

**UNA PRIMERA APROXIMACIÓN A LAS MEDIDAS DE CARÁCTER PROCESAL TOMADAS
MEDIANTE EL RDL 37/2020 DE 22 DE DICIEMBRE. ENTRADA EN VIGOR 23/12/2020**
Por IGNACIO LOPEZ CHOCARRO

*Medidas procesales con respecto a los procedimientos de **desahucio en materia de vivienda**

+ Artículo 1 - Modificación del Real Decreto-ley 11/2020 de 31 de marzo

Así se modifica el artículo 1 y se acuerda que desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley hasta la finalización del estado de alarma, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamación de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o 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 (se entiende que sea una vivienda), se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el apdo.5 del Artículo 441 de “dicha Ley” (se sobreentiende que es la LEC, aunque esté mal redactado) la persona arrendataria:

- podrá instar, de conformidad con lo prevenido en dicho Artº.441, un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado que lógicamente esté tramitando el procedimiento, 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.
- si no estuviese señalada la fecha del lanzamiento (teóricamente y de forma obligatoria ex Artº.441.3 debe fijarse en el decreto de admisión a trámite para el caso de que no exista oposición), por no haber transcurrido el plazo de 10 días a que se refiere el Artº.440.3 LEC o por no haberse celebrado la vista, se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista.
- estas medidas son de carácter temporal y dejarán de surtir efecto en cuanto finalice el estado de alarma declarado por Real Decreto 926/2020 de 25 de octubre, es decir en principio el próximo 9 de mayo de 2.021.
- para que opere la suspensión, la persona arrendataria deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en los apdos.”a” y “b” del Artº. 5 del RDL 11/2020. De dicha petición se dará traslado a la demandante por un plazo de 10 días para que a su vez pueda acreditar por los mismos medios, que igualmente se encuentra en una situación de vulnerabilidad económica descrita en el referido Artº.5 o en riesgo de situarse en ella en caso de que se adopte la medida de suspensión solicitada por el arrendatario de suspensión del lanzamiento.

Una vez presentados ambos escritos, se dará traslado a los Servicios Sociales para que emitan informe en el plazo máximo de 10 días.

El Juez a la vista de la documentación presentada y del informe de los servicios sociales, dictará un auto acordando la suspensión del lanzamiento si considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica y en su caso, que no debe prevalecer la vulnerabilidad del arrendador, y que se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente.

En el auto en el que se fije la suspensión deberá señalarse expresamente que una vez finalice el estado de alarma, se reanudará automáticamente el plazo de 10 días para oponerse que prevé el Artº.440.3 LEC, o se señalará la fecha para la celebración de la vista o en su caso directamente del lanzamiento, según el estado en que se encuentre el proceso.

- A los efectos de lo dispuesto en el Artº.150.4 LEC (consentimiento para comunicación de los datos a los servicios sociales), se entenderá que concurre el mismo por la mera presentación de la solicitud de suspensión.

+ Artículo 1 bis - Suspensión durante el estado de alarma del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para las personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2º, 4º y 7º del Artº.250.1 de la LEC (**IMPORTANTE:** se extienden las medidas a los procedimientos de desahucio por precario, tutela sumaria o tenencia de la posesión o a los instados por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad (antiguo procedimiento del Artº.41 de la Ley Hipotecaria). **EN DEFINITIVA: se extienden las medidas de suspensión a los procedimientos por ocupación ilegal tramitados ante la Jurisdicción civil.**

- en todos estos procedimientos el Juez tendrá la facultad de suspender el lanzamiento hasta que finalice el estado de alarma.
- para poder suspender el lanzamiento, será preciso que se trate de viviendas que pertenezcan a personas jurídicas (no se dice si deben ser grandes tenedores o no) o personas físicas titulares de más de 10 viviendas y que las personas que habiten sin título se encuentren en situación de vulnerabilidad económica del Artº.5 antes indicado.
- el Juez deberá tomar la decisión de suspensión previa “valoración ponderada y proporcional del caso concreto”, teniendo en cuenta las circunstancias relativas a si la entrada o permanencia en el inmueble están motivadas por una situación de extrema necesidad, las relativas a la cooperación de los habitantes (“ocupantes”..) de la vivienda con las autoridades competentes en la búsqueda de soluciones para una alternativa habitacional.
- para que opere la suspensión del lanzamiento, quien habite la vivienda sin título deberá ser persona dependiente, de conformidad con lo previsto en el Artº.2 de la Ley 39/2006, debiendo acreditar igualmente que se encuentran en situación de vulnerabilidad económica..
- El LAJ deberá dar traslado de dicha acreditación al demandante o al “denunciante” (se está pensando en aplicar estas medidas a los procesos penales por usurpación?).
- Igualmente el LAJ deberá dar traslado de toda la documentación a los Servicios Sociales para que emitan informe en un plazo máximo de 15 días, para que se valore la situación de vulnerabilidad económica y se identifiquen las medidas a aplicar.

- Acreditada la situación de vulnerabilidad, el Juez acordará la suspensión del lanzamiento por el tiempo que reste hasta la finalización del estado de alarma; en caso contrario (falta de acreditación de las circunstancias anteriormente señaladas) el Juez acordará la continuación del proceso.
- Durante el plazo máximo de suspensión fijado, la administraciones públicas competentes deberán, caso de quedar constatada la situación de vulnerabilidad económica, adoptar las medidas indicadas en los informes de los servicios sociales u otras adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional que garanticen su acceso a una vivienda digna.
- Una vez adoptadas dichas medidas el Juez deberá dictar en un plazo máximo de 3 días auto acordando el levantamiento de la suspensión del procedimiento y el correspondiente lanzamiento.
- Mismos efectos con respecto al Artº.150.4 LEC que los indicados en el Artº.-1 de este Real Decreto-Ley.

IMPORTANTE: en ningún caso procederá la suspensión del lanzamiento cuando la entrada o permanencia en la vivienda ha tenido lugar

- a) en un inmueble propiedad de una persona física, si en dicho inmueble tiene su vivienda habitual o segunda residencia debidamente acreditada, sin perjuicio del número de viviendas del que sea propietario.
- b) cuando se haya producido en un inmueble propiedad de una persona jurídica que lo tenga cedido por cualquier título válido en derecho a una persona física que tuviere en él su vivienda habitual o segunda residencia.
- c) cuando la entrada o permanencia sea consecuencia de delito
- d) cuando se tengan indicios racionales de que la vivienda se está utilizando para actividades ilícitas
- e) cuando la entrada o permanencia se haya producido en inmuebles de titularidad pública destinados a vivienda social
- f) cuando la entrada en la vivienda **se haya producido con posterioridad** a la entrada en vigor del presente Real Decreto-Ley.

+ Régimen transitorio:

- las modificaciones introducidas en el Artº.1 del presente RDL afectarán a los procedimientos que puedan iniciarse desde la entrada en vigor del mismo, así como a aquellos procedimientos que se encuentren en curso aun cuando ya se hubiere decretado la suspensión conforme a las redacciones anteriores del RDL 11/2020

No se aplicará la suspensión prevista en dicho Artº.1 del referido RDL 11/2020 a aquellos procedimientos de desahucio que se hubieren suspendido conforme a lo dispuesto en dicho artículo, en los que se hubiera acordado la reanudación por quedar acreditada la vulnerabilidad económica del arrendador