CAF Madrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

AMPLIACIÓN DE LA SUSPENSIÓN DE LOS DESAHUCIOS Y LANZAMIENTOS DE VIVIENDAS

El 23 de febrero de 2022 se ha publicado en el BOE el Real Decreto-ley 2/2022, de 22 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de los trabajadores autónomos, para la transición hacia los mecanismos estructurales de defensa del empleo, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma, y se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica al que puedes acceder pinchando aquí.

Las disposiciones finales segunda y tercera extienden el plazo de determinadas medidas de protección en situaciones de vulnerabilidad en materia de vivienda 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. En particular, se amplía hasta el 30 de septiembre de 2022 la suspensión de los procedimientos y lanzamientos en los supuestos y de acuerdo con los trámites ya establecidos, así como, en consecuencia, la posibilidad de solicitar, hasta el 31 de octubre de 2022, compensación por parte del arrendador o propietario recogida 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 atender a la realidad social y económica de los hogares, y en tanto no haya finalizado la tramitación parlamentaria del Proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda, que ofrecerá importantes medidas para la protección de los hogares más vulnerables en el ámbito de la vivienda y una mejora de las condiciones de acceso a la vivienda en el alquiler, favoreciendo el incremento de la oferta de vivienda en alquiler en condiciones asequibles, es preciso ampliar tanto la suspensión de los procedimientos y lanzamientos, como la posibilidad correlativa de solicitar compensación por parte del arrendador o propietario.

Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

1.?Desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley y hasta el 30 de septiembre de 2022, 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 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que pretendan recuperar la posesión de la finca, se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en artículo 441.5 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, la persona arrendataria podrá instar, de conformidad con lo previsto en este artículo, 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 el 30 de septiembre de 2022.

Artículo 1 bis. Suspensión hasta el 30 de septiembre de 2022 del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de 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, y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal.

Modificación del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, por el que se aprueban las medidas necesarias para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, a fin de hacer frente a las compensaciones que procedan, y por el que se establece el procedimiento para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores a que se refieren los artículos 1 y 1 bis del 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.

Artículo 3. Procedimiento para la presentación, tramitación y resolución de solicitudes formuladas por los arrendadores o propietarios de las viviendas afectadas.

1.?El procedimiento para la obtención de compensaciones se iniciará a instancia de parte, mediante la correspondiente solicitud, que podrá presentarse hasta el 31 de octubre de 2022.

2.?El arrendador o el propietario dirigirán su solicitud al órgano competente en materia de vivienda de la comunidad autónoma o de las ciudades de Ceuta y Melilla, que deberá ir acompañada de una exposición razonada y justificada de la compensación por el período que medie entre que se acordare la suspensión extraordinaria del artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, o bien la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 30 de septiembre de 2022, y que considere procedente sobre la base de los siguientes criterios:

a)?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. Si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en renta dejada de percibir.

b)?Los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador o propietario, 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 alcanzar el límite temporal del 30 de septiembre de 2022.

c)?En el caso de la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto-ley citado, se deberá acreditar, por el propietario, el perjuicio económico que le ha ocasionado al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el

inmueble.

legal
Asesoría Jurídico Técnica
CAFMadrid dispone de una Asesoría Jurídico Técnica GRATUITA, sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:
• Consultas escritas: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAFMadrid
• Consultas telefónicas: L-J 8:00 18:00 - V 8:00 a 15:00 - 91 591 96 70 Ext. 1
ADOLFO CALVO-PARRA
PATRICA BRIONES
JUAN RESINO

V° B° LA PRESIDENTA

Isabel Bajo Martínez

EL SECRETARIO

Evelio García Hervas