articles 28 i 33 Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de la vivenda de la Comunitat Valenciana[5]; 172, 173 Codi Penal]

5 Al moment de redacció d'aquesta guia s'ha publicat l'avantprojecte de Reglament sobre l'assetjament immobiliari

expulsió i desnonaments de la vivenda

Per quins motius el llogater pot ser expulsat o desnonat de la vivenda?

Els motius que poden legitimar jurídicament una expulsió de l'inquilí tenen a veure amb dos motius: la realització d'algun dels supòsits contemplats al contracte, com pot ser la finalització del termini contractual; o l'incompliment per part de l'arrendatari o els habitants de les obligacions que emanen del contracte o de la LAU.

Algunes de les causes poden ser les següents:

- Per la falta de pagament de la renda o de qualsevol quantitat que corresponga al llogater, com els subministraments.
- Per la falta de pagament de la fiança o de la seua actualització.
- Pel subarrendament o cessió no consentits per l'arrendador.

- Per la realització de danys causats dolosament en la finca o d'obres no consentides per l'arrendador quan el seu consentiment siga necessari.
- Quan a la vivenda es realitzen activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il.lícites.
- Quan la vivenda deixe d'estar destinada de forma primordial a satisfer la necessitat permanent de vivenda del llogater o de qui efectivament la vinguera ocupant per més de sis mesos.
- Per la finalització legal o contractual del contracte d'arrendament.
- Per la finalització del primer any del contracte, sempre que l'arrendador expresse la seua necessitat d'ocupar la vivenda para destinar-la a la seua vivenda permanent o la de familiars, com hem explicat abans.

[articles 9 i 27.2 LAU]

Quin procediment s'ha de seguir per procedir a l'expulsió o desnonament?

L'arrendador haurà d'interposar una demanda al Jutjat de Primera Instància del partit judicial on es trobe la finca. El procediment més habitual serà el de Judici Verbal per falta de pagament, o expiració contractual, pel qual sol.licitaran la resolució (extinció) del contracte i el desnonament. La persona propietària no podrà exercir l'expulsió per la seua pròpia mà. Tant la declaració de l'extinció del contracte, com l'execució del llançament (desnonament) correspon a la jurisdicció ordinària. És a dir, només pot ordenar-ho un jutge/essa.

Quan es tracte d'una demanda per falta de pagament, l'arrendador podrà demanar tant la condemna al pagament de les quantitats degudes, com l'extinció del contractual. La conseqüència serà el llançament dels llogaters.

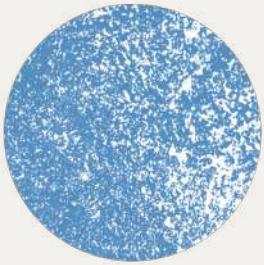
Una vegada es notifique la demanda a l'arrendatària aquesta haurà de designar una defensa jurídica (advocada i procuradora), o sol·licitar la concessió del dret a la justícia gratuïta[6], per poder oposar-se i activar els drets que assisteixen els inquilins.

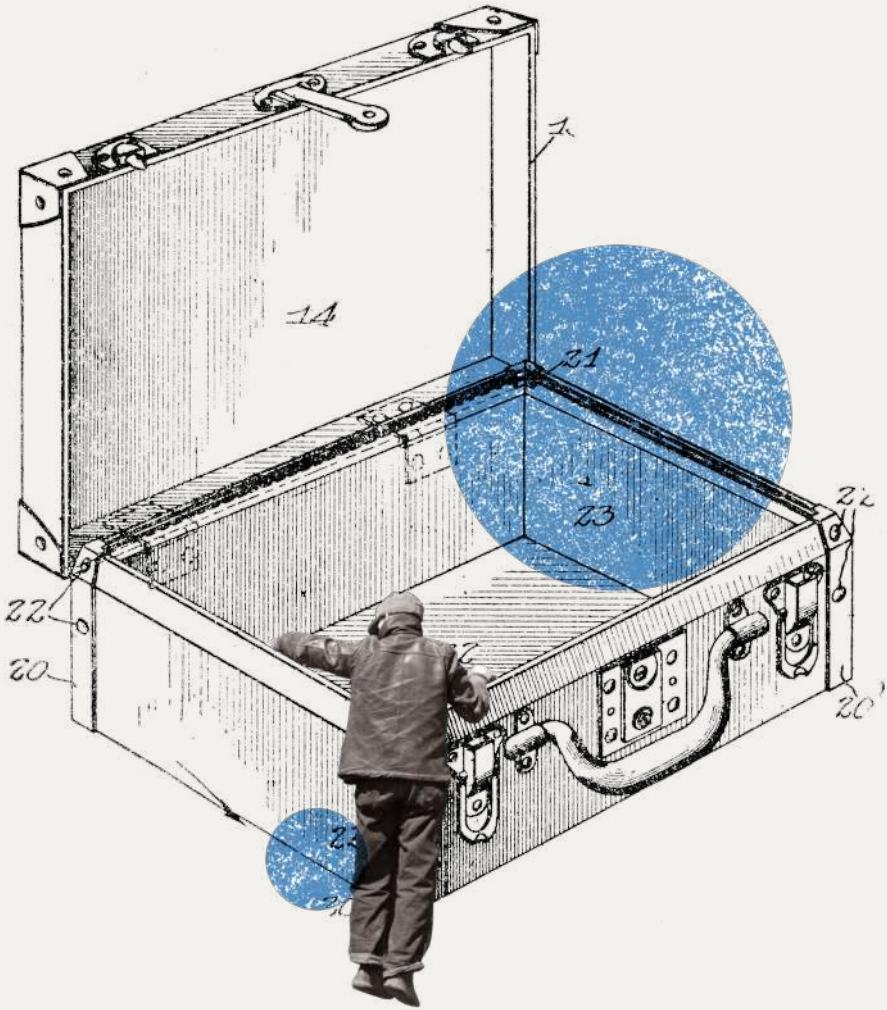
[articles 250.1, 1º i 2º; 440.4 LE Civil,
Llei d'Assistència Jurídica Gratuïta]

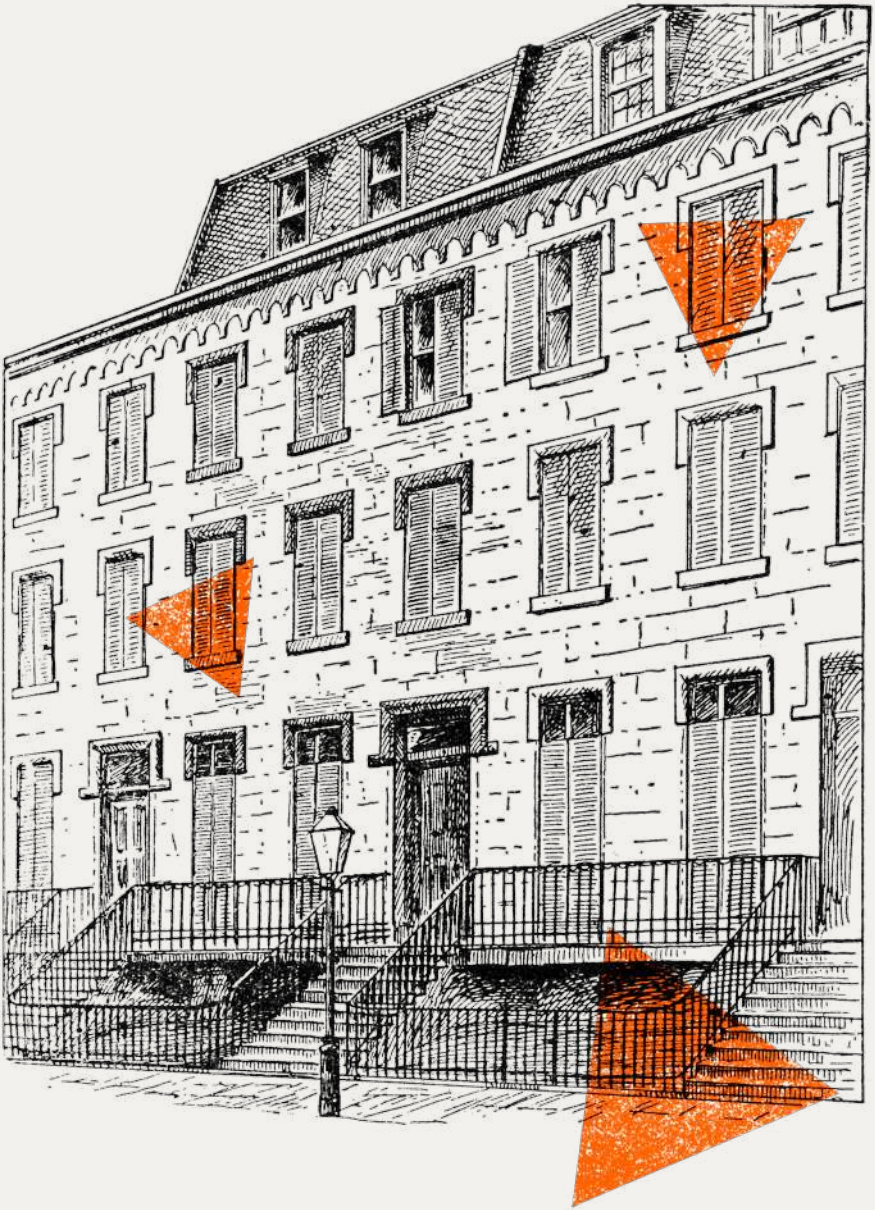
6 Per sol.licitar justícia gratuita, communament coneguda com 'advocat d'ofici', caldrà acudir a la seu del mateix jujtat que notifica la demanda i presentar la sol.licitud a la seu del col.legi d'advocats que, generalment, estarà al mateix edifici.

Quins drets té el llogater expulsat o desnonat?

Al País Valencià, les persones que l'habiten i amb uns recursos econòmics escassos, tenen dret a un habitatge digne. Així, en cas d'haver patit una expulsió del seu habitatge habitual, sense tindre alternativa habitacional, aquestes podran adreçar-se a les administracions per reclamar el seu dret. Això obligarà, a les administracions valencianes, a activar els mecanismes necessaris per garantir l'efectiu compliment d'aquest dret en un termini màxim de 6 mesos.




14
21
23
22
20
20'



la masoveria urbana

Què és la masoveria urbana?

La masoveria és el contracte a través del qual la part masovera (o inquilina) es compromet a realitzar la reforma o rehabilitació que s'acorda per contracte, a canvi de viure en la vivenda durant el temps acordat.

[article 17.5 LAU]

Quins requisits s'han de complir i com s'hi pot accedir?

Per a accedir a un habitatge d'aquesta manera, les parts poden proposar-s'ho i arribar a un acord.

També es pot accedir a través de www.lamasovera.org, una plataforma que posa en contacte propietàries i inquilines interessades en aquesta forma d'habitar.

llista de serveis públics i organitzacions d'informació i ajuda als i les llogateres

Nom del servei: Serveis territorials Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica.
Funció que realitza: Les demandes i denúncies per vulneració de drets relacionats amb l'habitatge.
Direcció i contacte: 961 208 285

Nom del servei: Entitat Valenciana d'Habitatge i Sól (EVHA).
Funció que realitza: desenvolupa les polítiques d'habitatge i administra un parc públic situat en diferents municipis de la Comunitat Valenciana. També s'ocupa de la mobilització i gestió dels habitatges de protecció pública que són de la seva propietat.
Direcció i contacte: 961 207 950

Nom del servei: Unitat d'Assistència en cas de Desnonament.
Funció que realitza: Dona suport i assessorament en casos de risc de pèrdua d'habitatge i emergència habitacional.
Direcció i contacte: WhatsApp 623 012 103
uad_emergencia@gva.es

Nom del servei: Oficina pel Dret a l'Habitatge de l'Ajuntament de València.
Funció que realitza: Assistència i atenció en matèria de dret a l'habitatge per a les persones veïnes de la ciutat de València.
Direcció i contacte: 633 745 501

Nom del servei: AUMSA. Actuacions urbanes d'habitatge.
Funció que realitza: Gestió de promoció d'habitatge realitzada pel servei de promoció d'habitatge de l'Ajuntament de València.
Direcció i contacte: 963 371 101

Nom del servei: Oficina contra la Discriminació de la Generalitat Valenciana
Funció que realitza: Assessorament i suport en casos de discriminació. També en discriminació en l'accés a l'habitatge.
Direcció i contacte: 900 108 655 / Whatsapp 676 322 559 igualat@cv.gva.es

Nom del servei: Servei de joventut de l'Ajuntament de València.
Funció que realitza: Informació sobre contractes de lloguer, ajudes i subvencions i dubtes sobre habitatge.
Direcció i contacte: 963 525 478

Nom del servei: Centres residencials per a dones.
Funció que realitza: Són establiments destinats a acollir i prestar el tractament professional que requeresquen les dones i els seus fills/as durant un període de temps determinat, sempre que es trobin en una situació greu de violència de gènere.
Direcció i contacte: 900 580 888

Nom del servei: Centres Municipals de Serveis Socials.
Funció que realitza: Atenció, intervenció social i gestió d'ajudes per a persones vulnerables o amb risc de vulnerabilitat. Ha de ser el primer lloc al qual acudir abans d'arribar a situacions econòmiques o d'altre tipus, insostenibles. Com, per exemple, quan es preveu que no es podrà pagar el lloguer.
Direcció i contacte: cada municipi.

Nom del servei: PAH (Plataforma d'Afectades per les Hipoteques).
Funció que realitza: Poden donar suport en casos d'expulsions d'habitatge. Si bé en un principi va sorgir com mecanisme contra les expulsions per impagaments de les hipoteques (propietat), hui també ho fan en temes de lloguer.
Direcció i contacte: pahvalencia@gmail.com
afectats.lasafor@gmail.com
elx.afectadeshipoteca@gmail.com

Nom del servei: EntreBarris València.
Funció que realitza: Organització social que coordina diferents organitzacions de barris. Poden donar suport en casos d'expulsió de l'habitatge.
Direcció i contacte: info@entrebarris.org

Càtedra d'habitatge
i dret a la ciutat.

VNIVERSITAT DE VALÈNCIA