

## Nota informativa

# Sobre la suspensión de los procedimientos de desahucio y lanzamientos

23 de diciembre de 2020

Este martes 22 de diciembre de 2020, el Consejo de Ministros del Gobierno de España ha aprobado 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, RD-ley 37/2020), en virtud del cual se modifica el *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* (en adelante, RD-ley 11/2020).

Pasamos a analizar las cuestiones más relevantes en materia de vivienda y su incidencia en los procedimientos de desahucio por falta de pago o expiración del plazo contractual y por precario.

### 1. Procedimientos de desahucio por falta de pago o expiración del plazo contractual

En primer lugar, debemos empezar por recordar que el RD-ley 11/2020, establecía en su artículo primero que, una vez levantada la suspensión de los plazos procesales -esto es, a partir del 5 de junio-, en los procedimientos de desahucio con contratos de arrendamiento sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU), el arrendatario podía solicitar la suspensión del curso del procedimiento judicial o del acto de lanzamiento si estuviese acordado, con efectos hasta el 31 de enero de 2021.

Así, el Letrado de la Administración de Justicia podía acordar dicha suspensión si el arrendatario cumplía con los requisitos previstos en el artículo 5 de esa norma, relativos a la definición de la situación de vulnerabilidad económica.

Pues bien, el Ejecutivo estatal ha dado un paso más y en fecha 22 de diciembre de 2020 acordó la prórroga del plazo de suspensión de los procedimientos de desahucio o lanzamientos hasta la finalización del estado de alarma, esto es, el 9 de mayo del 2021.

En este sentido, el artículo 1 del RD-ley 37/2020 prevé que tanto los procedimientos de desahucio por falta de pago y expiración del plazo, con contratos de arrendamiento sujetos a la LAU, el arrendatario puede instar un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento por encontrarse en situación de vulnerabilidad económica que no le permita “*encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva*”.



A los efectos de acreditar la vulnerabilidad económica, el artículo 2 del RD-ley 37/2020 nos remite a las circunstancias descritas en las letras a) y b) del artículo 5 del RD-ley 11/2020:

- Que la persona esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de desempleo, ERTE, o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos.
- Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros, resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

Una vez quede acreditada la situación de vulnerabilidad económica del arrendatario, pudiendo ésta derivarse o no de la pandemia causada por la Covid-19, el Juez acordará la suspensión del lanzamiento y las Administraciones públicas deberán adoptar las medidas adecuadas para satisfacer una alternativa habitacional, antes de que finalice el plazo máximo de suspensión. En caso de que no se acredite la situación de vulnerabilidad económica, se acordará la prosecución del procedimiento y, en su caso, del lanzamiento.

## **2. Ocupaciones ilegales: procedimientos de desahucio por precario**

El artículo 2 del RD-ley 37/2020 añade otro precepto al RD-ley 11/2020, el artículo 1 bis, el cual prevé que en los procedimientos de desahucio por precario, es decir, en caso de ocupaciones de viviendas sin título, el Juez tiene la facultad de acordar de oficio suspender el lanzamiento hasta la finalización del estado de alarma.

El Juez, antes de acordar la suspensión del procedimiento, debe valorar las siguientes circunstancias:

- Si la entrada o permanencia a la vivienda está motivada por razones de extrema necesidad.
- La cooperación de los ocupantes de la vivienda con las autoridades *“competentes en la búsqueda de soluciones para una alternativa habitacional que garantizara su derecho a una vivienda digna”*.

Además, es imprescindible que los ocupantes se encuentren en situación de vulnerabilidad económica según los requisitos previstos en el apartado (a) del artículo 5 del RD-ley 11/2020 y que las viviendas ocupadas pertenezcan a personas físicas o jurídicas con más de diez viviendas.

Acreditada la situación de vulnerabilidad económica del ocupante sin título, el Juez acordará la suspensión del lanzamiento y las Administraciones públicas deberán adoptar las medidas adecuadas para satisfacer una alternativa habitacional, antes de que finalice el plazo máximo de suspensión. En caso de que no se acredite la situación de vulnerabilidad económica, se acordará continuar con el procedimiento.



La suspensión del lanzamiento no opera en los siguientes supuestos:

- Cuando la ocupación se haya producido en el domicilio habitual o segunda residencia de una persona física, sin perjuicio del número de viviendas de las que sea titular.
- Cuando la ocupación se produzca en el domicilio habitual o segunda residencia de una persona jurídica que lo tenga cedido a una persona física por cualquier título válido.
- Cuando la entrada o permanencia en la vivienda se produzca como consecuencia de la comisión de un delito.
- Cuando existan indicios racionales de que en la vivienda ocupada se realizan actividades ilícitas.
- Cuando la ocupación se haya producido en inmuebles destinados a vivienda social y la vivienda ya estuviese asignada a un solicitante
- Cuando la ocupación se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del RD-ley 37/2020.

Por último, conviene destacar que la Disposición Adicional Segunda del RD-ley 37/2020 reconoce a los arrendadores y propietarios el derecho a solicitar una compensación cuando transcurridos 3 meses desde la emisión del informe de servicios sociales no se hubiesen adoptado las medidas propuestas para atender la situación de vulnerabilidad.

En caso de que exista contrato de arrendamiento, la compensación consiste en el valor medio que correspondería a un alquiler de una vivienda según sus características, más los gastos corrientes de la vivienda que acredite el arrendador haber asumido y que deberá justificar para beneficiarse de este derecho de compensación.

Sin embargo, en caso de ocupaciones ilegales, dicha compensación está condicionada a que el propietario acredite que la suspensión del lanzamiento le haya ocasionado un perjuicio económico *“al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble”*.

### **3. Prohibición de suspender los suministros**

La Disposición Adicional Cuarta, en su apartado primero, establece que durante la vigencia del estado de alarma no se podrá suspender los suministros de energía eléctrica, gas natural y agua a los consumidores vulnerables o en riesgo de exclusión social según prevén los artículos 3 y 4 del Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos.

Para más información puede contactar con:

[Ramón Valls](#)

[ramon.valls@es.andersen.com](mailto:ramon.valls@es.andersen.com)

[Josep Guasch](#)

[Josep.guasch@es.andersen.com](mailto:Josep.guasch@es.andersen.com)

