



## Desahucios y vulnerabilidad social y habitacional de los arrendatarios



Manuel Calero García  
Área Jurídica Despachos BK ETL GLOBAL

En todos los juicios verbales que versan sobre desahucios y reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el arrendatario puede solicitar un

incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento, 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.



La pandemia motivó que el Gobierno dictara el 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. Le siguió el Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma. Más tarde, el Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vul-

nerabilidad.

Esas normas que dieron a luz esas suspensiones, con carácter temporal y excepcional, han ido prorrogando esa temporalidad, manteniéndola en vigor hasta el 30 de junio de 2023. Fecha en que dejarán de surtir efectos, salvo que una nueva norma "estire más la goma".

Su tramitación es sencilla. Una vez solicitado el incidente de suspensión, el Letrado de la Administración de Justicia deberá trasladar inmediatamente a los servicios sociales competentes toda la documentación que ha de presentar sobre su situación personal y económica el arrendatario. Solicitará a dichos servicios un informe en el que se valore su situación de vulnerabilidad y se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente. De acreditarse la situación de vulnerabilidad, el juez acordará la suspensión del lanzamiento.

**“Una vez solicitado el incidente de suspensión, el Letrado de la Administración de Justicia deberá trasladar inmediatamente a los servicios sociales competentes toda la documentación que ha de presentar sobre su situación personal y económica el arrendatario.”**

Antes de la finalización del plazo máximo de suspensión (30/06/2023), las administraciones públicas competentes deberán adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales, u otras que consideren adecuadas, para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad, que garanticen su acceso a una vivienda digna. Una vez aplicadas dichas medidas, la administración competente habrá de comunicarlo inmediatamente al Juzgado 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 proce-

dimiento.

Hasta aquí podemos aceptar que nos encontramos ante una norma de obligado cumplimiento. Poco pueden hacer los propietarios, obligados a ver pasar el tiempo sin cobrar renta alguna. Pero ¿qué pasa si el arrendatario se niega a colaborar con los servicios sociales en la búsqueda de una alternativa habitacional que dé solución a su necesidad habitacional y ponga fin a la suspensión?

Imagínese, como es el caso, que un inquilino deja de pagar una renta mensual de 450,00€ en diciembre de 2019. Se interpone demanda de desahucio y reclamación de rentas (13.175,00€) en junio de 2022. La arrendataria, haciendo uso de su derecho, consigue que el juzgado suspenda el lanzamiento por resolución de 25 de noviembre de 2022.

Durante todo ese tiempo, los servicios sociales citan reiteradamente a la persona necesitada de una vivienda digna para buscar y darle una solución a su situación. Pero la persona necesitada no acude. A ninguna de las citas. Ninguna a los servicios sociales y, por ende, al propietario y al propio Juzgado.

No sé cuál será su opinión, pero un principio básico en derecho, que no se puede ni debe vulnerar por las partes litigantes, es el de la Buena Fe. A la espera de que llegue el 30 de junio de 2023 y se levante la suspensión, solo queda pensar que, si vienen mal dadas y, por cualquier motivo, se mantiene esa suspensión, al menos los principios básicos del derecho se hagan valer frente a quien actúa de mala fe y el propietario pueda disponer de lo que es suyo por Derecho.

