

## **MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA**

Se ha publicado en el BOE 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.

### **PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO Y LANZAMIENTO DE INQUILINOS CON CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Se suspenden los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o por expiración de plazo de duración de contrato hasta la finalización del estado de alarma en los que se pretenda recuperar la posesión de la finca. Deberá ser la persona arrendataria quien inste 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 las personas con quien conviva.

#### **Requisitos**

El arrendatario deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad.

- Situación de desempleo, ERTE, reducción de jornada o motivos similares que supongan pérdida sustancial de ingresos.
- Que la renta arrendaticia, gastos y suministros básicos resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de miembros de la unidad familiar.

#### **Procedimiento a seguir**

- Una vez presentado el incidente de suspensión extraordinario de desahucio o lanzamiento, el Letrado de la Administración de Justicia dará traslado de inmediato a los servicios sociales y solicitará informe que deberá ser emitido en el plazo máximo de 10 días en el que se valore la situación de vulnerabilidad tanto del arrendatario como del arrendador, identificándose las medidas a aplicar.
- El Juez a la vista de la documentación presentada y del informe de servicios sociales dictará auto en el que se acordará la suspensión del lanzamiento si considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica.
- En caso de que se dicte auto en el que se fije la suspensión del procedimiento o lanzamiento, tendrá duración del estado de alarma, reanudándose el procedimiento al finalizar el estado de alarma.

#### **Derecho de los arrendadores a solicitar compensación económica**

Los arrendadores 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.

### **Garantía de suministro de agua y energía**

Se prohíben durante el estado de alarma los cortes de suministros básicos (agua, luz y gas) a la población vulnerable o en riesgo de exclusión social. Se aplicará tanto a titulares del contrato como a aquellas personas que puedan acreditar su vulnerabilidad a través de los servicios o mediadores sociales.

### **PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO Y LANZAMIENTO DE OCUPANTES SIN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Para que se acuerde la suspensión del procedimiento de desahucio y del lanzamiento será necesario que se trate de viviendas que pertenezcan a personas jurídicas o a personas físicas con más de diez viviendas, y que las personas que la habitan sin título se encuentren en situación de vulnerabilidad económica, esto es:

- Situación de desempleo, ERTE, reducción de jornada o motivos similares que supongan pérdida sustancial de ingresos.

El juez tomará la decisión previa valoración ponderada y proporcional al caso concreto teniendo en cuenta:

- Las circunstancias relativas a si la entrada o permanencia en el inmueble está motivada por una situación de extrema necesidad. A tales efectos se emitirá informe de los servicios sociales.
- Las circunstancias relativas a la cooperación de los habitantes de la vivienda con las autoridades competentes en búsqueda de soluciones para una alternativa habitacional.

Acreditada la situación de vulnerabilidad de la persona que habite en la vivienda y ponderadas por el Juez el resto de circunstancias concurrentes, se dictara auto acordando la suspensión por el tiempo que reste hasta la finalización del estado de alarma.

No procederá la suspensión cuando:

- Cuando se haya producido en un inmueble propiedad de persona física si dicho inmueble es su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada sin perjuicio del número de viviendas de las que disponga el propietario.
- Cuando se haya producido en un inmueble propiedad de una persona jurídica que este arrendado a una persona física que tuviere en el su domicilio habitual o segunda residencia.
- Cuando la entrada o permanencia en el inmueble sea consecuencia de un delito.
- Cuando la entrada en la vivienda se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del presente real decreto-ley.

### **Derecho de los propietarios a solicitar compensación económica**

Los propietarios de las viviendas afectadas 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.

En GRUPO ASESOR ROS trabajamos para ayudarles a superar esta situación de crisis, estamos a su disposición para cuantas consultas, aclaraciones y trámites precisen.

Elche, 23 de Diciembre de 2020