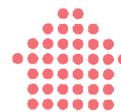




Ilustre Colegio Territorial
de Administradores de Fincas
de Córdoba



Administrador
Fincas
Colegiado

S editorial Jurídica
sepín



Suspensión de los desahucios y compensación a arrendadores hasta el 30 de septiembre y 31 de octubre de 2022 (RDL 2/2022, de 22 de febrero)

Begoña Costas de Vicente. Directora de Sepín Arrendamientos Urbanos. Abogada
Opinión. Marzo 2022

SP/DOCT/118868

Resumen

Se aprueba el Real Decreto-ley 2/2022, de 22 de febrero, por el que se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, modificando el RDL 11/2020, de 31 de marzo. Se amplía hasta el 30 de septiembre de 2022 la suspensión de los desahucios y lanzamientos, y la posibilidad de solicitar, hasta el 31 de octubre de 2022, la compensación por parte del arrendador o propietario afectado por tal suspensión.

Abstract

Once again, Royal Decree-Law 2/2022 of 22 February is approved, extending certain measures to address situations of social and economic vulnerability, amending RDL 11/2020 of 31 March. It extends until 30 September 2022 the suspension of evictions and repossessions, and the possibility of requesting, until 31 October 2022, compensation from the landlord or owner affected by such suspension.

Palabras Clave

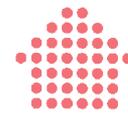
Procedimiento de desahucio, ayudas alquiler vivienda COVID-19

Keywords

Eviction proceedings, housing rental subsidies COVID-19

El Gobierno ha venido aprobando desde el inicio de la pandemia medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica inicialmente vinculadas al estado de alarma, pero cuya eficacia temporal ha sido preciso prorrogar ante la persistencia de los efectos negativos en la situación económica de los sectores más vulnerables. Así, el inicial **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, ha sido modificado ya hasta seis veces por los Reales Decretos Leyes 37/2020, de 22 de diciembre, 1/2021, de 19 enero, 2/2021, de 26 de enero, 8/2021, de 4 de mayo, 16/2021, de 3 de agosto, y 21/2021, de 26 de octubre que ampliaba la vigencia de dichas medidas hasta el 28 de febrero de 2022. Llegada esta fecha, una vez más, se aprueba 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**, que modifica de nuevo el citado Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y que amplía la suspensión de los desahucios y lanzamientos, eso sí esta vez ya no prorroga la duración del contrato por seis meses más, ni permite la solicitud de moratoria o reducción en el pago de la renta.

Las disposiciones finales segunda y tercera de este Real Decreto-ley 2/2022, de 22 de febrero, 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, ampliando **hasta el 30 de septiembre de 2022 la suspensión de los procedimientos y lanzamientos** en los supuestos ya establecidos, así como, en consecuencia, la posibilidad de solicitar, **hasta el 31 de octubre de 2022, la 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.



Ya hemos señalado en otros comentarios del Blog de Sepín, que, lo que en principio consideramos una solución entendible ante la crisis originada por la pandemia en marzo de 2020, no nos parece nada admisible desde hace tiempo, y menos ahora después de prácticamente dos años, continuar con esta medida. Se sigue ampliando la suspensión a todo tipo de desahucios y lanzamientos, repercutiendo la medida directamente en los propietarios arrendadores ante la falta de cobro de las rentas esperadas, o lo que es peor, ante los ocupantes sin título alguno que se encuentran dentro de sus viviendas, cuando, desde nuestro punto de vista, es el Estado el que realmente debería de asumir este problema, creando un parque de viviendas para estos fines, y ni decir tiene que tal medida lleva a un claro temor de los arrendadores que se plantean no alquilar en estas condiciones, cuestiones en las que no vamos a entrar en estos comentarios. Y todo ello mientras estamos a la espera de la polémica Ley por el derecho a la Vivienda, que señala en el preámbulo de este nuevo Real Decreto-ley 2/2022, *"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 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."* La solución no se encuentra en alargar y alargar las medidas, mientras esperamos a la entrada en vigor de una Ley, a la que le faltan meses y meses para ver la luz, si es que llega a suceder.

Dicho esto, resumimos las medidas que continúan en vigor.

I.- Medida de suspensión de los desahucios y lanzamientos que continúa vigente hasta el 30 de septiembre de 2022, según la Disposición Final Segunda del nuevo Real Decreto-ley, que regula los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020.

Medida: Suspensión extraordinaria de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, y 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 LEC, y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal.

Plazo de solicitud: Desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 11/2020, el 2 de abril de 2020 y hasta el 30 de septiembre de 2022 a tenor del Real Decreto-ley 2/2022, de 22 de febrero. El 28 de febrero de 2022 finalizaba el plazo señalado por el anterior Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre.

Tipo de contrato de arrendamiento: Se aplica a los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la LAU 29/94, es decir, los posteriores al 1 de enero de 1995.

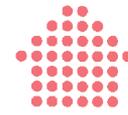
Solicitud del arrendatario: El arrendatario podrá instar un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva.

Acreditación de situación de vulnerabilidad económica de arrendatario y arrendador: Según la forma descrita en las letras a) y b) del artículo 5 del Real Decreto-ley 11/2020 y con la presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1.

Procedimientos que pueden acogerse a la medida: Los desahucios regulados en la LEC 1/2000, todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración, que pretendan recuperar la posesión de la finca (Art. 1 Real Decreto-ley 11/2020). También los supuestos de los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la LEC 1/2000, que fueron añadidos por el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, en el nuevo artículo 1 bis. Precepto, que a su vez fue modificado por el posterior Real Decreto-ley 1/2021, de 19 de enero, que añade la *rúbrica "...y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal"* y que establece en la letra c), que tan solo se excluirá la suspensión *"c) Cuando la entrada o permanencia en el inmueble se haya producido mediando intimidación o violencia sobre las personas"* modificando el texto anterior, que señalaba, *"c) Cuando la entrada o permanencia en el inmueble sea consecuencia de delito."*

II.- Compensación a arrendadores y propietarios. El Real Decreto-ley 2/2022, de 22 de febrero, en su disposición final tercera modifica 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 amplía **hasta el 31 de octubre de 2022** la posibilidad de solicitar **la compensación ante la suspensión del desahucio y lanzamiento por parte del arrendador o propietario.** En este sentido, ya el Real Decreto-ley 16/2021, de 3 de agosto extendió el plazo para presentar la solicitud de compensación hasta el 30 de noviembre de 2021, otro posterior, 21/2021, de 26 de octubre lo aumentó hasta el 31 de marzo de 2022. Y ahora vuelve a ampliarse el plazo hasta el 31 de octubre de 2022.

Requisito: La Disposición Adicional Segunda del Real Decreto-ley 37/2020, de 19 de enero, establecía que los arrendadores podían pedir la compensación, cuando en los tres meses siguientes a la fecha de emisión del informe de los servicios sociales, la administración competente no hubiese adoptado las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada facilitando el acceso de las personas vulnerables a una vivienda digna. Igualmente, los propietarios de viviendas afectadas por las medidas adoptadas conforme al artículo 1 bis, tenían derecho a solicitar una compensación siempre que acrediten perjuicio económico al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble.



Valor de la compensación: En el caso de los arrendadores, la compensación regulada en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, apartado 2, consistirá en 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, más los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma finalice. Si el valor fuera superior a la renta que viene percibiendo el arrendador, la compensación será la renta dejada de percibir durante el mismo período señalado anteriormente más los gastos corrientes.

En el caso de los propietarios de las viviendas afectadas por las medidas adoptadas conforme al artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, apartado 5, de la D.A. Segunda del citado Real Decreto-ley 37/2020, si se acredita la concurrencia de perjuicio económico tal como señala este precepto, la compensación se calculará de la misma forma que la indicada anteriormente para los arrendadores.

Procedimiento: El procedimiento para acogerse a esta solicitud, lo regula el art. 3 del **Real Decreto 401/2021, de 8 de junio**, que también ha sido modificado por el Real Decreto-ley 2/2022, de 22 de febrero, en cuanto a los plazos. Se inicia a instancia de parte con la solicitud ante el órgano competente en materia de vivienda de cada comunidad autónoma, con una exposición razonada y justificada de la compensación por el período entre el acuerdo de suspensión del art. 1 o art.1 bis del del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y el momento en que la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 31 de octubre de 2022.

El plazo máximo para resolver por el organismo de las Comunidades Autónomas será de tres meses, si bien podrá acordarse de manera motivada ampliar el plazo otros tres meses más, y si no existe resolución expresa en dicho plazo, el interesado podrá entenderla estimada por silencio administrativo. Después de que finalice el plazo para solicitarlas, el 31 de octubre de 2022, las Comunidades Autónomas las remitirán al Ministerio de Transportes y Movilidad y Agenda Urbana durante un período de seis meses desde dicho vencimiento, por tanto, la resolución al arrendador o propietario no podría llegar hasta el 30 de abril de 2023.

En definitiva, poco atractivo para los arrendadores para poner sus viviendas en el mercado del alquiler, y dejación de responsabilidades por parte del Estado, que desde hace dos años soluciona el problema de los desahucios y lanzamientos con continuas ampliaciones de plazo respecto a su suspensión, sin entrar en el tema del atasco que esto producirá en los Tribunales....