

Reial Decret Llei 37/2020 en l'àmbit de l'habitatge

Benvolgut col·legiat,
Benvolguda col·legiada,

En l'àmbit de l'habitatge, l'objectiu del **RDL 37/2020** és assegurar la protecció social de les persones arrendatàries d'habitatges en situació de vulnerabilitat social i llars degut a la urgent necessitat agreujada per la pandèmia que justifica les mesures que s'adopten, ampliant-ne l'abast de les ja establertes en el **RDL 11/2020 de 30 de març**.

CAPITOL I: MESURES EN MATÈRIA D'HABITATGE:

Article 1: MODIFICACIÓ DE L'ART 1 DEL RDL 11/2020 de 31 de març:

«Article 1. Suspensió durant l'estat d'alarma del procediment de desnonament i llançaments arrendataris en el supòsit de persones econòmicament vulnerables sense alternativa habitacional.

- **S'estén fins la finalització de l'estat d'alarma** declarat pel RDL 926/2020 de 25 d'octubre, prorrogat pel RDL 956/2020 de 3 de novembre, la mesura de que *en tots els Judicis verbals sobre reclamacions de renda o quantitat degudes per l'arrendatari, o per expiració del termini de durada dels contractes subscrits conforme la LAU de 1994, que pretenguin recuperar la possessió de la finca, l'arrendatari podrà instar un incident de suspensió extraordinària del desnonament o del llançament per trobar-se en situació de vulnerabilitat econòmica sense alternativa habitacional.*

- Aquestes mesures de suspensió són de caràcter extraordinari temporal i deixaran de tenir efecte quan finalitzi l'estat d'alarma.
- Per poder operar la suspensió, l'arrendatari haurà d'acreditar que es troba en **situació de vulnerabilitat**:
 - Que estigui en alguna de les situacions de vulnerabilitat econòmica de les descrites en els apartats a) i b) de l'Art. 5 del RDL 11/2020 (**CLICA AQUÍ**).
 - L'arrendatari haurà de presentar els documents previstos en l'Art. 6 del RDL 11/2020 (**CLICA AQUÍ**).
 - El Jutjat ha de traslladar la documentació als Serveis Socials sol·licitant informe, que s'haurà d'emetre en el termini de 10 dies, valorant la situació de vulnerabilitat de l'arrendatari, i, en el seu cas, també de l'arrendador i formular la proposta de les mesures a aplicar.
 - El Jutge, si s'acredita la vulnerabilitat, decretarà la suspensió del llançament.
 - Si no queda acreditada la vulnerabilitat de l'arrendatari acordarà la continuació del procés.
 - En tot cas, l'Auto de suspensió indica expressament, que una vegada finalitzat l'estat d'alarma es reprendrà automàticament el procés, assenyalant dia per al judici o en el seu cas, per al llançament.
 - Acreditada la vulnerabilitat, abans de la finalització del termini de suspensió, l'Administració pública haurà d'adoptar les mesures indicades a l'informe de serveis socials o les que consideri per satisfer la necessitat habitacional. Una vegada aplicades, ha de comunicar-ho al Jutjat, qui haurà d'aixecar la suspensió del procés en el termini de tres dies.
 - Es considera que l'arrendatari ha donat el seu consentiment per la mera presentació de la sol·licitud de suspensió.

Article 2: S'AFEGEIX UN ARTICLE 1 BIS EN EL RDL 11/2020 de 31 de març:

«Article 1 bis. Suspensió durant l'estat d'alarma del procediment de desnonament i dels llançaments per persones econòmicament vulnerables sense alternativa habitacional en els supòsits dels apartats 2n, 4t i 7è de l'article 250.1 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil. (CLICA AQUÍ PER VEURE ARTICLE)

- Mentre duri l'estat d'alarma i les seves pròrrogues en tots els judicis a què es refereix l'article, el Jutge tindrà la facultat de suspendre el llançament fins a la finalització de l'estat d'alarma.
- Aquestes mesures de suspensió són de caràcter extraordinari temporal i deixaran de tenir efecte quan finalitzi l'estat d'alarma.
- Per poder suspendre el llançament, serà necessari que:
 1. L'habitatge sigui propietat d'una persona física o jurídica titular de més de 10 habitatges.
 2. Que les persones que l'habitin sense títol estiguin en situació de vulnerabilitat econòmica per trobar-se en una de les situacions indicades en l'article 5 lletra a) del RDL 11/2020 (transcrit anteriorment).
- El Jutge decidirà la suspensió tenint en consideració les circumstàncies relatives a:
 - L'entrada o permanència a l'habitatge està motivada o no per una situació d'extrema necessitat.
 - L'existència o no de cooperació dels habitants de l'habitatge amb les autoritats competents per buscar solucions a trobar una alternativa habitacional.
- Per a la suspensió, qui habiti l'habitatge sense títol ha de ser persona en situació de dependència, víctima de violència sobre la dona o tenir menors d'edat o persona dependent al seu càrrec.
- En tot cas, a més d'acreditar la situació de vulnerabilitat, també hauran de presentar els documents indicats en l'Art. 6 del RDL 11/2020. (transcrit anteriorment).
- El Jutjat ha de traslladar la documentació als Serveis Socials sol·licitant informe, que s'haurà d'emetre en el termini de 150 dies, valorant la situació de vulnerabilitat dels ocupants de l'habitatge i, en el seu cas, també de l'arrendador, i formulant la proposta de les mesures a aplicar.
- Acreditada la vulnerabilitat dels ocupants de l'habitatge, el Jutge acordarà la suspensió fins a la finalització de l'estat d'alarma.
- Si no queda acreditada la vulnerabilitat dels ocupants de l'habitatge, acordarà la continuació del procés.
- Acreditada la vulnerabilitat, abans de la finalització del termini de suspensió, l'Administració Pública haurà d'adoptar les mesures indicades a l'informe de serveis Socials o les que consideri per satisfer la necessitat habitacional. Una vegada aplicades, ha de comunicar-ho al Jutjat, qui haurà d'aixecar la suspensió del procés en el termini de tres dies.
- Es considera que la persona demandada ha donat el seu consentiment per la mera presentació de la sol·licitud de

suspensió.

- **En cap cas procedirà decretar la suspensió si l'entrada o permanència en l'habitatge ha tingut lloc quan:**
 - Quan l'habitatge sigui el domicili habitual o la segona residència del propietari.
 - Quan, si el propietari és una persona jurídica, tingui l'habitatge cedit per qualsevol títol a una persona física que en ella tingui el domicili habitual o la segona residència.
 - Quan l'entrada o permanència en l'habitatge hagi estat com a conseqüència d'un delictes.
 - Quan existeixin indicis racionals que l'habitatge s'està utilitzant per realitzar activitats il·lícites.
 - Quan es tracti d'habitatges o immobles de titularitat pública o privada destinats a habitatge social i estigués assignat l'habitatge a un sol·licitant.
 - Quan la entrada en l'habitatge s'hagi produït posteriorment a la entrada en vigor del present RDL.

RECURSOS DEL PLA ESTATAL DE L'HABITATGE: COMPENSACIONS A L'ARRENDADOR:

- Aquest RDL a la **Disposició Addicional 2a** preveu el dret dels arrendadors a sol·licitar una compensació quan l'administració no ofereixi una solució habitacional en el termini de 3 mesos comptats des de l'emissió de l'informe dels serveis socials, i sempre que s'acrediti el perjudici econòmic.
- La compensació consistirà en el valor mig que correspondria en l'entorn en que es troba l'habitatge o altres referències objectives del mercat immobiliari, més les despeses corrents de l'habitatge que hagi assumit l'arrendador durant el període entre l'acord de la suspensió i el seu aixecament o bé per la finalització de l'estat d'alarma (aquest valor no podrà ser superior a la renda deixada de cobrar).
- Es considera que la persona demandada ha donat el seu consentiment per la mera presentació de la sol·licitud de suspensió.
- El procediment per sol·licitar la compensació queda regulat per la Disposició Addicional 2a. del RDL.

* **NOTA IMPORTANT:**

- L'entrada en vigor d'aquest REIAL DECRET LLEI 37/2020 estatal ens planteja el dubte de quina norma jurídica hem d'aplicar a CATALUNYA: Si aquesta estatal o bé la normativa catalana que es va dictar el 3 de novembre 2020 mitjançant el DECRET LLEI 37/2020 de reforç de la protecció del dret a l'habitatge que modifica i amplia la Llei 24/2015 de 29 de juliol.
- La nostra opinió és que com la **Disposició Final 1ª** del Decret Llei estatal **"Títulos Competenciales"** ens diu que el seu contingut s'ha dictat a l'empara del que disposa la Constitució espanyola en matèria de legislació processal i no fa cap referència a les possibles competències de les Comunitats autòniques, considerem que preval, en aquest supòsit, la normativa estatal i, per tant, haurem d'aplicar aquest nou REIAL DECRET LLEI 37/2020 dictat pel Govern espanyol.

Com sempre, per a qualsevol dubte o més informació sobre aquest tema, et pots adreçar al nostre servei d'assessoria jurídica, per telèfon, presencial amb cita prèvia o bé mitjançant les assessories en línia del web col·legial www.cafbl.cat

Cordialment,

Anabel Miró
Presidenta

Alberto Izquierdo
Secretari

CONVERSIA
HFL GROUP



MUTUA DE PROPIETARIOS

S | editorial jurídica
sepin

