

ALERTA INFORMATIVA: REAL DECRETO-LEY 37/2020, DE 22 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES PARA HACER FRENTE A LAS SITUACIONES DE VULNERABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA Y EN MATERIA DE TRANSPORTES

El 23 de diciembre de 2020 fue publicado en el Boletín Oficial del Estado (BOE) 334/2020, con fecha de entrada en vigor el mismo día de su publicación, el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes (en adelante "**RDL 37/2020**") para dar respuesta a la situación generada por la pandemia del Covid-19.

El presente RDL 37/2020 modifica y, en lo menester, complementa el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptaban medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, (en adelante "**RDL 11/2020**") entre las que se encontraban la introducción de un periodo de suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos, cuando afecten a arrendatarios vulnerables sin alternativa habitacional; la posibilidad de acogerse a una prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamientos de vivienda que finalicen en este periodo, en los mismos términos y condiciones, etc. A efectos informativos, les comunicamos que desde ETL GLOBAL ADD en fecha 2 de abril de 2020, les remitimos una Alerta Informativa Extraordinaria con el resumen de las principales novedades adoptadas por el RDL 11/2020.

El RDL 37/2020, introduce nuevas medidas para asegurar la protección social de las personas y hogares en el ámbito de la vivienda iniciada por el RDL 11/2020, ampliando su alcance temporal y subjetivo para responder a la gravedad de las consecuencias de la pandemia, introduciendo además una serie de mejoras para asegurar la acción coordinada de los órganos judiciales y de los servicios sociales competentes.

Asimismo, el RDL 37/2020 adopta medidas en el ámbito del transporte y de los consumidores, cuyo análisis no es objeto de la presente circular.

Seguidamente, pasamos a analizar, sucintamente, las principales novedades del RDL 37/2020:

1. Suspensión durante el estado de alarma del procedimiento de desahucio por falta de pago o por expiración del plazo contractual y lanzamiento arrendaticios en el caso de personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional

Se modifica el artículo 1 del RDL 11/2020, introduciendo más seguridad y garantías. Así, desde la entrada en vigor del presente RDL 37/2020, y hasta la finalización del estado de alarma, en todos los juicios verbales que versen sobre **reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos**, que pretendan recuperar la posesión de la finca, de conformidad con el artículo 44.1.5 de la LEC, la persona arrendataria podrá instar un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y la para las personas con las que conviva. Si no estuviese señalada fecha para el lanzamiento, por no haber transcurrido el plazo de diez días o por no haberse celebrado a vista, **se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista**.

Para que opere la presente suspensión, la persona arrendataria deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica, a los efectos de lo dispuesto en las letras a) y b) del artículo 5 del RDL 11/2020.

El Letrado de la Administración de Justicia dará **traslado de dicha acreditación al demandante**, quien en el plazo máximo de diez días podrá acreditar ante el Juzgado, por los mismos medios, **encontrarse igualmente en la situación de vulnerabilidad económica descrita en la letra a) del artículo 5 del RDL 11/2020 o en riesgo de situarse en ella**, en caso de que se adopte la medida de suspensión del lanzamiento.

Una vez se hayan presentado, en su caso, los anteriores escritos, se dará traslado por parte del Letrado de la Administración de Justicia a los servicios sociales competentes para que emita un informe, en el plazo máximo de diez días en el que se valore la situación de vulnerabilidad del arrendatario, y, en su caso, del arrendador, y se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente.

El Juez dictará un auto en el que acordará la suspensión del lanzamiento si se considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, que no debe prevalecer la vulnerabilidad del arrendador. Si no se acreditara la vulnerabilidad por el arrendatario o bien debiera prevalecer la situación de vulnerabilidad del arrendador acordará la continuación del procedimiento. En todo caso, el auto que fije la suspensión señalará expresamente que, finalizado el estado de alarma, se reanudará automáticamente el cómputo de los días a que se refiere el artículo 440.3 o se señalará fecha para la celebración de la vista y, en su caso, del lanzamiento, según el estado en que se encuentre el proceso.

2. Suspensión procedimientos judiciales cuyo objeto es recuperar la posesión de una vivienda que se está ocupando sin título arrendaticio

Se añade un nuevo artículo 1 bis al RDL 11/2020 con objeto de dar respuesta a las situaciones en las que los **procedimientos judiciales y los lanzamientos afecten a personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional que habiten un inmueble sin título, en los que se atribuye al Juez la facultad de suspender el lanzamiento hasta la finalización del estado de alarma, siempre que se trate de viviendas que pertenezcan a personas jurídicas o a personas físicas titulares de más de diez viviendas y que las personas que las habitan sin título se encuentren en situación de vulnerabilidad económica.**

Por tanto, a diferencia del art. 1 del RDL, el art. 1bis, regula aquellos procedimientos dirigidos a personas que ocupen viviendas sin título y la suspensión sólo opera en dos supuestos: i) los propietarios sean personas jurídicas o propietarios de más de 10 viviendas; ii) los ocupantes se encuentren en situación de vulnerabilidad económica.

Cumpléndose los anteriores requisitos, el Juez tomará la decisión sobre la suspensión del procedimiento previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto y, teniendo en cuenta, las circunstancias:

(i) relativas a si la entrada o permanencia en el inmueble está motivada por una situación de extrema necesidad. Al efecto de analizar el estado de necesidad se valorará adecuadamente el informe de los servicios sociales emitido conforme al apartado siguiente; y (ii) relativas a la cooperación de los habitantes de la vivienda con las autoridades competentes en la búsqueda de soluciones para una alternativa habitacional que garantizará su derecho a una vivienda digna.

Para que opere la suspensión, además de acreditar su situación de vulnerabilidad, quien habite la vivienda sin título habrá de ser **persona dependiente, víctima de violencia sobre la mujer o tener menores de edad o dependientes a su cargo, conviviendo en la misma vivienda.**

En ningún caso procederá la suspensión si la entrada o permanencia en la vivienda ha tenido lugar en determinados supuestos:

- cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física, si en dicho inmueble tiene su domicilio habitual o segunda residencia, sin perjuicio del número de viviendas de las que sea propietario;
- cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona jurídica que lo tenga cedido a una persona física que tuviere en él su domicilio habitual o segunda residencia;
- cuando la entrada o permanencia en el inmueble sea consecuencia de delito;
- cuando existan indicios racionales de que la vivienda se esté utilizando para la realización de actividades ilícitas;
- cuando la entrada o permanencia se haya producido en inmuebles de titularidad pública o privada destinados a vivienda social y ya se hubiera asignado la vivienda a un solicitante, o
- cuando la entrada en la vivienda se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del nuevo real decreto-ley.

Todas las medidas de suspensión establecidas con carácter extraordinario y temporal dejarán de surtir efecto en cuanto finalice el estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, prorrogado por Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre.

Finalmente, la Disposición Transitoria 1ª del RDL 37/2020 establece el régimen de aplicación de las modificaciones introducidas por el RDL 37/2020 a los procedimientos que se encuentren actualmente en tramitación en los órganos judiciales, así como a aquellos procedimientos que se encuentren en curso en los órganos judiciales.

3. Derecho a compensación económica para los arrendadores y propietarios

La Disposición Adicional Segunda dispone que los arrendadores afectados por la suspensión extraordinaria prevista en el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, tendrán derecho a solicitar una compensación cuando la administración competente, en los tres meses siguientes a la fecha en que se emita el informe de los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada facilitando el acceso de las personas vulnerables a una vivienda digna, no hubiera adoptado tales medidas.

La compensación consistirá en el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento, más los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por finalizar el estado de alarma. Si este valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en renta dejada de percibir durante el mismo período señalado anteriormente más los gastos corrientes.

La solicitud de compensación podrá presentarse hasta un mes después de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre.

Por otro lado, los propietarios de las viviendas afectadas por las medidas adoptadas conforme al artículo 1 bis del RDL 11/2020, también tendrán derecho a solicitar una compensación si durante los tres meses siguientes a la fecha en que se emita el informe de los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada, tales medidas no se hubieran adoptado por la Administración competente y siempre que los propietarios acrediten que la suspensión del lanzamiento les haya ocasionado perjuicio económico al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble.

De igual modo, la solicitud de compensación podrá presentarse hasta un mes después de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre.

El presente documento es una recopilación de la información recabada por ETL GLOBAL ADDIENS, S.L. y cuya finalidad es estrictamente informativa y divulgativa. En definitiva, la información y comentarios en esta Alerta Informativa contenidos no suponen en ningún caso asesoramiento jurídico de ninguna clase y en ningún caso podrá utilizarse esta Alerta Informativa como documento sustitutivo de dicho asesoramiento jurídico. El contenido del presente documento es estrictamente confidencial y no podrá ser divulgado a terceros sin la previa autorización de ETL GLOBAL ADDIENS, S.L.