

REAL DECRETO LEY 37/2020

22 diciembre 2020

Medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda

El BOE n.º 334 de hoy publica 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.

En vigor 23 de diciembre 2020.

ART.1.- se modifica el artículo 1 del RDL 11/2020 de 31 de marzo, (es por los casos de título o contrato) y queda redactado:

Desde la entrada en vigor del RDL y hasta la finalización del estado de alarma (00:00 del 9 de mayo de 2021), en todos los juicios verbales que traten sobre reclamación de renta o cantidades debidas por el arrendatario o la expiración del plazo de duración contractual, el arrendatario podrá instar un INCIDENTE DE SUSPENSIÓN del desahucio o lanzamiento al Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le haga imposible disponer de una alternativa habitacional para él y para las personas con las que convive.

Si no estuviera fijada la fecha de lanzamiento, por no haber transcurrido el plazo de 10 días para formalizar oposición a la demanda o por no haberse celebrado la Vista de oposición, se suspenderá dicho plazo o la misma celebración de la Vista.

La medida dejará de tener efecto, cuando finalice el estado de alarma.

Para que opere la suspensión, el arrendatario tendrá que acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad descritas a las letras a) y b) del art. 5 del mismo RDL, mediante la presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1.

El Letrado de la Administración de Justicia, dará traslado al demandado para que en el plazo máximo de 10 días (hábiles) pueda acreditar, encontrarse en situación de vulnerabilidad o en riesgo de situarse en la misma, en el caso de que se adopte la medida de suspensión.

El Letrado de la Administración de Justicia, trasladará a los servicios sociales la documentación y pedirá informe que tendrá que ser emitido en el plazo máximo de 10 días, en el que se valore la situación de vulnerabilidad y se identifiquen las medidas a aplicar por la Administración competente.

El Juez, a la vista de la documentación y del informe del servicios sociales, dictará

interlocutoria y acordará la suspensión del lanzamiento si considera acreditada la situación de vulnerabilidad del arrendatario y que no tiene que prevalecer la vulnerabilidad del arrendador. En caso contrario, acordará la continuación del procedimiento. La Interlocutoria que determine la suspensión, fijará de manera expresa que, finalizado el estado de alarma, se retomará automáticamente el cómputo del plazo para contestar o se fijará fecha por la celebración de Vista o, en su caso, fecha del lanzamiento.

Acreditada la vulnerabilidad, antes de la finalización del plazo máximo de suspensión, las administraciones públicas tendrán que adoptar las medidas indicadas en el informe de los servicios sociales. Y una vez aplicadas lo tendrán que comunicar al Tribunal y el Letrado de la Administración de Justicia, tendrá que dictar Decreto en el plazo máximo de 3 días, acordando el levantamiento de la suspensión del procedimiento.

ART. 2.- Se añade un nuevo artículo 1 bis (que es por los casos sin título o contrato, es decir, okupaciones, precarios, etc.).

En todos los juicios verbales que se tramiten por demandas de los apartados 2 (precario), 4 (tutela sumaria de la posesión) y 7 (titulados de derechos reales inscritos) del art. 250.1 de la LEC, el Juez tendrá la facultad de SUSPENDER el lanzamiento hasta la finalización del estado de alarma (9 de mayo 2021).

Será necesario que se trate de viviendas que sean propiedad de personas jurídicas o personas físicas titulares de más de 10 viviendas y que las personas que hacen uso, se encuentren en situación de vulnerabilidad de acuerdo con la letra a) del art. 5 del mismo RDL.

El Juez tomará la decisión valorando:

Las circunstancias relativas a si la entrada o permanencia está motivada por una situación de extrema necesidad. A tal efecto, se valorará el informe de los servicios sociales.

Las circunstancias relativas a la cooperación de los habitantes de la vivienda con las autoridades competentes en la busca de soluciones por la alternativa habitacional.

Quién haga uso de la vivienda tendrá que ser persona dependiente en conformidad con el apartado 2 del art. 2 de la Ley 39/2006 de 14 de diciembre, víctima de violencia sobre la mujer o tener a su cargo, confiscan, alguna persona dependiente o menor de edad.

El Letrado de la administración de Justicia trasladará inmediatamente a los servicios sociales toda la documentación y pedirá informe que tendrá que ser emitido en el plazo máximo de 15 días, en el que se valorará la situación de vulnerabilidad y se identificarán las medidas para aplicar.

Acreditada la situación de vulnerabilidad, el Juez dictará interlocutoria acordando la suspensión por el tiempo que reste hasta la finalización del estado de alarma.

Durante el tiempo de suspensión, las administraciones tendrán que implementar las medidas adecuadas y comunicarlo al Tribunal y el Juez dictará en 3 días como máximo, interlocutoria acordando el levantamiento de la suspensión del procedimiento.

En ningún caso procederá la suspensión, si la entrada o permanencia ha tenido lugar en los siguientes supuestos:

- a) Si la entrada se ha producido en una vivienda titularidad de una persona física, que es domicilio habitual del titular o segunda residencia y con total independencia de las viviendas de que sea propietario.
- b) Si se ha producido en una vivienda titularidad de persona jurídica que lo tenga cedido por cualquier título válido en Derecho a favor de una persona física y que sea domicilio habitual o segunda residencia.
- c) Si la entrada o permanencia es consecuencia de delito (no nos dice la norma si hace falta Sentencia firme que así o declare o hablan de apariencia de delito).
- d) Cuando existan indicios racionales de que la vivienda se está usando por realización de actividades ilícitas (por ejemplo, un narco piso). Entendemos que lo tendrá que informar a la Policía.
- e) Cuando la entrada o permanencia se hayan producido en inmuebles de titularidad pública destinados a vivienda social.
- f) Cuando la entrada se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del RDL, (problema de prueba o acreditación).

DISPOSICIÓN ADICIONAL 1ª:

Los informes de los servicios sociales podrán ofrecer una solución habitacional alternativa aplicando las ayudas del programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

DISPOSICIÓN ADICIONAL 2ª:

Los arrendadores afectados por la suspensión tendrán derecho a solicitar una compensación, cuando la administración competente, en los 3 meses siguientes a la fecha del informe de los servicios sociales, no hubiera adoptado ninguno de las medidas señaladas.

La compensación consistirá en el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinar a partir de los índice de referencia de precios, más los gastos corrientes de la vivienda que acredite a ver asumido el arrendador, por el periodo que va entre la suspensión y el momento del levantamiento de la medida por el Tribunal o la finalización del estado de alarma. A pesar del anterior, si el valor fundido superior a la renta que cobraba el arrendador, la compensación será igual a la renta no cobrada durante el mismo periodo.

La solicitud se puede presentar hasta un mes después de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020 de 25 de octubre y tiene que formular el arrendador una exposición razonada de la compensación que considere procedente.

Los propietarios afectados por las medidas del art. 1 bis, tendrán derecho a pedir una compensación si durante los 3 meses siguientes al informe de los servicios sociales, no se adoptan e implementan las medidas por la Administración competente.

La compensación consistirá en el valor mediano que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno del inmueble, determinado con los índice de referencia de precios del alquiler

más los gastos.

La solicitud se podrá presentar hasta un mes después de la vigencia del estado de alarma.

DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª:

En 1 mes desde la entrada en vigor del presente RDL, el Gobierno aprobará las medidas necesarias para que las CCAA puedan usar los recursos del Plan Estatal de la Vivienda 2018-2021.

DISPOSICIÓN ADICIONAL 4ª:

Mientras esté vigente el actual estado de alarma, no se podrá suspender lo suministra de energía eléctrica, gas natural y agua a aquellos consumidores que tengan la condición de consumidor vulnerable.

Para acreditarlo ante las empresas suministradoras será suficiente la presentación de la última factura de la luz en la que se refleja la percepción del bonus social de electricidad.

Será también aplicable a los consumidores que no pueden acreditar la titularidad del suministra, cumplan con los requisitos de tener la condición de consumidor vulnerable.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 1ª:

La norma afectará a los procedimientos de desahucio que se puedan iniciar desde la entrada en vigor de la misma y también en aquellos procedimientos judiciales que se encuentren en curso.

