

Apreciado compañero/a,

Me pongo en contacto contigo desde el servicio OFIMEH, del Ayuntamiento de Terrassa.

Supongo que sabes que acaban de publicar 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.

Dicha norma, entre otras medidas, prevé la suspensión de todos los lanzamientos judiciales hasta la finalización del estado de alarma (9 de mayo de 2021).

Ruego que realicéis las gestiones necesarias a tal efecto, a fin de suspender los procedimientos de desahucio de vuestros clientes.

A fin de facilitaros en la medida de lo posible este trámite, os pongo a continuación un breve resumen de los aspectos más importantes:

La previsión de suspensión se regula en su **art. 1** (previsto para alquileres), y en su **art. 1 BIS** (previsto para ocupaciones). **Adjunto Real Decreto-Ley para vuestra supervisión.**

Respecto el art. 1 (alquileres):

- Podrá aplicarse a arrendatarios que se encuentren en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en las letras a) y b) del artículo 5 del Real Decreto-Ley 11/2020. Es decir:

a) Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (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, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:

i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

ii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.

iii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.

iv. En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

v. En el caso de que la persona obligada a pagar la renta arrendaticia sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cinco veces el IPREM.

b) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario.

- Si es el caso, el abogado de la parte arrendataria debe presentar un escrito en el Juzgado, solicitando que se abra 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. Y deberá acreditarlo, aportando a las actuaciones la documentación prevista en el art. 6.1 del Real Decreto-Ley 11/2020. Es decir:

a) *En caso de situación legal de desempleo, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.*

b) *En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.*

c) *Número de personas que habitan en la vivienda habitual:*

i. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.

ii. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

iii. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

d) *Titularidad de los bienes: nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.*

e) *Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según este real decreto-ley.*

2. *Si el solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letra a) a d) del apartado anterior, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden tal aportación. Tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado.*

- Realizado lo anterior, el Juzgado dará traslado a la contraparte por el plazo de 10 días, para que acredite si la actora también se encuentra en situación de vulnerabilidad (aportando las misma documentación indicada anteriormente).

- El Letrado de la Administración de justicia oficiará a Servicios sociales para que emitan informe de vulnerabilidad del arrendatario, y en su caso, del arrendador.
- Si se cumplen las circunstancias anteriores, acreditándose la vulnerabilidad del arrendatario (y que el arrendador no sea todavía más vulnerable), se dictará Auto que suspenda el lanzamiento hasta la finalización del estado de alarma.

Respecto el art. 1 BIS (ocupaciones):

- Quien habite la vivienda sin título habrá de ser alguna de las siguientes:

1) Estén en situación de Dependencia: *Estado de carácter permanente en que se encuentran las personas que, por razones derivadas de la edad, la enfermedad o la discapacidad, y ligadas a la falta o a la pérdida de autonomía física, mental, intelectual o sensorial, precisan de la atención de otra u otras personas o ayudas importantes para realizar actividades básicas de la vida diaria o, en el caso de las personas con discapacidad intelectual o enfermedad mental, de otros apoyos para su autonomía personal.*

2) Sean Víctima de violencia sobre la mujer.

3) Tener a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad.

- No podrá aplicarse en los siguientes supuestos:

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 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 sea consecuencia de delito.

(ENTENDEMOS QUE SE REFIRE A SENTENCIA FIRME)

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 a la entrada en vigor del presente real decreto-ley.”

- Es una decisión potestativa del Juez, que ponderará la situación, y decidirá si suspende el lanzamiento o no, de acuerdo a los siguientes criterios:

a) Las circunstancias relativas a si la entrada o permanencia en el inmueble está motivada por una situación de extrema necesidad. Al efecto de analizar el estado de necesidad se valorará adecuadamente el informe de los servicios sociales emitido conforme al apartado siguiente.

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.

- Deberá solicitarse mediante escrito al Juzgado, acreditándose que se encuentran en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en la letra a) del artículo 5 del presente real decreto-ley mediante la presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1. (**DESGLOSADOS EN EL RESUMEN ANTERIOR RELATIVO AL ART. 1)**)

- El Letrado de la Administración de justicia oficiará a Servicios sociales para que emitan informe de vulnerabilidad del arrendatario.

- Si se cumplen las circunstancias anteriores, acreditándose la vulnerabilidad del arrendatario (y que el arrendador no sea todavía más vulnerable), y el Juez lo estima conveniente, se dictará Auto que suspenda el lanzamiento hasta la finalización del estado de alarma.