

REF. JUR.: 2021/02

FECHA: 11-01-2021

ASUNTO: MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA. DESAHUCIOS EN SITUACION DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA.

Estimado cliente.

Con fecha 23-12-2020 se ha publicado en el B.O.E. el RDL 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, con entrada en vigor ese mismo día. Procedemos a enviarle esta circular para referirnos a las medidas más reseñables en materia de vivienda.

A estos efectos, les recordamos que, mediante Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, se declaró el estado de alarma con finalización a las 00:00 horas del día 9 de noviembre de 2020, que posteriormente fue prorrogado por el art. 2 del Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, hasta las 00:00 horas del día 9 de mayo de 2021.

Con la entrada en vigor del RDL 37/2020, de 22 de diciembre se modifica el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

Con la nueva redacción del artículo, se prevé la posibilidad de suspender los desahucios de vivienda en situaciones de vulnerabilidad económica del arrendatario o inquilino, de manera que, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o sobre 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 a través de un desahucio, la persona arrendataria pueda 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 para las personas con las que conviva, hasta la finalización del estado de alarma.

Dicha situación de vulnerabilidad económica debe ser acreditada por la persona arrendataria pudiendo, el arrendador, también acreditar encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad económica o en riesgo de situarse en ella, en caso de que se adopte la medida de suspensión del lanzamiento.

A la vista de la documentación presentada por las partes y del informe de servicios sociales (que será emitido valorando la situación de vulnerabilidad de arrendatario y, en su caso, del arrendador, y en el que se identificarán las medidas a aplicar por la



administración competente), el juez acordará la suspensión del lanzamiento, si considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica o acordará la continuación del procedimiento, si considera no acreditada la vulnerabilidad económica del arrendatario o que debe prevalecer la del arrendador.

También se añade lo que algunos autores han denominado como la concesión de título de arrendatario a los “okupas”, mediante el artículo 1 bis, con objeto de dar respuesta a las situaciones en las que los procedimientos de desahucio y lanzamiento afecten a personas económicamente vulnerables, sin alternativa habitacional, en los supuestos de los apartados 2º, 4º y 7º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Estos supuestos son los siguientes:

2º Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca.

4º Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.

7º Las que, instadas por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se oponga a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación.

Hasta la finalización del estado de alarma, en todos los juicios verbales en los que se sustancien las demandas a que se refieren los apartados anteriormente indicados, el Juez tendrá la facultad de suspender el lanzamiento, previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto y las circunstancias.

Debe tratarse 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, sean personas dependientes de conformidad con lo dispuesto en el apartado dos del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctima de violencia sobre la mujer o tener a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad.

En ningún caso procederá la suspensión a que se refiere este artículo 1 bis si la entrada o permanencia en la vivienda ha tenido lugar en los siguientes supuestos:

a) Cuando se haya producido en un inmueble propiedad de una persona física, si en dicho inmueble tiene su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada, sin perjuicio del número de viviendas de las que sea propietario.

b) Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona jurídica que lo tenga cedido por cualquier título válido en derecho a una persona física que tuviere en él su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada.

c) Cuando la entrada o permanencia en el inmueble sea consecuencia de delito.



- d) Cuando existan indicios racionales de que la vivienda se esté utilizando para la realización de actividades ilícitas.
- e) 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 por parte de la administración o entidad que gestione dicha vivienda.
- f) Cuando la entrada en la vivienda se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del RDL 37/2020, de 22 de diciembre.

En ambos casos, tanto en lo regulado en el artículo 1 como en el artículo 1 bis anteriormente indicados, la adopción de las medidas adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad que garanticen su acceso a una vivienda digna, deberán ser adoptadas por las Administraciones Públicas competentes antes de la finalización del plazo máximo de suspensión, y se prevé el derecho de arrendadores y propietarios a solicitar una compensación en aquellos supuestos en que exista demora de la administración competente.

Atentamente:

Fdo. César Velasco Muñoz.