

Real Decreto Ley 37/2020 en el ámbito de la vivienda

Apreciado/a Colegiado/a:

En el ámbito de la vivienda, el objetivo del **RDL 37/2020** es asegurar la protección social de las personas arrendatarias de viviendas en situación de vulnerabilidad social y hogares debido a la urgente necesidad agravada por la pandemia que justifica las medidas que se adoptan, ampliando el alcance de aquellas ya establecidas en el **RDL 11/2020 de 30 de marzo**.

CAPÍTULO I: MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA:

Artículo 1: MODIFICACIÓN DEL ART. 1 DEL RDL 11/2020 de 31 de marzo:

«Artículo 1. Suspensión durante el estado de alarma del procedimiento de desahucio y lanzamiento arrendatícios en el caso de personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional.

- **Se extiende hasta la finalización del estado de alarma** declarado por el RDL 926/2020 de 25 de octubre, prorrogado por el RDL 956/2020 de 3 de noviembre, la medida de que *en todos los Juicios verbales sobre reclamaciones de renta o cantidad debidas por el arrendatario, o por expiración del plazo de duración de los contratos suscritos conforme la LAU de 1994, que pretendan recuperar la posesión de la finca, el arrendatario podrá instar un incidente de suspensión*

extraordinaria del desahucio o del lanzamiento por encontrarse en situación de vulnerabilidad económica sin alternativa habitacional.

- Estas medidas de suspensión son de carácter extraordinario temporal y dejarán de tener efecto cuando finalice el estado de alarma.
- Para poder operar la suspensión, el arrendatario tendrá que acreditar que se encuentra en **situación de vulnerabilidad**:
 - Que esté en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica de las descritas en los apartados a) y b) del Art. 5 del RDL 11/2020 (**CONSULTAR AQUÍ**).
 - El arrendatario tendrá que presentar los documentos previstos en el Art. 6 del RDL 11/2020 (**CONSULTAR AQUÍ**).
 - El Juzgado tiene que trasladar la documentación a los Servicios Sociales solicitando informe, que se tendrá que emitir en el plazo de 10 días, valorando la situación de vulnerabilidad del arrendatario y, en su caso, también del arrendador y formular la propuesta de las medidas a aplicar.
 - El Juez, si se acredita la vulnerabilidad, decretará la suspensión del lanzamiento.
 - Si no queda acreditada la vulnerabilidad del arrendatario, acordará la continuación del proceso.
 - En todo caso, el Auto de suspensión indica expresamente que, una vez finalizado el estado de alarma, se retomará automáticamente el proceso, señalando día para el juicio o en su caso, para el lanzamiento.
 - Acreditada la vulnerabilidad, antes de la finalización del plazo de suspensión, la Administración pública tendrá que adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios Sociales o las que considere para satisfacer la necesidad habitacional. Una vez aplicadas, tiene que comunicarlo al Juzgado, quién tendrá que levantar la suspensión del proceso en el plazo de tres días.
 - Se considera que el arrendatario ha dado su consentimiento por la mera presentación de la solicitud de suspensión.

Artículo 2: SE AÑADE UN ARTÍCULO 1 BIS EN EL RDL 11/2020 de 31 de marzo:

«Artículo 1 bis. Suspensión durante el estado de alarma del

procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. (ACCEDE AQUÍ AL ARTÍCULO)

- Mientras dure el estado de alarma y las prórrogas en todos los juicios a que se refiere el artículo, el Juez tendrá la facultad de suspender el lanzamiento hasta la finalización del estado de alarma.
- Estas medidas de suspensión son de carácter extraordinario temporal y dejarán de tener efecto cuando finalice el estado de alarma.
- Para poder suspender el lanzamiento, será necesario que:
 1. La vivienda sea propiedad de una persona física o jurídica titular de más de 10 viviendas.
 2. Que las personas que lo habiten sin título estén en situación de vulnerabilidad económica por encontrarse en una de las situaciones indicadas en el artículo 5 letra a) del RDL 11/2020 (transcrito anteriormente).
- El Juez decidirá la suspensión teniendo en consideración las circunstancias relativas a:
 - La entrada o permanencia a la vivienda está motivada o no por una situación de extrema necesidad.
 - La existencia o no de cooperación de los habitantes de la vivienda con las autoridades competentes para buscar soluciones a encontrar una alternativa habitacional.
- Para la suspensión, quien habite la vivienda sin título tiene que ser persona en situación de dependencia, víctima de violencia sobre la mujer o tener menores de edad o persona dependiente a su cargo.
- En todo caso, además de acreditar la situación de vulnerabilidad, también tendrán que presentar los documentos indicados en el Art. 6 del RDL 11/2020 (transcrito anteriormente).
- El Juzgado tiene que trasladar la documentación a los Servicios Sociales solicitando informe, que se tendrá que emitir en el plazo de 150 días, valorando la situación de vulnerabilidad de los ocupantes de la vivienda y, en su caso, también del arrendador, y formulando la propuesta de las medidas a aplicar.
- Acreditada la vulnerabilidad de los ocupantes de la vivienda, el Juez acordará la suspensión hasta la finalización del estado de alarma.

- Si no queda acreditada la vulnerabilidad de los ocupantes de la vivienda, acordará la continuación del proceso.
- Acreditada la vulnerabilidad, antes de la finalización del plazo de suspensión, la Administración Pública tendrá que adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios Sociales o las que considere para satisfacer la necesidad habitacional. Una vez aplicadas, tiene que comunicarlo al Juzgado, quién tendrá que levantar la suspensión del proceso en el plazo de tres días.
- Se considera que la persona demandada ha dado su consentimiento por la mera presentación de la solicitud de suspensión.
- **En ningún caso procederá decretar la suspensión si la entrada o permanencia en la vivienda ha tenido lugar cuando:**
 - Cuando la vivienda sea el domicilio habitual o la segunda residencia del propietario.
 - Cuando, si el propietario es una persona jurídica, tenga la vivienda cedida por cualquier título a una persona física que en ella tenga el domicilio habitual o la segunda residencia.
 - Cuando la entrada o permanencia en la vivienda haya sido como consecuencia de un delito.
 - Cuando existan indicios racionales que la vivienda se está utilizando para realizar actividades ilícitas.
 - Cuando se trate de viviendas o inmuebles de titularidad pública o privada destinadas a vivienda social y estuviera asignada la vivienda a un solicitante.
 - Cuando la entrada en la vivienda se haya producido posteriormente a la entrada en vigor del presente RDL.

RECURSOS DEL PLAN ESTATAL DE LA VIVIENDA: COMPENSACIONES AL ARRENDADOR:

- Este RDL en la **Disposición Adicional 2ª** prevé el derecho de los arrendadores a solicitar una compensación cuando la administración no ofrezca una solución habitacional en el plazo de 3 meses contados desde la emisión del informe de los servicios sociales, y siempre que se acredite el perjuicio económico.
- La compensación consistirá en el valor medio que correspondería en el entorno en que se encuentra la vivienda u otras referencias objetivas del mercado inmobiliario, más los gastos corrientes de la vivienda que haya asumido el

arrendador durante el periodo entre el acuerdo de la suspensión y su levantamiento o bien por la finalización del estado de alarma (este valor no podrá ser superior a la renta dejada de cobrar).

- Se considera que la persona demandada ha dado su consentimiento por la mera presentación de la solicitud de suspensión.
- El procedimiento para solicitar la compensación queda regulado por Disposición Adicional 2ª del RDL.

* **NOTA IMPORTANTE:**

- La entrada en vigor de este REAL DECRETO LEY 37/2020 estatal nos plantea la duda de qué norma jurídica tenemos que aplicar en CATALUÑA: Si esta estatal o bien la normativa catalana que se dictó el 3 de noviembre 2020 mediante el DECRETO LEY 37/2020 de refuerzo de la protección del derecho a la vivienda que modifica y amplía la Ley 24/2015 de 29 de julio.
- Nuestra opinión es que como la **Disposición Final 1ª** del Decreto Ley estatal **“Títulos Competenciales”** nos dice que su contenido se ha dictado al amparo de lo que dispone la Constitución española en materia de legislación procesal y no hace ninguna referencia a las posibles competencias de las Comunidades autónomas, **consideramos que prevalece, en este supuesto, la normativa estatal y, por lo tanto, tendremos que aplicar este nuevo REAL DECRETO LEY 37/2020 dictado por el Gobierno español.**

Como siempre, para cualquier duda o más información sobre este tema, te puedes dirigir a nuestro servicio de asesoría jurídica, por teléfono, presencial con cita previa o bien mediante las asesorías en línea del web colegial www.cafbl.cat

Cordialmente.

Anabel Miró
Presidenta

Alberto Izquierdo
Secretario