



Publicat el Reial decret llei 37/2020. De 22 de desembre de mesures urgents per a fer front a les situacions de vulnerabilitat social i econòmica en l'àmbit de l'habitatge que estén, en el context del període d'alarma, la suspensió dels desnonaments i llançaments d'arrendataris vulnerables sense alternativa habitacional fins que s'ofereixi una solució adequada.

El Consell de Ministres ha aprovat el Reial decret llei 37/2020. De 22 de desembre de mesures urgents per a fer front a les situacions de vulnerabilitat social i econòmica en l'àmbit de l'habitatge, que introdueix noves mesures de protecció per a aquelles llars vulnerables que s'enfrontin a procediments de desnonament del seu habitatge habitual, introduint a més una sèrie de millores per a assegurar l'acció coordinada dels òrgans judicials i dels serveis socials competents.

En primer lloc, a fi d'estendre i assegurar la protecció de les persones arrendatàries d'habitatge en situació de vulnerabilitat, ja establertes en el Reial decret llei 11/2020, de 31 de març, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per a fer front al COVID-19, s'amplia l'abast temporal i subjectiu de les mesures establertes per a respondre a la gravetat de les conseqüències de la pandèmia. Concretament:

S'estén fins a la finalització de l'estat d'alarma, la possibilitat de suspensió del procediment de desnonament, a fi de que els serveis socials puguin oferir solucions a les persones arrendatàries que es trobin en situació de vulnerabilitat econòmica sense alternativa habitacional.

S'amplien les situacions de vulnerabilitat social i econòmica que poden al·legar-se, estenent aquestes situacions a aquelles no necessàriament derivades, de manera directa, dels efectes de l'expansió del COVID-19.

A fi de garantir l'eficàcia a la mesura, s'estableix la comunicació pel jutjat als serveis socials competents, per a valorar la situació de vulnerabilitat de l'arrendatari, i en el seu cas de l'arrendador, i formular la proposta de mesures a adoptar.

La suspensió del llançament es mantindrà pel temps necessari per a aplicar les mesures socials que procedeixin, que hauran de permetre una solució habitacional que garanteixi un habitatge digne, i sempre dins del període de l'estat d'alarma.

En cas que no s'ofereixi una solució habitacional en els 3 mesos següents des de l'emissió de l'informe dels serveis socials, els arrendadors tindran dret a sol·licitar una compensació sempre que s'acrediti el perjudici econòmic ocasionat.

Especial protecció

En segon lloc, en el context de l'estat d'alarma, s'ofereix especial protecció a aquelles llars afectades per procediments de llançament del seu habitatge habitual, que no es derivin de contractes d'arrendament, quan existeixin persones dependents, víctimes de violència sobre la dona o menors d'edat a càrrec.



En aquest supòsit, s'estableix la possibilitat que el Jutge, prèvia valoració ponderada i proporcional del cas concret, tindrà la facultat de suspendre el llançament, quan els propietaris d'aquests immobles siguin persones físiques o jurídiques titulars de més de 10 habitatges, sol·licitant informe als serveis socials competents a fi de que puguin valorar la situació de vulnerabilitat econòmica i identificar les mesures a aplicar per a donar resposta a aquesta situació.

La nova norma estableix en aquest cas que la suspensió del procediment mai podrà dictar-se:

- a) Quan l'habitatge sigui la residència habitual o segona residència del propietari.
- b) Quan l'immoble es trobi cedit a una persona física que tingui en ell el seu domicili habitual o segona residència.
- c) Que l'entrada o permanència en l'habitatge s'hagi produït mitjançant intimidació o violència sobre les persones.
- d) Quan existeixin indicis racionals que l'habitatge s'estigui utilitzant per a la realització d'activitats il·lícites.
- e) Quan es tracti d'immobles destinats a habitatge social i ja s'hagués assignat l'habitatge a un sol·licitant.
- f) Que l'entrada en l'immoble s'hagi produït amb posterioritat a l'entrada en vigor del Reial decret llei.

Igualment, en cas que no s'ofereixi una solució habitacional en els 3 mesos següents des de l'emissió de l'informe dels serveis socials, els propietaris de l'immoble tindran dret a sol·licitar una compensació sempre que s'acrediti el perjudici econòmic ocasionat.

Recursos del Pla Estatal d'Habitatge

Finalment, en la nova norma es preveu que les Comunitats Autònomes podran utilitzar els recursos del Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021, regulat per Reial decret 106/2018, de 9 de març, a fi de fer front a les compensacions previstes, el procediment de les quals es regularà a través de Reial decret.

Es tracta de mesures de caràcter excepcional que donen resposta urgent i immediata a situacions de vulnerabilitat en el context de l'estat d'alarma, que se sumen a les diferents actuacions desenvolupades, amb caràcter estructural, en l'àmbit de l'habitatge, entre la qual es pot destacar l'elaboració d'una legislació estatal que oferirà solucions equilibrades i efectives per a avançar en la garantia del dret a un habitatge digne i adequat, recollit en l'article 47 de la Constitució Espanyola.

Pot consultar el text íntegre del RDL 37/2020 a:

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/12/23/pdfs/BOE-A-2020-16824.pdf>