

[Análisis y valoración] A pesar del Decreto, los desahucios seguirán

PAH :: 25/12/2020

Mientras que la lotería de dinero publico recae en la banca y fondos buitres.

El Decreto Stop Desahucios sale descafeinado frente a la emergencia habitacional; el lobby financiero impone la dirección al Gobierno de Sánchez, amparados por Economía y Justicia.

Una vez analizado en el BOE 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*, desde la PAH vemos, como **aspectos negativos**:

La corta duración de su vigencia, sólo hasta el fin del vigente estado de alarma. Desde la PAH sabemos que las consecuencias socio-económicas de la crisis sanitaria va a ser más prolongada, por eso seguiremos insistiendo que debe tener vigencia, al menos, hasta el 31-12-2021 o hasta la publicación de la Ley de Vivienda Estatal que responda a las demandas de la PAH. **Las compensaciones que se establecen para grandes tenedores**, quienes jamás nos han compensado del rescate en la crisis anterior. Es una inmoralidad y un disparate que se destine dinero público a la banca rescatada pendiente de devolver 65.000 millones y a fondos buitres y socimis, quienes se permiten el lujo de no pagar impuestos al estar en paraísos fiscales o tener un trato fiscal de favor. No entendemos ni aceptamos esta cesión del Gobierno a corporaciones cuyo único objetivo es ganar cuanto más dinero mejor, permitiendo que la vivienda sea objeto de especulación en lugar de un derecho con función social. También alertamos que **se han caído de la protección algunas de las situaciones de ocupación forzosa**, a la que por necesidad se han visto obligadas familias vulnerables, a quienes ninguna Administración Pública ha sido capaz de ofrecerles una alternativa de vivienda digna y adecuada, y para las que, al contrario que para los grandes tenedores, no se establece compensación alguna. Las presiones de los lobbies financiero/inmobiliarios sobre los ministerios de Calviño y Campos, han logrado en parte, sus objetivos.

Sin embargo, como **aspectos positivos** la movilización ha conseguido la prohibición de los desahucios de alquiler, tanto por impago como por finalización de contrato (aunque sólo sea, de momento, hasta la finalización del estado de alarma), o los de precario o recuperación de la posesión por distintas vías del artículo 250.1 LEC (civiles), para personas cuya vulnerabilidad comenzara también antes de la pandemia. Y, aunque **con algunas lagunas** este decreto garantiza que no puedan ser cortados los suministros básicos a muchas personas vulnerables.

Desde la PAH anunciamos que seguirá habiendo desahucios tras este decreto, por ello seguiremos luchando por conseguir la extensión de la prohibición a todas las familias vulnerables sin alternativa de vivienda digna y adecuada, y con una duración temporal suficiente como para que las Administraciones Públicas dispongan de Parque Público para poder ofrecer esas alternativas y recuperen vivienda de la banca para el alquiler social.

Empezamos ya, poniéndonos inmediatamente en contacto con el Gobierno para **trasladar nuestro absoluto rechazo a estas modificaciones**, al objeto de que se subsanen en una próxima corrección de errores en el BOE. Lo contrario, será fruto de la presión de la banca y grandes empresas al Gobierno, y nos van a tener totalmente enfrente.

Síntesis jurídica del contenido completo de este Decreto en materia de vivienda

1. Desahucios de alquileres

Suspensión de desahucios. Nuevo plazo: desde la entrada en vigor del RDL hasta el fin del estado de alarma (09/05/21). Ahora, hasta el 31/01/21). Se vincula la suspensión a la prórroga del estado de alarma del RD 956/2020. Si se prorrogara una vez más, se debería añadir para extender el plazo. Clarifica por primera vez que afecta tanto a desahucios por impago como finalización de contrato. Si no hay fecha de lanzamiento, se puede pedir la suspensión de la vista. La parte demandada debe acreditar vulnerabilidad, de acuerdo al artículo 5 del RDL 11/2020. El arrendatario debe acreditar ALGUNA de las situaciones de los supuestos de las letras a) y b): Pase a estar en situación de desempleo (de forma extensiva, interpretamos que si ya se encontraba en paro, entra igual), ERTE, o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, cumpliendo unos límites de ingresos el mes anterior. Que la renta del alquiler + gastos y suministros básicos $\geq 35\%$ de los ingresos netos del conjunto de la unidad familiar. Gastos y suministros básicos = suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, telecomunicación fija y móvil, y contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual. Cuando el demandado acredite su situación de vulnerabilidad, el LAJ (secretario judicial) se lo comunicará al demandante en 10 días (2 semanas sin festivos), quien puede acreditar también vulnerabilidad o riesgo de situarse en ella. Una vez recogidos todos los escritos, el LAJ comunicará la situación a los Servicios Sociales, quienes en 10 días (2 semanas sin festivos) deberán valorar la vulnerabilidad de las partes e indicar las medidas a tomar. El juez, una vez disponga de toda la documentación del caso, deberá dictar auto acordando la suspensión si la vulnerabilidad está acreditada. Si no lo está, tirará adelante con el procedimiento. El auto debe indicar que una vez deje de estar en vigor el estado de alarma, los plazos se reanudarán automáticamente. Si se acredita la vulnerabilidad, la Administración tiene que adoptar las medidas que se indiquen en el informe de Servicios Sociales (¿lo habrá?) durante el plazo de suspensión (es decir, durante el estado de alarma). Cuando se adopten las medidas (¿pasará alguna vez?), la Administración lo comunicará al Tribunal para que levante la suspensión en 3 días.

2. Suspensión de otros desahucios

Plazo: desde la entrada en vigor del RDL hasta el fin del estado de alarma (09/05/21). Abarca: precario, ocupación, ejecución de títulos judiciales. Finalmente no entran procesos penales. Sujetos afectados: personas jurídicas y personas físicas con más de 10 viviendas. Redacción confusa: *“pertenezcan a personas jurídicas o a personas físicas*

titulares de más de diez viviendas". ¿Se requiere que las jurídicas también sean titulares de más de 10 viviendas? Luchemos para que se interprete así en Juzgados. Personas afectadas deben cumplir con los supuestos de la letra a) del art. 5 del RDL 11/2020: Pase a estar en situación de desempleo (de forma extensiva, interpretamos que si ya se encontraba en paro, entra igual), ERTE, o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, cumpliendo unos límites de ingresos el mes anterior. El Juez deberá tomar la decisión ponderando las siguientes circunstancias: Entrada o permanencia motivada por situación de extrema necesidad, valorando el informe de Servicios Sociales. Cooperación de los ocupantes con la Administración para buscar una alternativa. Además en el hogar deberá encontrarse alguna persona que cumpla con lo siguiente: Dependiente Víctima de violencia contra la mujer Menor de edad El LAJ, una vez recogida la documentación, la trasladará al demandante/denunciante y a los Servicios Sociales, quienes deberán emitir informe en 15 días (3 semanas sin festivos). Si la situación de vulnerabilidad queda acreditada, el Juez ponderará las demás circunstancias y dictará auto en su caso acordando la suspensión del lanzamiento hasta la finalización del estado de alarma. Si no se acredita la vulnerabilidad, no cumplen requisitos o se dan otras circunstancias (que a continuación resumimos), el procedimiento tira para adelante. Durante la suspensión, la Administración deberá tomar las medidas indicadas en el informe si se cumplen la situación de vulnerabilidad u otras adecuadas para *"satisfacer la necesidad habitacional"* de la persona y *"que garanticen su acceso a una vivienda digna"*. Circunstancias que no permiten la suspensión: Vivienda de persona física que sea domicilio habitual o segunda residencia. Vivienda de persona jurídica cedida a persona física para domicilio habitual o segunda residencia. Entrada o permanencia consecuencia de delito Indicios racionales de que se están realizando actividades ilícitas (narco-pisos, proxenetismo...). Ocupación posterior a la entrada en vigor del RDL. Viviendas públicas o privadas destinadas a vivienda social.

3. Compensación para arrendadores (pequeños y grandes tenedores) afectados por la suspensión del desahucio

Sólo se podrá pedir compensación si la Administración no ha tomado las medidas del informe de Servicios Sociales en 3 meses. Valor medio de alquiler de vivienda en el entorno (vía índices de referencia u otros criterios objetivos). Se suman gastos corrientes acreditados (IBI, suministros, comunidad...). Compensación desde la suspensión hasta su levantamiento o fin del estado de alarma. No hasta la fecha del desahucio. Si el precio medio del alquiler es superior a la renta del alquiler, se compensará con la renta del alquiler. No distingue entre pequeños o grandes tenedores. La solicitud podrá realizarse hasta 1 mes después del fin del estado de alarma y el arrendador deberá presentar escrito con la cantidad adecuada de acuerdo a lo comentado antes. Compensación a cargo del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y gestionada por las CCAA.

4. Compensación para propietarios de los demás casos (ocupación)

Sólo se podrá pedir compensación si la Administración no ha tomado las medidas del

informe de Servicios Sociales en 3 meses. Sólo se podrá pedir compensación si el propietario acredita que la suspensión del lanzamiento ha supuesto un perjuicio económico al encontrarse la vivienda ofertada en venta o alquiler antes de la entrada en el inmueble de los ocupantes. Valor medio de alquiler de vivienda en el entorno (vía índices de referencia u otros criterios objetivos). Se suman gastos corrientes acreditados (IBI, suministros, comunidad...). Compensación desde la suspensión hasta su levantamiento o fin del estado de alarma. No hasta la fecha del desahucio. La solicitud podrá realizarse hasta 1 mes después del fin del estado de alarma y el arrendador deberá presentar escrito con la cantidad adecuada de acuerdo a lo comentado antes. Compensación a cargo del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y gestionada por las CCAA.

https://www.lahaine.org/est_espanol.php/analisis-y-valoracion-a-pesar