

## **ASUNTO: Medidas urgentes en el ámbito de la vivienda por situaciones de vulnerabilidad social y económica.**

### **Estimado/a asociado/a:**

Adjunto se remite 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.

Pasamos a describir las medidas adoptadas:

### **MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA**

**PRIMERA.** – **Suspensión** durante el estado de alarma del procedimiento de **desahucio y lanzamiento arrendaticios** en el caso de personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional. Compensación a los arrendadores.

Hasta la finalización del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, que pretendan recuperar la posesión de la finca, se haya suspendido o no previamente el proceso, la persona arrendataria podrá 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.

Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario y temporal, en todo caso, dejarán de surtir efecto en cuanto finalice el estado de alarma declarado por Real Decreto 926/2020.

Los arrendadores afectados por esta suspensión extraordinaria 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. No obstante, si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en renta

dejada de percibir durante el mismo período señalado anteriormente más los gastos corrientes.

La solicitud de compensación podrá presentarse hasta un mes después de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, debiendo formular el arrendador una exposición razonada y justificada de la compensación que considere procedente.

**SEGUNDA. – Suspensión** durante el estado de alarma del procedimiento de **desahucio** y de los **lanzamientos** para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional. Compensación a los arrendadores.

Hasta la finalización del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, **el Juez tendrá la facultad de suspender el lanzamiento** hasta la finalización del estado de alarma, en todos los juicios verbales en los que se sustancien las demandas a las que se refieren los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, esto es:

- 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.
- Las que pretendan que el tribunal resuelva, con carácter sumario, la suspensión de una obra nueva.
- 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 opongan a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación.

Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario y temporal dejarán de surtir efecto en todo caso en cuanto finalice el estado de alarma declarado por Real Decreto 926/2020.

Será necesario para poder suspender el lanzamiento que se trate 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.

El Juez tomará la decisión previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, teniendo en cuenta, entre otras que procedan, las siguientes circunstancias:

- a) Las circunstancias relativas a si la entrada o permanencia en el inmueble está motivada por una situación de extrema necesidad. Al efecto de analizar el estado de necesidad se valorará adecuadamente el informe de los servicios sociales emitido conforme al apartado siguiente.

b) Las circunstancias relativas a la cooperación de los habitantes de la vivienda con las autoridades competentes en la búsqueda de soluciones para una alternativa habitacional que garantizara su derecho a una vivienda digna.

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.

Si se acreditara la concurrencia de perjuicio económico, 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 su propietario, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por auto o por finalizar el estado de alarma.

La solicitud de compensación podrá presentarse hasta un mes después de la vigencia del estado de alarma, debiendo formular el titular de la vivienda una exposición razonada y justificada de la compensación que considere procedente.

El presente real decreto-ley **entró en vigor** el 24 de diciembre de 2020, día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».