

Asunto:

EL IMPACTO DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN FRENTE A LA VULNERABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA CONSECUENCIA DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS CONTENIDAS EN LOS RDL 11/20 DE 31 DE MARZO, RDL 30/20 DE 29 DE SEPTIEMBRE, RDL 37/20 DE 23 DE DICIEMBRE Y RDL 1/21 DE 19 DE ENERO

Contenido:

Estimad@ asociad@:

Adjuntamos estudio de Jose María Escolástico relativo al impacto de las medidas de protección frente a la vulnerabilidad social y económica, consecuencia de las modificaciones normativas contenidas en los RDL 11/20, de 31 de marzo, RDL 30/20 de 29 de septiembre, RDL 37/20 de 22 de diciembre y RDL 1/21 de 19 de enero que, ya anunciamos en la anterior circular, relativa a los procedimientos de desahucio.

- Real Decreto-ley 1/2021, de 19 de enero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.

A través de su Disposición final primera, 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, concretamente la suspensión de los **procedimientos de desahucio**.

<https://www.boe.es/buscar/pdf/2021/BOE-A-2021-793-consolidado.pdf>

El presente estudio es meramente introductorio, sin ningún ánimo de exhaustividad, y siempre sometido a mejor interpretación, pensado para dar paso al **webinar** que se celebrará el próximo día **23 de febrero de 2021**, con la finalidad de poner en común experiencias y buenas prácticas, a la vez que actualizar el conocimiento, en el marco de un encuentro pluridisciplinar entre lo jurídico, lo social y lo económico-financiero, adscrito a la administración y gestión de parques públicos de vivienda.

Hemos utilizado la técnica descriptiva con leves pinceladas valorativas, pero seguro que, en el marco de las intervenciones del seminario a distancia, encontramos reflexiones y juicios de valor que profundizarán en el valor jurídico y eficacia de las medidas adoptadas.

PREVIO - DE QUÉ ESTAMOS HABLANDO

La posesión (uso y disfrute) de un bien inmueble, para nuestros efectos una vivienda, en el sistema jurídico Español, sólo se puede recuperar por su propietario, de quien la posee (con contrato o sin contrato), mediante una resolución judicial (Decreto, Auto, Sentencia).

Si el tercero no propietario que la posee lo es en régimen de alquiler y no paga la renta, secularmente se remedia mediante el desahucio por falta de pago de la renta (que es un procedimiento sumario y por tanto limitado de conocimiento y de prueba).

Si el tercer ocupante no tiene título (contrato), sea un precarista (posee con consentimiento de la propiedad) o un "okupa" (sin consentimiento de la propiedad), en ambos casos se arbitran medios



procesales (vías de solución en el Juzgado) análogos a los desahucios.

Y todos ellos, acaban, si se le da la razón a la propiedad en un LANZAMIENTO, o acto judicial forzoso de recuperación de la posesión con intervención de la fuerza pública y la comisión judicial. Las administraciones públicas y el sector público, bien en lo civil o en la jurisdicción contencioso-administrativa también pasan por el filtro del desahucio judicial y el lanzamiento.

PRIMERO.- SÍNTESIS HISTÓRICA DE MEDIDAS PARA DESAHUCIOS Y LANZAMIENTOS

Al menos en los últimos cien años, la cuestión de los desahucios siempre ha sido una preocupación política y social, directamente vinculada a la coyuntura (postguerra, crisis económica, o situación de mercado inmobiliario y sensibilidad social).

Las medidas para mitigar o remediar el efecto del lanzamiento, es decir, la pérdida del hogar, han tenido su recorrido y evolución:

1. **Años 60:** Mecanismo de la enervación doble y rehabilitación del contrato hasta el mismo día del lanzamiento: pagando lo debido incluso con la comisión judicial en la puerta el contrato resuelto por sentencia se rehabilitaba plenamente. Eran tiempos en los que -por Ley- los parados no tenían obligación de pagar la renta, las viviendas vacías estaban a disposición del Gobernador Civil para su adjudicación en alquiler, y regía el instituto de la prórroga forzosa de los contratos y la congelación de rentas.
2. **Desde el Decreto Boyer 1985 y la LAU 29/94:** las sucesivas modificaciones fueron limitando las posibilidades de remediar los efectos del desahucio, en particular la supresión de la figura de la rehabilitación del contrato y la limitación a una sola oportunidad de enervación. Tiempos en los que la ocupación de un inmueble sin consentimiento tenía una respuesta penal.
3. **Los 2000:** La imposibilidad de enervación si consta requerimiento previo, la agilización de los trámites procesales de los desahucios, la acumulación de las acciones de desahucio y reclamación de cantidad y en general medidas que partiendo de la injusticia del impago pretendían remediar el agravio de los propietarios, y facilitar que pudieran recuperar la vivienda cuanto antes.
4. **La crisis inmobiliaria y la pre-pandemia:** La crisis inmobiliaria mantiene las medidas existentes en los desahucios (agilización procesal y enervación única), centrándose en medidas de protección de deudores hipotecarios (refinanciación, fondo social de vivienda, dación en pago, suspensión de ejecución de procedimientos hipotecarios), hasta que en el año 2018 se procede a **incorporar la comunicación a servicios sociales para conocimiento y adopción de medidas en su caso**, con la posibilidad de suspensión del proceso por 3 meses (1 mes si la propiedad es persona física). Durante la crisis y hasta este momento son las oficinas de intermediación (o figuras análogas) las que detectan situaciones de vulnerabilidad, median con la propiedad y los órganos judiciales y adoptan medidas coordinadas con los servicios sociales frente a los desahucios.
5. **La Pandemia:** en la actualidad manteniendo la estructura procesal se adoptan medidas extraordinarias temporalmente vinculadas al estado de alarma que incorpora un procedimiento específico de suspensión de desahucios y lanzamientos (incluso penales) y de coordinación con servicios sociales para personas vulnerables económica o socialmente.

SEGUNDO.- PAUTAS PARA COMPRENDER LA INTERACCIÓN DE LOS DECRETOS LEYES Y LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

Básico: Las previsiones de la Ley de Enjuiciamiento Civil en la forma de abordar los desahucios constituyen legislación consolidada. Los Decretos Leyes son normas excepcionales, con un plazo de vigencia temporal, que no sustituyen a la norma procesal general.



Conclusión: En particular para el desahucio por falta de pago, el Art. 441.5 LEC es el que rige con carácter general el procedimiento judicial, también en la actualidad.

El RDL 11/20, estableció un procedimiento particular de suspensión para afectados por la crisis sanitaria, por hasta seis meses, a contar desde su entrada en vigor el 1 abril, que fue prorrogado por el RDL 30/20 hasta el 31 enero 2021.

El RDL 37/20, desde el 23 de diciembre de 2020 y hasta que dure el actual estado de alarma el 9 de mayo de 2021: suspende desahucios, hasta que sean adoptadas medidas de protección y extiende la suspensión a los precarios, con o sin consentimiento (okupas), sin exigir que la vulnerabilidad sea consecuencia directa de la crisis sanitaria.

El RDL 1/21, desde el 20 de enero de 2021, extiende las medidas a los procedimientos penales contra ocupaciones.

TERCERO.- DÓNDE ESTAMOS: LOS DESAHUCIOS Y LOS LANZAMIENTOS NO ESTÁN SUSPENDIDOS, NI CON LA VIGENCIA DE LOS RDL

Sí, puede parecer contradictorio con lo que ha oído y leído, pero ni los desahucios ni los lanzamientos de vivienda están suspendidos. La letra pequeña no deja dudas, más allá de los titulares, incluidos los de los propios RDL. La regla general es la tramitación ordinaria conforme a la Ley de Enjuiciamiento Civil de las acciones posesorias, sin suspensiones ni dilaciones. La regla extraordinaria y excepcional es la suspensión de desahucios y lanzamientos, cuando el DEMANDADO (con título de ocupación o sin título) ACREDITA UNA SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA SUSTENTADA POR UN INFORME DE SERVICIOS SOCIALES.

Y por tanto, tratándose de desahucios derivados de acciones de la Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos (desahucios por falta de pago y expiraciones del término), la norma general es el traslado de la demanda a SERVICIOS SOCIALES y, en su caso, CONFIRMADA LA VULNERABILIDAD SOCIAL Y/O ECONÓMICA, la suspensión del procedimiento por 3 meses si el ARRENDADOR ES PERSONA JURÍDICA (1 mes si es persona física).

441.- 5 LEC. En los casos del número 1º del artículo 250.1, se informará al demandando de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales, y en su caso, de la posibilidad de autorizar la cesión de sus datos a estos, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad. A los mismos efectos, se comunicará, de oficio por el Juzgado, la existencia del procedimiento a los servicios sociales. En caso de que los servicios sociales confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica, se notificará al órgano judicial inmediatamente. Recibida dicha comunicación, el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá el proceso hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, durante un plazo máximo de suspensión de un mes a contar desde la recepción de la comunicación de los servicios sociales al órgano judicial, o de tres meses si el demandante es una persona jurídica. Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo se alzarán la suspensión y continuará el procedimiento por sus trámites. En estos supuestos, la cédula de emplazamiento al demandado habrá de contener datos de identificación de los servicios sociales a los que puede acudir el ciudadano.

Por supuesto esta modificación legal operada por el RDL 7/2019 de 1 de Marzo, supuso una revolución en el tratamiento de las situaciones posesorias de los desahucios, por cuanto por primera vez se daba una colaboración entre servicios sociales y órganos judiciales con carácter preventivo de situaciones de exclusión social.

Cuando se formula un desahucio, no ha cambiado nada. Junto con la citación al demandado se oficiará a servicios sociales para su conocimiento de la existencia del procedimiento judicial.



CUARTO.- LA NORMA EXCEPCIONAL QUE PERMITE SOLICITAR A LOS DESAHUCIADOS LA SUSPENSIÓN TEMPORAL SI SE ENCUENTRAN EN VULNERABILIDAD DERIVADA DEL COVID: EL RDL 11/20, DE 1 DE ABRIL DE 2020

Pues bien, el RDL 11/2020, de 31 marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, publicado en el BOE el 1 de Abril de 2020, reciente el estado de alarma del 14 marzo 2020, es la base de la modificación procesal. Con posterioridad los restantes RDL han actuado prorrogando o modificando aquél.

Vamos a perfilar el inicial de marzo:

- Se trató de una reforma transitoria durante 6 meses, -que el RDL 30/20 prorrogó hasta el 31 de Enero de 2021-, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en los procedimientos de desahucio por falta de pago de la renta de alquileres de VIVIENDA sometidos a la LAU 29/94 (excluidos expiraciones del término y ocupaciones sin título y sin consentimiento).
- Requiere SOLICITUD EXPRESA DEL DESAHUCIADO Y ACREDITACIÓN DOCUMENTAL de la situación de vulnerabilidad social y/o económica SOBREVENIDA POR LA CRISIS SANITARIA (persona arrendataria que acredite ante el Juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19).
- Condición objetiva necesaria: INFORME DE LOS SERVICIOS SOCIALES y declaración de concurrencia de vulnerabilidad dictada por el Letrado de la Administración de Justicia.
- Establece una definición objetiva de vulnerabilidad social o económica vinculada a la pandemia, sobre la situación de paro, minoración de ingresos y/o peso de la renta y suministros superior al 35 % sobre los ingresos, con deber de acreditación al Juzgado.
- Efectos PROCESALES de la SOLICITUD ACREDITADA DE VULNERABILIDAD: SUSPENSIÓN PLAZOS PROCESALES Y LANZAMIENTO.
- Plazo de suspensión: el ESTRICTAMENTE NECESARIO declarado por el Letrado de la Administración de Justicia en el plazo de su vigencia.
- Reacción del propietario y demandante: solicitud de calificación de vulnerabilidad: modulador del tiempo de suspensión para que el Letrado de la Administración de Justicia decida.

Agotada su vigencia, renace a través del RDL 30/20 de 29 de septiembre, Disposición Final 4ª, que prorroga su eficacia hasta el 31 enero 2021.

QUINTO.- MEDIDAS DE SUSPENSIÓN DE ACTOS PROCESALES EN JUICIOS CIVILES DE RECUPERACIÓN DE LA POSESIÓN DE VIVIENDAS CONTRA LOS OCUPANTES, CON TÍTULO O SIN TÍTULO, Y ADEMÁS SIN CONSENTIMIENTO, DEL RDL 37/20, DE 22 DE DICIEMBRE DE 2020 Y EN JUICIOS PENALES DEL RDL 1/21 DE 19 DE ENERO

5.1.- La Exposición de Motivos

En esta superposición entre la norma general -la regla de la LEC- y su excepción el RDL 11/20, nace el 37/20 para revivir y ampliar la excepción. De su exposición de motivos podemos extraer su motivación:

...avanzando a través de soluciones efectivas ponderadas y equilibradas para asegurar la protección social de las personas y hogares en el ámbito de la vivienda... medidas que se apoyan y justifican en sólidos motivos.

1.- Dificil situación económica y social por la que atraviesan un gran número de hogares,



que pueden verse abocados a perder la vivienda en al que residen en el contexto de la pandemia, tratándose de una situación ante las que los poderes públicos deben actuar, activando todos los instrumentos de política social y de vivienda a su disposición.

2.- En esta debilidad de los instrumentos públicos para actuar, el 2,5 % de parque social es claramente insuficiente para que tenga capacidad de ofrecer soluciones rápidas a las situaciones de vulnerabilidad.

3.- Por los datos de desahucios y lanzamientos del CGPJ, se hace preciso adoptar medidas inmediatas para reforzar la coordinación entre órganos judiciales y servicios sociales competentes de modo que se asegure protección de personas más vulnerables desde el punto de vista social y económico, a las que deben ofrecerse medidas de apoyo para superar su situación.

Es importante complementar el fondo social de vivienda con línea equivalente en fondos y sociedades especializados en alquiler residencial: se instrumenta su participación reglada y colaboración con administraciones territoriales como nuevo instrumento en las políticas sociales de vivienda.

Reconocimiento del papel de los grandes tenedores públicos y privados que deben crecer y profesionalizarse ofreciendo garantías técnicas y jurídicas, y debe contar con apoyo y reconocimiento público que contribuya a generar parque de vivienda a precios asequibles.

Estos dos últimos párrafos que contienen dos grandes y determinantes verdades no encontraron su respaldo en el texto articulado del RDL. Es como si se hubieran omitido sus previsiones a última hora o se hubieran olvidado suprimir estos dos párrafos de la exposición de motivos también a última hora. Mantengamos la confianza en que se retome.

5.2.- Plazo de vigencia: Desde el 23 de diciembre de 2020 hasta el 9 de mayo (o el plazo de vigencia del estado de alarma).

5.3.- Marco objetivo y ámbito de aplicación: Se amplía el marco objetivo de aplicación del 11/20 a todo tipo de desposiciones de vivienda habitual. El plazo de vigencia de la norma es común, la medida (suspensión de plazos y términos) es común. Las diferencias son de procedimiento y requisitos, en función de la intensidad de la legalidad de la ocupación: con título (contrato alquiler), sin título ni consentimiento (okupas civiles), y delito.

Y se elimina del texto normativo la condición de que la situación de vulnerabilidad social o económica haya sobrevenido como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19.

5.3.1.- ESCENARIO 1: Para los procedimientos verbales derivados de la Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos: fundamentalmente desahucios por falta de pago de la renta y expiración del término contractual.

5.3.1.1.- Requisitos que debe cumplir la persona arrendataria para que proceda la suspensión:

- a) El Arrendatario puede/debe instar en el Juzgado un incidente de suspensión extraordinaria del procedimiento (desahucio o lanzamiento).
- b) Requiere situación de vulnerabilidad económica sin alternativa habitacional de la unidad de convivencia.
- c) La persona arrendataria DEBERÁ ACREDITAR DOCUMENTALMENTE que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica definidas en las letras a) y b) del Art. 5 del RDL 11/20, de 31 marzo 2020, con los documentos previstos en el Art 6.1. del mismo texto:

Artículo 5.

a) Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (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, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:

- i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).
- ii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.
- iii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
- iv. En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.
- v. En el caso de que la persona obligada a pagar la renta arrendaticia sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cinco veces el IPREM.

b) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario.

Artículo 6. Acreditación de las condiciones subjetivas.

1. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el artículo 5 se acreditará por la persona arrendataria ante la persona arrendadora mediante la presentación de los siguientes documentos:

- a) En caso de situación legal de desempleo, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- b) En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.
- c) Número de personas que habitan en la vivienda habitual:
 - i. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
 - ii. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
 - iii. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- d) Titularidad de los bienes: nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
- e) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.

5.3.1.2.- Tramitación judicial de la solicitud de suspensión.

- a) Traslado por 10 días hábiles al demandante por si se encuentra en igual situación de vulnerabilidad económica.
- b) Traslado de las solicitudes a SERVICIOS SOCIALES, para informe en 10 días hábiles sobre: VULNERABILIDAD y MEDIDAS A APLICAR POR LA ADMINISTRACIÓN COMPETENTE.

5.3.1.3.- Adopción de medida: AUTO DEL JUEZ ordenando la suspensión del procedimiento, si no prevalece la vulnerabilidad del arrendador, hasta finalización del estado de alarma, momento en que se alza la suspensión y reanuda cómputo de actos y plazos procesales

5.3.2.- ESCENARIO 2.- Precarios y ocupaciones ilegales, por carecer de título y de consentimiento de la propiedad (que no constituyan delito)

5.3.2.1.- Requisitos objetivos previos a la decisión sobre la suspensión: En ningún caso procederá si concurre en la entrada o permanencia alguno de los siguientes supuestos:

- Entrada en domicilio habitual o segunda residencia de una persona física.
- Propietario persona jurídica o física que tenga cedida la vivienda a persona física para su domicilio habitual o segunda residencia.



- Vivienda usada para la realización de actividades ilícitas.
- Entrada o permanencia en inmuebles de titularidad pública o privada destinadas a vivienda social, que ya se hubieran asignado a un solicitante.
- Entradas posteriores al 23 de diciembre de 2021.

5.3.2.2.- Requisitos subjetivos: reforzados para acceder a la suspensión. Todas las solicitudes deben cumplir los siguientes:

- a) Que la vivienda pertenezca a una persona jurídica o a persona física titular de más de 10 viviendas (gran tenedor).
- b) SOLICITUD y ACREDITACIÓN DE VULNERABILIDAD económica conforme al procedimiento establecido en el Escenario 1.
- c) Limitación de personas con derecho a la solicitud: persona dependiente, víctima de violencia sobre la mujer, o convivir con dependiente o menor de edad.
- d) Emisión de informe de vulnerabilidad por los Servicios Sociales con proposición en su caso de medidas (no es vinculante porque debe el Juez ponderar las demás circunstancias).
- e) Que la entrada o permanencia no se haya producido mediante violencia o intimidación (reformado, originalmente era que no fuera “consecuencia de delito”).

5.3.2.3.- El Juez, tendrá la facultad de suspender el lanzamiento hasta la finalización del estado de alarma, DICTANDO AUTO MOTIVADO sobre las circunstancias concurrentes.

5.3.3.- ESCENARIO 3.- Ocupaciones derivadas de delito. RDL 1/21, de 19 de enero de protección de consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.

En la Exposición de Motivos leemos: La disposición final primera procede a modificar 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.

Así, se modifica el **artículo 1 bis** introducido en 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, con objeto de dar cobertura a las situaciones en las que los procedimientos de desahucio y lanzamiento afecten a personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional, **incluso en las causas penales en las que el lanzamiento afecte a personas que carezcan de título para habitar una vivienda.**

La Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios ya había sido reformada en el RDL 37/20, y ahora se vuelve a reformar, lo mismo ocurre con el 11/20 que se reformó por el 37/20, y 20 días después se vuelve a cambiar.

EN RESUMEN: Se amplía el marco objetivo con este tercer escenario: Suspensión durante el estado de alarma del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en aquellos otros supuestos en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal.

Antes, los procedimientos por delito eran causa de exclusión de la suspensión, ahora sólo cuando haya existido violencia o intimidación.

El debate jurídico daría para mucho, y no es objeto de este resumen.

5.4.- Suspensión y régimen transitorio.- La suspensión se aplica a todos los supuestos desde la entrada en vigor y a los que estén en curso en ese momento.

En los desahucios por falta de pago de la renta (escenario 1) es acumulativa a la que se encuentre en vigor (es decir si está suspendido se le puede sumar la actual hasta finalización del estado de alarma). Pero si en el procedimiento en curso se alzó la suspensión por vulnerabilidad del arrendador ya no se puede solicitar la nueva suspensión.



Se da la paradoja de que, sometidas las medidas a término temporal con el estado de alarma, dependiendo de la fecha de incoación del procedimiento, las medidas ordinarias de coordinación con servicios sociales pueden ser más efectivas (suspensión por 3 meses) que las medidas de carácter extraordinario.

5.5.- El derecho a una vivienda digna: En todos los escenarios expuestos, las administraciones públicas competentes deberán adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales (u otras) que GARANTICEN EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA (sic). Y en tal caso comunicarlo al Juzgado para que alce suspensión.

SEXTO.- CÓMO SE GARANTIZA EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA: TAMBIÉN SIRVE APLICANDO AYUDAS (DISPOSICIÓN ADICIONAL 1ª, RDL 37/20)

Las administraciones públicas DEBERÁN (norma de derecho necesario) adoptar las medidas que GARANTICEN EL ACCESO A UNA vivienda digna.

Si tenemos en cuenta los antecedentes y hemos reflexionado sobre los requisitos, desde la gestión del parque público de vivienda social, habrá que superar el susto. Es lo que venimos haciendo, en los supuestos de personas vulnerables y en riesgo de exclusión, y ya desde los tiempos de crisis inmobiliaria. Incluso desde la “ocupación” ilegal, dado que son varias las normas de regularización de ocupaciones ilegales de parque de vivienda público de las diferentes administraciones territoriales. Si bien contemplar los delitos deja un reguero de discusión jurídica, que no es objeto de este artículo.

Esta formulación no deja de constituir un mecanismo de adjudicación de vivienda extraordinario, el denominado “*cupo COVID*”.

Además, hay que tener en cuenta que, esa garantía de acceso a una vivienda digna debe quedar subsumida en los diferentes programas de ayudas públicas (incluidas las del Plan Estatal de Vivienda).

Lo que significa en términos del RDL que quedará cumplido el requisito con la asignación de una ayuda económica de las administraciones públicas autonómicas o locales, y en todo caso con la asignación de una ayuda del plan Estatal de Vivienda en cualquiera de sus líneas.

Los informes sociales podrán ofrecer una solución habitacional alternativa aplicando las ayudas.

Se establece una comunicación mensual de indicadores de gestión al Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030, sobre el impacto de las medidas (por orden antes del día 31 se regulará el modelo de comunicación).

SEPTIMO.- DERECHO DE ARRENDADORES Y PROPIETARIOS A UNA COMPENSACIÓN (DA 2ª Y 3ª)

7.1.- La compensación sólo se puede solicitar para los procedimientos en los que se dicte la suspensión desde la entrada en vigor del RDL 37/20, el 23 de Diciembre de 2020, no los anteriores (DT2ª).

7.2.- En el escenario 1: Desahucios por falta de pago y expiraciones del término (LAU).

- Quién.- Los ARRENDADORES afectados por la *suspensión* (también el sector público administrador de parque de vivienda social), pueden solicitar compensación si la administración competente en los tres meses posteriores a la fecha de emisión del informe de servicios sociales no ha adoptado las medidas señaladas.



7.3.- En los escenarios 2 y 3: ocupaciones sin título y son consentimiento y delitos

- **Quién.-** Los PROPIETARIOS afectados por las *medias adoptadas*, si la administración competente en los tres meses posteriores al informe de servicios sociales no ha adoptado las medidas señaladas.
- **Otros requisitos.-** Acreditar que la suspensión del lanzamiento ha ocasionado perjuicios económicos al encontrarse la vivienda ofertada en venta o alquiler con anterioridad a la entrada en el inmueble.

7.4.- Cuánto.- En todos los supuestos: el resultado de aplicar al período entre la fecha de suspensión y alzamiento o fin del estado de alarma, el valor medio de la renta (según índice de precios u otras referencias objetivas), más los gastos corrientes asumidos por el arrendador. Con el límite, cuando hay contrato, de la renta que viniera percibiendo (gastos corrientes aparte).

7.5.- Cuándo.- En todos los escenarios el plazo máximo de solicitud es de un mes desde la expiración del estado de alarma (9 de Junio fecha límite). Requiere exposición razonada y justificada.

7.6.- Utilización de los recursos del Plan Estatal de Vivienda (DA3ª): en un mes, que acabó el 23 de enero, un Real Decreto regulará el procedimiento y tramitación, además de las medidas necesarias para que las Comunidades Autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda, para pagar las compensaciones.

OCTAVO.- GARANTÍA DE SUMINISTRO DE AGUA Y ENERGÍA A CONSUMIDORES VULNERABLES

Durante el estado de alarma, no podrá suspenderse el suministro de energía eléctrica, gas natural y agua.

Requisitos: si el consumidor es vulnerable, vulnerable severo o en riesgo de exclusión social sea titular o no del suministro (si así lo reconocen los servicios sociales o entidades del tercer sector colaboradoras), o ya tiene reconocido en la factura eléctrica el *bono social*.

En tales casos, se suspenden los plazos de tramitación del procedimiento de baja de suministro durante el estado de alarma.

Un cordial saludo

JOSÉ MARÍA ESCOLÁSTICO
Subdirector Operativo y Jurídico del OAL Viviendas Municipales de Bilbao
Coordinador Grupo Social de AVS

ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GESTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO (AVS)
Luís Vives. nº 2 – entlo. 1º . 46003 Valencia . T 96 392 40 53 . 96 391 90 13 . F 96 392 23 96
avs@gestorespublicos.org . www.gestorespublicos.org . C.I.F. G-46556437