

## **Nueva prórroga de la suspensión de los procedimientos de desahucio y lanzamientos hasta el 28 de febrero de 2022**

En virtud del Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre se prorrogan las medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica que ya se recogían en anteriores Reales Decretos-leyes, como el 11/2020, 37/2020 y 8/2021.

Entre estas medidas, se encuentra la ampliación del periodo de suspensión de los procedimientos de desahucio y lanzamientos de vivienda habitual de hogares económica y socialmente vulnerables **hasta el 28 de febrero de 2022**.

El Real Decreto-ley 11/2020 de 31 de marzo, modificado por el Real Decreto-ley 21/2021 de 26 de octubre, en sus artículos 1 y 1 bis, distingue **dos tipos de procedimiento de desahucio y lanzamiento que contienen requisitos distintos para su suspensión:**

### **1) Juicios verbales sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o expiración del plazo de duración de contratos sujetos a la LAU 94 que pretendan recuperar la posesión de la finca.**

- Suspensión de desahucios y lanzamientos de vivienda:

La suspensión de desahucios y lanzamientos son en todo caso de viviendas, no estando incluidos los locales de negocio.

- Quién debe instar la suspensión y cómo debe hacerlo:

La suspensión deberá instarse por la persona arrendataria mediante un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado.

- Cuándo puede instarse la suspensión:

En cualquier momento. Si no estuviese señalada fecha para el lanzamiento, por no haber transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 de la LEC, o por no haberse celebrado la vista, se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista.

- Qué requisitos deben concurrir para instar la suspensión:

El arrendatario debe encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva.

La situación de vulnerabilidad económica deberá considerarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y, en todo caso, deberá acreditarse presentando la documentación prevista en el artículo 6 del mismo texto legal.

- Procedimiento de suspensión:

Una vez presentada la documentación señalada, el Letrado de la Administración de Justicia dará traslado de dicha acreditación al demandante, quien en el plazo máximo de diez días podrá acreditar ante el Juzgado, por los mismos medios, encontrarse igualmente en la situación de vulnerabilidad económica o en riesgo de situarse en ella, en caso de que se adopte la medida de suspensión del lanzamiento.

Una vez presentados los anteriores escritos, el Letrado de la Administración de Justicia deberá trasladar inmediatamente a los Servicios Sociales la documentación, solicitándoles un informe al respecto, que deberá ser emitido en el plazo máximo de diez días, valorando la situación de vulnerabilidad del arrendatario y, en su caso, del arrendador.

Tras obtener el informe, el Juez debe dictar un auto acordando o no la suspensión del lanzamiento.

- Medidas a adoptar tras la suspensión:

Antes de la finalización del plazo máximo de suspensión, las Administraciones públicas competentes deberán adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales u otras adecuadas para garantizar su acceso a una vivienda digna.

Una vez aplicadas dichas medidas la Administración competente habrá de comunicarlo inmediatamente al Tribunal, y el Letrado de la Administración de Justicia deberá dictar en el plazo máximo de tres días decreto acordando el levantamiento de la suspensión del procedimiento.

## **2) Procedimientos de desahucio de los siguientes supuestos:**

- a) Desahucios por precario (art. 250.1. 2º LEC).
- b) Procedimientos que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute (art. 250.1. 4º LEC).

- c) Procedimientos que insten los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad la efectividad de esos derechos frente a quienes se oponga a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación (art. 250.1. 7º LEC).
- d) Procedimientos que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal

Esta suspensión aplica, asimismo, únicamente para viviendas, siendo el demandado quien debe instarla.

- Qué requisitos deben concurrir para instar la suspensión:
  - o Que se trate de viviendas que pertenezcan a personas jurídicas, o de viviendas que pertenezcan a personas físicas y estas sean titulares de más de diez viviendas.
  - o Que las personas que las habitan sin título se encuentren en situación de vulnerabilidad económica y presentación de los documentos acreditativos (remisión al apartado anterior).
  - o Que la persona que habite la vivienda sin título tenga consideración de persona dependiente (apartado 2.º del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre), sea víctima de violencia sobre la mujer o tenga a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad.
- Procedimiento de suspensión y medidas tras la suspensión:

Se sigue el mismo procedimiento que el detallado en el supuesto anterior, así como las medidas a adoptar tras la suspensión.

Únicamente se establece como principal diferencia que el Juez tomará la decisión sobre si procede la suspensión del lanzamiento o no teniendo en cuenta, entre otras que procedan, las siguientes circunstancias:

- a) Las circunstancias relativas a si la entrada o permanencia en el inmueble está motivada por una situación de extrema necesidad, teniendo en cuenta el informe de los servicios sociales emitido.
- b) Las circunstancias relativas a la cooperación de los habitantes de la vivienda con las autoridades competentes en la búsqueda de soluciones para una alternativa habitacional que garantizara su derecho a una vivienda digna.

## - Casos en los que no procede la suspensión:

En estos supuestos, se establecen situaciones en las que, a pesar de concurrir los requisitos necesarios, no puede prosperar la suspensión, siendo estos:

- a) Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física, si en dicho inmueble tiene su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada, sin perjuicio del número de viviendas de las que sea propietario.
- b) Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física o jurídica que lo tenga cedido por cualquier título válido en derecho a una persona física que tuviere en él su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada.
- c) Cuando la entrada o permanencia en el inmueble 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 la entrada o permanencia se haya producido en inmuebles de titularidad pública o privada destinados a vivienda social y ya se hubiera asignado la vivienda a un solicitante por parte de la administración o entidad que gestione dicha vivienda.
- f) Cuando la entrada en la vivienda se haya producido con posterioridad al 27 de octubre de 2021.

## - **Compensación para el propietario:**

Igualmente, tanto para los supuestos descritos en el apartado primero como en el segundo, 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 tendrán derecho a solicitar una compensación, siempre que se acredite el perjuicio económico ocasionado.

La cuantía de la indemnización será el valor medio del alquiler en la zona donde se encuentre la vivienda, pudiendo solicitar los gastos corrientes que el propietario haya pagado y que correspondía pagar al inquilino, indemnizándose desde que se suspende el desahucio hasta que se alce la suspensión.

Por último, el propietario puede solicitar la indemnización en el momento en que el juez levante la suspensión o después del 28 de febrero de 2022 si no se dicta auto de levantamiento.