

ALERTA

# REAL DECRETO-LEY 37/2020: NUEVAS MEDIDAS EN MATERIA DE SUSPENSIÓN DE DESAHUCIOS Y LANZAMIENTOS

23 de diciembre de 2020



Hoy se ha publicado en el BOE y ha entrado en vigor 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 (“[RDL 37/2020](#)”).

## En materia de desahucios, el RDL37/2020:

- › Prorroga la suspensión de desahucios y lanzamientos del [RDL 11/2020](#) hasta la finalización del estado de alarma actual (es decir, hasta el 9 de mayo de 2021).
- › Extiende la protección frente a los desahucios a cualesquiera personas arrendatarias que acrediten una situación de vulnerabilidad, en los términos del RDL 11/2020, aun cuando esta situación no traiga causa del COVID-19.
- › El RDL 37/2020 no ha introducido ningún cambio en relación con cuáles son las situaciones de vulnerabilidad derivadas del COVID-19, que son las previstas en el art. 5.1.a) y b) del RDL 11/2020: (a) que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de desempleo, ERTE o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida tal de ingresos que el conjunto de los de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria, no alcance el límite de tres veces el IPREM, límite que puede verse incrementado en función de que, entre otros ejemplos, haya hijos a cargo, mayores a cargo, o alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada una discapacidad superior al 33%; o (b) que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos (que incluyen servicios de telecomunicación fija y móvil y gastos de comunidad), resulte superior

o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

- › Dota de especial protección a aquellas personas que habitaran sin título una vivienda con anterioridad a la entrada en vigor del RDL 37/2020 siempre que: (i) se trate de personas dependientes, o con dependientes o menores a su cargo, o de víctimas de violencia de género; (ii) se encuentren en alguna de las situaciones de vulnerabilidad previstas en el art. 5.1.a) del RDL 11/2020; y (iii) la vivienda pertenezca a personas jurídicas o personas físicas titulares de más de diez viviendas.

En estos casos, el Juez tomará la decisión previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, teniendo en cuenta, entre otras, las circunstancias relativas: (i) a si la entrada o permanencia en el inmueble estuvo motivada por una situación de extrema necesidad; (ii) a la cooperación de los habitantes de la vivienda con las autoridades competentes en la búsqueda de soluciones para una alternativa habitacional.

Esta suspensión no procederá en ningún caso: (i) si el inmueble es propiedad de una persona física que tenga en él su primera o segunda residencia; (ii) si el inmueble es propiedad de una persona jurídica que lo tiene cedido a una persona física que tenga en él fijada su primera o segunda residencia; (iii) si la entrada o permanencia en el inmueble es consecuencia de un delito; (iv) si en la vivienda se realizan actividades ilícitas; (v) si la vivienda estaba destinada a vivienda social y ya se hubiera asignado a un solicitante; y (vi) si la entrada en la vivienda se produce con posterioridad al 23 de diciembre de 2020.

La disposición adicional segunda prevé, por último, que los arrendadores y titulares de viviendas afectados por las suspensiones de desahucios y lanzamientos tendrán derecho a solicitar una compensación en determinadas circunstancias.

De conformidad con la disposición transitoria primera, la modificación introducida por el RDL 37/2020 afectará a los procedimientos de desahucio que puedan iniciarse desde la entrada en vigor del mismo, así como a aquellos procedimientos que se encuentren en curso en los órganos judiciales, incluso si se hubiera decretado la suspensión conforme a redacciones anteriores del RDL 11/2020, salvo aquellos que se hubieran suspendido conforme a lo previsto en el art. 1 y en los que se hubiera acordado la reanudación por quedar acreditada la vulnerabilidad económica del arrendador conforme a lo previsto en el art. 1.4.

---

Para obtener información adicional sobre el contenido de esta alerta puede dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas

©2020 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en él no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.

