

Real Decreto-ley 37/2020. Suspensión de los procesos de desahucio en viviendas

Como me comprometí en el trabajo anterior, que ya se conocía la intención del Gobierno de legislar sobre el particular, voy a hacer un estudio un tanto resumido de este Real Decreto en los aspectos principales (para un mayor detalle sería necesario que editara nuevo Libro de AU o añadir un Anexo), que modifica reglas de la anterior normativa. Es conveniente, por lo tanto, que los compañeros lean con detenimiento las nuevas reglas, pues lo que a continuación se indica son unas pequeñas explicaciones en cada uno de los preceptos más esenciales y su relación con la redacción precedente.

Art. 1. La cuestión más importante es la suspensión de los desahucios cuando hay “vulnerabilidad” del arrendatario (concepto que, como he dicho anteriormente, merece que haga un comentario específico en próximos OTROSI, aunque ya adelanto que el problema es de la Administración del Estado a través de las correspondientes Comunidades Autónomas); se suspenden los mismos y no cabe presentar ningún proceso de este tipo hasta que finalice el estado de alarma el 9 de mayo, es decir, que se ha ampliado el plazo que, con la anterior reforma del RDLEY 30/2020, era hasta el 31 de enero. ¿Será el último aplazamiento? Pues dependerá de los compromisos políticos del Gobierno, dentro del mismo y con otros partidos. Y, además, este precepto se remite al art. 441.5 de la LEC, donde en todo caso el Juzgado tiene que pedir informe a los Servicios Sociales.

Curiosamente y dentro de ese poco rigor legislativo que viene dando muestra la Administración del Estado, cuando se hace referencia al precepto últimamente citado, se indica de “dicha Ley” y todo parece que corresponde a la Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos que se menciona en la línea anterior, sin que se haga constar que se trata de la Ley Enjuiciamiento Civil. En fin, realmente todo jurista comprenderá que se trata de la Ley Procesal Civil, pero es una muestra clara de las “prisas” en legislar sin la revisión y comprobación técnica de lo que se dice, siempre necesaria.-

Otra cuestión “novedosa” es que los contratos que habían “expirado el término” sin que el arrendador pudiera recuperar la vivienda (RDLEY 11/2020, art. 2, también reformado varias veces, la última y actual hasta el 31 de enero 2021), tienen ahora el complemento negativo que si el arrendador tiene que acudir al desahucio pasada dicha fecha, igual que todos los que terminen posteriormente tienen la misma suspensión del procedimiento mientras dure el estado de alarma (se reitera que ahora mismo es el 9 de mayo de 2021, caso de que el arrendatario acredite la situación de “vulnerabilidad”, algo que, como he dicho antes, es la cuestión fundamental). En muchos casos, casi será mejor esperar a que pase esa fecha, aunque nunca se puede asegurar que la misma no sea ampliada.

Art. 1 bis. En este nuevo Real Decreto Ley 37/2020 se hace constar que para la suspensión que se refiere el artículo anterior, el arrendatario deberá acreditar la “vulnerabilidad” ante el arrendador, conforme establece el art. 5 del mismo (se supone que se refiere al RDLEY 11/2020 ahora modificado), donde se definen las condiciones objetivas que hay que reunir y con la presentación de los documentos del art. 6.1 del mismo, que son largos y complicados, pero en el caso de estar en esa situación el arrendatario, resulta obvio que tiene que presentar todos ellos al arrendador. Pero no hay que olvidar lo dispuesto en la OMTA de 30 de abril, modificada por Decreto Ley de 5 diciembre en el sentido de que se pueden obtener subvenciones a fondo perdido los que reúnan los requisitos de “vulnerabilidad”, que se establecen en el citado RDLEY 11/2020, con alguna diferencia importante sin sentido legal, ya que una Orden Ministerial solo puede desarrollar, pero nunca cambiar la legislación superior, por ejemplo, la exigencia de que hayan pagado los tres últimos meses de renta, algo que realmente no tiene sentido alguno.

Pues bien, como digo, no se entiende que el art. 1, antes citado, establezca que hay que justificar la situación vulnerable del arrendatario ante el Juzgado y los Servicios Sociales, pero antes está obligado a hacerlo ante el arrendador, como establece el precepto que ahora se comenta. Por lo tanto, se supone que este art. 1 bis trata de evitar un proceso de desahucio, pero lo que es claro es que, en todo caso, la justificación por parte del arrendatario se repite, pues este apartado no hace ninguna excepción en este juicio para que en el mismo se pueda justificar la situación y que los Servicios Sociales lo corroboren. De cualquier manera estoy seguro que la acreditación ante el Juzgado será suficiente, aunque no se haya hecho ante el arrendador, pues el tan repetido art. 1 no exige ninguna condición previa al respecto en relación al proceso de desahucio y a la justificación de la “vulnerabilidad” del arrendatario.

En los apartados 2, 3 y 4 se hace referencia a la posibilidad de que el arrendador se encuentre igualmente en estado de “vulnerabilidad”, que deben acreditar y ratificar los Servicios Sociales, pero prevalece la situación del arrendatario para la suspensión del proceso de desahucio, que continuará una vez finalizado el estado de alarma.

Art. 1 bis. Este precepto su apartado 1 indica que cuando se ocupe la vivienda sin título (no tiene nada que ver con el pago de la renta, pues hace referencia al art. 250.2, 4 y 7 de la LEC,) se faculta al Juzgado (no está obligado a ello) para decretar la suspensión hasta que termine el estado de alarma.

Pero esa facultad de decisión del Juzgado deja de existir, conforme el apartado 2, si el titular de la vivienda tiene la condición de GRAN TENEDOR y el arrendatario está en condiciones de “vulnerabilidad”.

Creo que es necesario destacar que el apartado 3 de este art. 1 bis impide el desahucio en personas que no tengan título, pero sean “dependientes”, con remisión al art. 2 de la Ley 39/2006, por ejemplo que hayan sido objeto de violencia sobre la mujer, o tener a su cargo alguna persona dependiente, etc. Pregunta: ¿Qué culpa tiene el arrendador de que alguien ocupe la vivienda de su propiedad sin título, aunque tenga esas condiciones? Ninguna, pero según esta normativa se queda sin cobrar la renta. Absurdo, pues lo que procede es que el Estado abone la renta, pues el arrendador “normal” no tiene que sufrir las consecuencias de “vulnerabilidad” del que ocupa la vivienda sin título, concepto que debe aplicarse igualmente a los apartados 4, 5 y 6 de este Real Decreto Ley 37/2020.

El apartado 7 hace referencia a que NO habrá suspensión de ningún tipo cuando se trate de “okupación” de la vivienda habitual o temporal de la propiedad, algo que habría que valorar positivamente, pero resulta que el punto f) indica que “*Cuando la entrada en la vivienda se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del presente Real Decreto Ley*”. Esto produce muchas dudas, pues una de dos, o sobra este apartado o significa que en las anteriores “okupaciones” SI que puede ser paralizado el proceso mientras dure el estado de alarma. Vuelvo a insistir, a mi entender, la redacción carece de sentido y de rigor, considerando que hay que intentar, en base a este precepto, acudir al correspondiente proceso judicial verbal previsto en el art. 250.4º de la

LEC o por vía penal cuando se cumplan los requisitos que establece el art. 202 del esta materia, especialmente cuando se den las oportunas circunstancias y requisitos, pues por la vía civil no veo ninguna claridad para la decisión judicial.

NOTAS FINALES:

1. Considero necesario que los lectores acudan al Reales Decreto Ley y comprueben la normativa, a fin de encontrar sentido a estos comentarios, de los que obviamente se puede discrepar.
2. Como ya se ha indicado en varios párrafos, queda pendiente de que haga un análisis más amplio de los requisitos para que una persona arrendataria sea considerada “vulnerable”, algo fundamental en el tema de arrendamiento de viviendas.