



Publicado 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 que extiende, en el contexto del periodo de alarma, la suspensión de los desahucios y lanzamientos de arrendatarios vulnerables sin alternativa habitacional hasta que se ofrezca una solución adecuada

El Consejo de Ministros 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, que introduce nuevas medidas de protección para aquellos hogares vulnerables que se enfrenten a procedimientos de desahucio de su vivienda habitual, introduciendo además una serie de mejoras para asegurar la acción coordinada de los órganos judiciales y de los servicios sociales competentes.

En primer lugar, con objeto de extender y asegurar la protección de las personas arrendatarias de vivienda en situación de vulnerabilidad, ya establecidas en 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, se amplía el alcance temporal y subjetivo de las medidas establecidas para responder a la gravedad de las consecuencias de la pandemia. Concretamente:

Se extiende hasta la finalización del estado de alarma, la posibilidad de suspensión del procedimiento de desahucio, con objeto de que los servicios sociales puedan ofrecer soluciones a las personas arrendatarias que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica sin alternativa habitacional.

Se amplían las situaciones de vulnerabilidad social y económica que pueden alegarse, extendiendo dichas situaciones a aquellas no necesariamente derivadas, de manera directa, de los efectos de la expansión del COVID-19.

Con el objeto de garantizar la eficacia a la medida, se establece la comunicación por el juzgado a los servicios sociales competentes, para valorar la situación de vulnerabilidad del arrendatario, y en su caso del arrendador, y formular la propuesta de medidas a adoptar.

La suspensión del lanzamiento se mantendrá por el tiempo necesario para aplicar las medidas sociales que procedan, que deberán permitir una solución habitacional que garantice una vivienda digna, y siempre dentro del periodo del estado de alarma.

En caso de que no se ofrezca una solución habitacional en los 3 meses siguientes desde la emisión del informe de los servicios sociales, los arrendadores tendrán derecho a solicitar una compensación siempre que se acredite el perjuicio económico ocasionado.

Especial protección

En segundo lugar, en el contexto del estado de alarma, se ofrece especial protección a aquellos hogares afectados por procedimientos de lanzamiento de su vivienda habitual, que no se



deriven de contratos de arrendamiento, cuando existan personas dependientes, víctimas de violencia sobre la mujer o menores de edad a cargo.

En este supuesto, se establece la posibilidad de que el Juez, previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, tendrá la facultad de suspender el lanzamiento, cuando los propietarios de estos inmuebles sean personas físicas o jurídicas titulares de más de 10 viviendas, solicitando informe a los servicios sociales competentes con objeto de que puedan valorar la situación de vulnerabilidad económica e identificar las medidas a aplicar para dar respuesta a dicha situación.

La nueva norma establece en este caso que la suspensión del procedimiento nunca podrá dictarse:

- a) Cuando la vivienda sea la residencia habitual o segunda residencia del propietario.
- b) Cuando el inmueble se encuentre cedido a una persona física que tuviere en él su domicilio habitual o segunda residencia.
- c) Que la entrada o permanencia en la vivienda se haya producido mediando intimidación o violencia sobre las personas.
- d) Cuando existan indicios racionales de que la vivienda se esté utilizando para la realización de actividades ilícitas.
- e) Cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda social y ya se hubiera asignado la vivienda a un solicitante.
- f) Que la entrada en el inmueble se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley.

Igualmente, en caso de que no se ofrezca una solución habitacional en los 3 meses siguientes desde la emisión del informe de los servicios sociales, los propietarios del inmueble tendrán derecho a solicitar una compensación siempre que se acredite el perjuicio económico ocasionado.

Recursos del Plan Estatal de Vivienda

Finalmente, en la nueva norma se prevé que las Comunidades Autónomas podrán utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado por Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, a fin de hacer frente a las compensaciones previstas, cuyo procedimiento se regulará a través de Real Decreto.

Se trata de medidas de carácter excepcional que dan respuesta urgente e inmediata a situaciones de vulnerabilidad en el contexto del estado de alarma, que se suman a las diferentes actuaciones desarrolladas, con carácter estructural, en el ámbito de la vivienda, entre la que se puede destacar la elaboración de una legislación estatal que ofrecerá soluciones equilibradas y efectivas para avanzar en la garantía del derecho a una vivienda digna y adecuada, recogido en el artículo 47 de la Constitución Española.



**Cambra de la Propietat
Urbana de Barcelona**

Puede consultar el texto íntegro del RDL 37/2020 en:

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