

PROPUESTAS DE ENMIENDAS Y EXPLICACIÓN A LAS MEDIDAS DEL GOBIERNO

(a incorporar en el trámite parlamentario del RD-ley 11/2020 a Proyectos de Ley)

I. Exoneraciones del pago tanto de hipotecas como de alquileres hasta, como mínimo, el 31 de diciembre del 2021, para las familias en situación de vulnerabilidad.

1. **EXONERACIÓN, en lugar de pago aplazado**, de las cuotas hipotecarias y rentas de alquiler de aquellas familias que se han visto afectadas por esta crisis, y también de aquéllas que ya estaban con anterioridad en una situación de grave dificultad económica, incorporando compensación adecuada a pequeños propietarios.

Esta petición no es gratuita, dado que, por una parte, los cobradores de las hipotecas son los bancos, a quienes rescatamos y que no han devuelto, al menos, 65.725 M de €. Una parte importante de los grandes tenedores de vivienda son de nuevo los bancos, las socimis y los fondos buitres. Éstos últimos además se han hecho propietarios de sus enormes parques comprando lotes completos de viviendas a los bancos, muchas de las cuales proceden del millón largo de desahucios ejecutados desde 2008, obteniendo una escandalosa rentabilidad de la crisis de las familias.

Exigimos que se **diferencie entre pequeños propietarios, grandes propietarios -a partir de más de 5 viviendas - entidades financieras, socimis y fondos de inversión y entidades públicas.**

- CASO DE PEQUEÑOS PROPIETARIOS:

Para el caso de que se accedan a los préstamos avalados por el ICO y las entidades de crédito declaren los préstamos como fallidos, antes o después del período de devolución de 6 años, dichos importes serán asumidos por el MITMA y en ningún caso por la persona arrendataria que en su momento lo contrató, siempre que tras un examen de sus circunstancias siga en situación de vulnerabilidad. Además, tras el transcurso de 6 años, la deuda contraída por el préstamo avalado no podrá dar lugar a embargos o procedimientos judiciales de reclamación de cantidades, siempre que tras un examen de sus circunstancias siga en situación de vulnerabilidad. Ello responde a que se ha vendido esta herramienta como una “ayuda transitoria” (de hecho es el título bajo el cual se regula en RDL 11/2020) y, por lo tanto, debe responder a las características de una ayuda para colectivos vulnerables.

Exigimos que estos créditos no tengan intereses de demora ni ningún otro sobrecargo o aval

- CASO DE GRANDES TENEDORES:

obligatoriedad a exonerar 50% de las rentas del alquiler y posponer el pago del resto durante 2 años.

- CASO DE ENTIDADES FINANCIERAS, SOCIMIS Y FONDOS DE INVERSIÓN:

exoneración total del pago del alquiler a familias vulnerables.

- CASO DE EMPRESAS PÚBLICAS DE VIVIENDA:

exoneración total del pago del alquiler a familias vulnerables.

Estas medidas se deben aplicar a toda familia vulnerable (pre y post covid) y durante, como mínimo, hasta el 31 de Diciembre 2021.

II. Suspensión de todos los desahucios de unidades de convivencia sin alternativa habitacional de forma indefinida o, como mínimo, , hasta el 31 de diciembre del 2021 y establecimiento del juicio de proporcionalidad que viene reclamando a España el Comité DESC

2. **LA SUSPENSIÓN DE TODOS LOS DESAHUCIOS SIN ALTERNATIVA HABITACIONAL DE FORMA INDEFINIDA**, independientemente del proceso judicial que lo insta (hipotecario, por impago de cuotas de alquiler, por precario o penal). El compromiso social y político de este Gobierno debe plasmarse en MEDIDAS NECESARIAS PARA PROTEGER EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA de todas las familias para dar respuesta al acuerdo internacional que España firmó y por el incumplimiento del cual ya ha recibido 2 informes condenatorios por parte del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales de la ONU. En concreto, el Comité DESC volvió a reiterar en el caso de Maribel Viviana López Albán que España debía *“Adoptar las medidas necesarias para asegurarse de que los desalojos que afecten a personas sin recursos para procurarse una vivienda alterna, sólo se ejecuten después de que haya habido una consulta genuina y efectiva con estas personas y de que el Estado parte haya realizado todos los pasos indispensables, hasta el máximo de sus recursos*

disponibles, para que las personas desalojadas tengan una vivienda alterna, en especial en aquellos casos que involucran a familias, personas mayores, niños y/u otras personas en situación de vulnerabilidad”.

Sólo pedimos que España cumpla sus compromisos y que proteja a las familias vulnerables hoy y siempre. Es necesario cambiar el terreno de juego. Optar por los derechos humanos y constitucionales, por encima de los intereses de la banca, del resto del lobby del capital especulativo de Fondos y Socimis.

Sí es importante la medida de suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional derivado de contratos de arrendamientos por 6 meses, sin embargo:

- **Ha de ampliarse la medida a todo desahucio de familia vulnerable, incluyendo los instados por procesos hipotecarios y por precario.** En este sentido, también se estaría dando cumplimiento a lo establecido por el Comité DESC. Por ejemplo, en el caso de Maribel Viviana López Albán, recordó al estado que el derecho a la vivienda y la necesidad de no desalojar sin alternativa “ se aplican también a la ocupación sin título legal puesto que ese tipo de ocupación puede llegar a ser, para algunas personas, una forma de vivienda, y podría por tanto estar en el ámbito de la protección del derecho a la vivienda. ”
- En todo caso, la redacción del artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020 incluye múltiples ambigüedades que pueden perjudicar a miles de inquilinos. Por ejemplo, solo se hace referencia a los contratos sujetos a la Ley 29/1994. ¿En qué situación quedan los contratos regulados en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (popularmente conocidos como de renta antigua)? ¿Y los que fueron firmados durante la vigencia del Real Decreto-ley 2/1985? Un nuevo redactado debería aclarar esta cuestión y no dejar millares de inquilinos desprotegidos ¿Y aquellos contratos de habitaciones sujetos a la LAU? ¿Y los contratos de habitación que se rigen por el Código Civil?
- Dado que la norma se habla de suspensión de los plazos administrativos durante el estado de alarma, nos podemos encontrar con que a partir del día 25 de mayo se puedan instar de nuevo desahucios hipotecarios si se cumple los nuevos plazos de un año (por impago de 12 mensualidades) de la actual ley de Contratos de Crédito Inmobiliario y no se cumplen los requisitos para instar la moratoria de 3 meses establecida en el RDL 8/2020. Dada esta situación de desprotección y trato a favor más negativo, desde **la PAH solicitamos que se modifique el término “suspensión” por “interrupción del plazo de prescripción”, al objeto de evitar que si se mantiene suspensión, se reanude el plazo retomándose desde cuando se produjo dicha suspensión-, sino que empiece a contar el plazo desde cero, iniciándose a partir del 25 de mayo el cómputo, por lo que no habría desahucios hipotecarios hasta el 25 de mayo de 2021.**
- En todo caso, a partir de 4 meses después del estado de alarma si el titular de la vivienda de alquiler es un gran propietario y 6 meses después si lo es un pequeño

propietario, y si no pueden hacer frente al pago del alquiler por la causa que sea (situación laboral, no aplicación medidas de ayuda, etc..) se instarán de nuevo desahucios por alquiler a partir del 26 de septiembre en el primer caso de grandes propietarios y del 26 de noviembre en el caso de pequeño propietario.

- **Por todo ello, si no se suspendieran de forma indefinida, planteamos como criterio general que no se insten desahucios de ningún tipo, al menos, hasta el 25 de mayo de 2021** porque las familias no podrán hacer frente a las deudas contraídas hasta que la situación económica permita superar los ERTES, cierres de empresas o continuación en el desempleo.
- **Instamos igualmente a que se modifique la LEC para acabar definitivamente con la práctica salvaje, inhumana (e ilegal) de los desahucios abiertos** que, a pesar de la última modificación, varios juzgados continúan practicando impunemente amparándose a que el nuevo texto continúa sin especificar de forma clara y definitiva que en todos y cada uno de los intentos de lanzamiento deben constar de un día y una hora exacto. Proponemos la siguiente modificación:

Artículo 440:

4. En todos los casos de desahucio, también se apercibirá al demandado en el requerimiento que se le realice que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites y que queda citado para recibir la notificación de la sentencia que se dicte el sexto día siguiente al señalado para la vista. Igualmente, en la resolución que se dicte teniendo por opuesto al demandado se fijará, en su caso, el lanzamiento, que deberá verificarse antes de treinta días desde la fecha señalada para la vista, advirtiendo al demandado que, si la sentencia fuese condenatoria y no se recurriera, se procederá al lanzamiento en el día y la hora fijadas, sin necesidad de notificación posterior.

5. Para su validez, cualquier orden de lanzamiento que se pudiera dictar en el transcurso de cualquier procedimiento de desahucio –ya sea la primera o cualquier notificación posterior que deba dictarse para su ejecución- deberá fijar el día concreto y la hora exacta en que éste tendrá lugar. (añadido)

Artículo 447:

1. Practicadas las pruebas, el tribunal **concederá** a las partes, **salvo renuncia expresa**, un turno de palabra para formular oralmente conclusiones. A continuación, se dará por terminada la vista y el tribunal dictará sentencia dentro de los diez días siguientes. Se exceptúan los juicios verbales en que se pida el desahucio de finca urbana, en que la sentencia se dictará en los cinco días siguientes, convocándose en el acto de la vista a las partes a la sede del tribunal para recibir la notificación si no estuvieran representadas por procurador o no debiera realizarse por medios

telemáticos, que tendrá lugar el día más próximo posible dentro de los cinco siguientes al de la sentencia.

Sin perjuicio de lo anterior, en las sentencias de condena por allanamiento a que se refieren los apartados 3 de los artículos 437 y 440, en previsión de que no se verifique por el arrendatario el desalojo voluntario en el plazo señalado, se fijará con carácter subsidiario día y hora en que tendrá lugar, en su caso, el lanzamiento directo del demandado, que se llevará a término sin necesidad de ulteriores trámites en un plazo no superior a 15 días desde la finalización de dicho periodo voluntario, **de conformidad con el artículo 440.5**. Del mismo modo, en las sentencias de condena por incomparecencia del demandado, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada sin más trámite.

Artículo 549:

3. En la sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, o en los decretos que pongan fin al referido desahucio si no hubiera oposición al requerimiento, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de dichas resoluciones, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el **día exacto y hora exacta** señalados en la propia sentencia o en la en el **día exacto y hora exacta** que se hubiera fijado al ordenar la realización del requerimiento al demandado, **todo ello según el artículo 440.5**.

Modificar también en el mismo sentido los art. 675 i 704 de la LEC.

- Modificar el sistema de recursos contra las diligencias de ordenación de lanzamientos para dar cumplimiento a lo establecido por el Comité DESC, entre otras, en el caso de Maribel López Albán: “Asegurarse que las personas objeto de una orden de desalojo puedan objetar la decisión o apelarla para que las autoridades judiciales examinen la proporcionalidad entre el fin legítimo perseguido y la medida y sus consecuencias sobre las personas desalojadas, así como su compatibilidad con el Pacto, en todos los casos, incluyendo aquellos de ocupación sin título legal”. Ello evitaría que los propios Juzgados que dictan lanzamientos con fecha abierta o sin alternativa habitacional fueran los mismos que resuelven sobre los únicos recursos posibles que cabe instar por la persona afectada (el recurso de revisión y la nulidad de actuaciones). Dicha modificación no sólo permitiría dar cumplimiento a lo establecido por el Comité DESC, sino que evitaría que

las personas afectadas tuvieran que acudir al TEDH o al Comité DESC directamente como única opción para controlar la razonabilidad y proporcionalidad del desahucio.

- *Reforma de la LEC, en el sentido de obligar a la práctica de juicio de proporcionalidad sobre el bien jurídico a proteger en caso de desahucio, obligando a que dicho juicio de proporcionalidad quede razonado y reflejado en la sentencia.(añadido)*

III. Extensión de las medidas a todas aquellas familias que están en situación de vulnerabilidad

3. EXTENSIÓN DE LAS MEDIDAS A TODAS AQUELLAS FAMILIAS QUE ESTÁN EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD puesto que no vemos aceptable que no haya **protección** y por tanto no puedan incorporarse todas las familias que ya lo estaban antes de la aparición de la crisis sanitaria actual por diversas razones, como haberse quedado en desempleo, quienes viven de alquiler en una habitación, quienes compartiendo piso no sea titular del contrato, o a quienes finalizó su contrato antes del estado de alarma y ahora no tienen ingresos suficientes para una alternativa adecuada, y otras circunstancias como renta antigua y multitud de sectores que afecta indirectamente (cuidados, cultura, venta ambulante, paradas con anuncio de bolsas de trabajo, etc...).

De no igualarse los derechos de las unidades de convivencia vulnerables, que ya hayan adquirido esta condición con anterioridad o posterioridad al estado de alarma, se estaría incurriendo en una clara y flagrante discriminación entre ciudadanos que sufren una misma situación. Cualquier ciudadano que previamente a la pandemia ya estaba en una situación de vulnerabilidad ve su situación agravada debido al incremento de la dificultad de acceder a un lugar de trabajo digno. En este sentido son tan afectados como los nuevos venidos a esta condición, puesto que han visto frustradas, entre otras, sus posibilidades de incorporarse al mercado laboral o realizar actividades en los sectores de la economía sumergida.

IV. Reducción y modificación de requisitos que burocratizan el procedimiento y excluyen a muchas familias de la aplicación de las medidas

4. REDUCCIÓN DE REQUISITOS, tanto para evitar una burocratización que excluye a muchas familias, señalando dos especialmente:

- **Eliminación apartado d) del Artículo 16, d) del RDL 11/2020 para que haya un trato igualitario en los supuestos de vulnerabilidad, ya que en la moratoria hipotecaria se exige uno más que al resto:**

d) Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, A tal fin, se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente el total de la carga hipotecaria, entendida como la suma de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles a los que se refiere el artículo 19 sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3.

- **Modificación del artículo 16 del RDL 11/2020, según las modificaciones que vamos a plantear a continuación en el ART. 5**

Modificación artículo 5.1 del RDL 11/2020 para que incluya no sólo la situación de la persona obligada al pago, sino también cualquier persona de la unidad de convivencia. Además, debería incluirse la unidad de convivencia en sentido amplio para recoger la realidad de colectivos vulnerables como jóvenes, familias monomarentales o personas migrantes que se encuentran compartiendo una misma vivienda arrendada.

1. Los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 requerirán la concurrencia conjunta, a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, de los siguientes requisitos

- a) Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler, **o cualquier otra que forme parte de la unidad de convivencia** 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 **de convivencia**, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria”

i. Con carácter general, el límite de **cuatro** veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM), **excluidos todos los ingresos que sean inferiores al SMI** o que provengan de ayudas públicas **tales como rentas de inserción, minusvalías, ayudas familiares, subsidios u otros**.

ii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad **de convivencia**. 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 **de convivencia**.

iv. En caso de que alguno de los miembros de la unidad de **convivencia** tenga declarada discapacidad igual o 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 cinco 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 seis 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 de convivencia**, **excluidos los que resulten inferiores al SMI o provengan de ayudas públicas**. 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.

2. A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá por unidad de **convivencia** la compuesta por la persona que adeuda la renta arrendaticia, su

cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda. **Asimismo, tendrán la consideración de unidad de convivencia las compuestas por cualesquiera otras personas que vinieran compartiendo la vivienda objeto del contrato de arrendamiento.**

3. No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la **unidad de convivencia** que habita aquella sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. Se considerará que no concurren estas circunstancias cuando el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión *mortis causa* sin testamento. Se exceptuará de este requisito también a quienes, siendo titulares de una vivienda, acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia.

-Además, como consecuencia de la modificación del artículo 5 del RDL 11/2020, debería también modificarse el artículo 6 para la acreditación de, entre otras, las siguiente situaciones:

- Situaciones de vulnerabilidad sobrevenida de personas y unidades de convivencia cuyos ingresos totales o parciales dependían de la economía sumergida.
- Situaciones de reducción sustancial de ingresos por parte de los autónomos que no han cesado su actividad.

En este punto, también debería incluirse la demanda de que todas las ayudas que tengan como objeto el pago de las rentas arrendaticias deberían ser facilitadas directamente por el Estado, a través de la gestión de las Comunidades Autónomas y los municipios, y no a por vía de entidades financieras. Desde la PAH somos plenamente conscientes que el endeudamiento con la Banca no puede ser de nuevo la solución a la crisis habitacional y su gestión conlleva multitud de abusos que las familias no deberían soportar.

Otras medidas interesantes:

- Creación de un registro para que la ciudadanía afectada consulte si su propietario reúne las condiciones para ser considerado como gran tenedor.

- Gratuidad del sistema de notas simples del Registro de la Propiedad para las familias afectadas para la comprobación de la titularidad del inmueble, tal y como se viene realizando por el Registro de la Propiedad para demostrar que las personas afectadas cumplen con los requisitos del artículo 5.

V. Ampliación y mejora de la redacción del artículo 2 del RDL 11/2020 (prórroga extraordinaria).

- Por otra parte, sería necesario ampliar el artículo 2 del RDL 11/2020 en dos direcciones. En primer lugar, para que puedan acogerse no solo aquellos contratos que finalicen durante los 2 meses siguientes al cese del estado de alarma, ampliando la posibilidad de la prórroga a los contratos que finalicen durante los 4 ó 6 meses siguientes al cese. En segundo lugar, ampliando el periodo de prórroga extraordinaria a 1 año como mínimo. Ello permitiría no solo proteger a muchas familias arrendatarias de la incertidumbre y la desprotección que sufrirían al finalizar los respectivos contratos de arrendamiento, sino también evitar contactos innecesarios que se derivan de la búsqueda de pisos y que pueden dar lugar a nuevos contagios.
- Según la literalidad del artículo sólo se prorrogarán los contratos sobre los cuales finalicen alguna de las prórrogas obligatorias del artículo 9.1 de la LAU o el periodo de prórroga tácita del artículo 10.1 de la LAU. Quedan descubiertos los contratos que tenían como duración pactada la misma que la duración mínima, ya que en este caso no operan las prórrogas obligatorias. ¿Qué sucede con los contratos en los cuales la Propiedad ha cumplido con su deber de comunicar la no renovación con anterioridad a la entrada en vigor del RDL?
- A su vez, el artículo establece que la “solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador”. Con este redactado caben dos interpretaciones: está obligado a aceptarla o no se producirá si no es aceptada por el arrendador. Sería necesario clarificar esta cuestión.

VI. Modificación artículo 4 del RDL 11/2020

6. Modificación del artículo 4.2 del RDL 11/2020 para evitar que el silencio de los grandes tenedores en relación a las modificaciones afecta negativamente a los arrendatarios. En este sentido, se podría añadir un último apartado al artículo 4.2 que estableciera que **“en caso de que el gran tenedor no conteste expresamente en el plazo máximo de 7 días laborables, la persona arrendataria podrá escoger entre las anteriores alternativas”**

VII. Alargar el tiempo necesario la protección de las medidas para hacer frente a las consecuencias del covid-19, como mínimo hasta 31 diciembre del 2021”]

7. ALARGAR EL TIEMPO NECESARIO LA PROTECCIÓN DE LAS MEDIDAS PARA HACER FRENTE A LAS CONSECUENCIAS DEL COVID-19, es decir mientras duren las consecuencias de la crisis sanitaria por el COVID-19, pudiendo adoptarse el criterio que permita objetivizar la recuperación económica (como el aumento del PIB o del empleo) por las razones apuntadas en el apartado 2; en todo caso, deberían mantenerse, como mínimo hasta el 31 de diciembre del 2021.

Se debe incluir algún artículo que obligue a la banca revisar todas las solicitudes denegadas con los requisitos anteriores

7 bis.- Todas Las solicitudes que hubieran sido denegadas por incumplir los anteriores requisitos, tanto en materia de hipotecas como de alquileres, tendrán que ser revisadas por si cumplieran con los requisitos que aquí se incluyen.

VIII. Parque público y función social de la Vivienda.- Desarrollo de medidas tendentes a la utilización como Parque Público Temporal de viviendas injustificadamente desocupadas en manos de grandes tenedores, como forma de corresponsabilidad social y compensación por el rescate anterior, para dar a la Vivienda el tratamiento que le corresponde como bien social, apartándola de ser un mero bien de consumo.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ó TRANSITORIA

En este Real Decreto se ha avanzado en soluciones habitacionales, entre ellas la posibilidad de incrementar el parque público y social para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad como consecuencia del COVID-19 y estado de alarma. Ahora bien, para hacer frente a la emergencia habitacional proveniente de la crisis económica del 2008 - evidenciada por las personas y familias desahuciadas y otras que nunca han tenido un techo- y a la escasez del parque público y social, muy inferior a la de los países de nuestro entorno, se hace necesario que en el plazo de cuatro meses se publique una norma que incluya las medidas políticas, económicas y fiscales adecuadas que permitan aumentar el Parque público que satisfaga las necesidades de vivienda.

IX. Oposición a la demanda por impago o expiración de alquiler por fuerza mayor o desequilibrio sobrevenido, y correspondiente juicio de proporcionalidad.

[Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil]

Modificación legal propuesta:

Modificación del artículo 444.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para incluir un bis 2:

Para que se permita al demandado, motivándolo en la crisis económica entorno al COVID-19, alegar y probar el desequilibrio sobrevenido o la imposibilidad temporal de cumplimiento, siempre que sus ingresos totales sean insuficientes para conseguir otro alquiler adecuado en el mercado libre y no haya una resolución positiva para acceder a una vivienda pública adecuada.

En caso de que el demandado formulase esta oposición, el Letrado de la Administración de Justicia fijará una vista para la celebración de un juicio de proporcionalidad, mediando un mes para facilitar algún acuerdo extrajudicial.

Situación Normativa Actual:

Las demandas de desahucio por impago o expiración del alquiler, del orden civil, siguen las normas del Juicio Verbal de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC). La posible mediación es estrictamente voluntaria y las opciones del inquilino son ahora muy cerradas ya que el artículo 440.3 indica estrictamente *“que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba”*. En caso de oposición, el artículo 444.1 LEC también limita estrictamente lo que el inquilino pudiera alegar sobre la demanda en sí: *“sólo se permitirá al demandado alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación”* (o sea, que bien ha pagado al casero o que bien consigna el pago completo ahora).

Es decir, no existe ningún juicio de proporcionalidad y desequilibrio sobrevenido, ni actualmente es posible alegar como motivo de oposición de la demanda cualquier circunstancia de fuerza mayor que, teniendo su razón en la imprevisible crisis del COVID-19, imposibilitase o dificultase temporalmente los pagos o encontrar otra alternativa.

ARGUMENTACIÓN:

No se puede ignorar que una vez se pongan en marcha los juzgados llegará un aluvión de demandas por impago de alquiler, el cual tendrá su razón en la crisis del COVID19. A los inquilinos que están actualmente con bajísimos ingresos les es insuficiente incluso la quita del 50% que en contadas circunstancias se les pudiera otorgar. Y caso que fuera posible el pago aplazado, al convertirse en unos meses en una cuota más alta que la original, en alquileres ya de burbuja, acabarán en demandas judiciales. Por tanto, a menos que se decrete la exoneración o la Administración inyecte ayudas públicas masivas, el inquilino acabará en un Juzgado donde sin embargo la ley actual no le permitirá oponer ninguna circunstancia incluido el COVID-19 para mantener vigente ese contrato de alquiler si el casero se mostrase totalmente insolidario. Y tampoco en caso de expiración del alquiler su situación le permitirá encontrar otro alquiler en muchos casos (el propio Gobierno ha reconocido en su Programa-Plan de Estabilidad 2020-2021 una recuperación en V asimétrica por la que las cifras macroeconómicas no se recuperarán al menos hasta finales de 2021, y en muchos casos eso significa que la microeconomía de muchas familias no se recuperará hasta al menos 2022)

Estas demandas, de acabar en desahucios, supondrá otro aluvión de peticiones a unos Servicios Sociales colapsados.

Es necesario que mientras duren las consecuencias de la pandemia (Diciembre de 2021) no se tramiten demandas de impago o expiración del alquiler, a todos los inquilinos de buena fe que, en un juicio de proporcionalidad, acrediten que la crisis del Covid-19 les está perjudicando. Tanto si han perdido ingresos (fuerza mayor) como si no pueden conseguir nuevos ingresos a causa de la crisis del covid19 (desequilibrio), mientras haya una insuficiencia de ingresos (incluidas las ayudas públicas que pudiera percibir) inferiores a los necesarios para conseguir otro alquiler adecuado en el mercado libre ni haya una vivienda pública adecuada. Con esta medida, de justicia social, se evitará una sangría de pérdida de alquileres por la crisis, en aquellos casos que puedan juzgarse injustos.

Los derechos de los demandantes no se ven afectados en cuanto que pueden plantear la demanda con los fundamentos que estimen, alegar y probar a su vez lo que a ellos también les haya afectado la crisis del COVID-19 y en cualquier caso siempre tendrán disponible la vía de reclamación de cantidades. De lo que aquí se trata es de establecer, mediante un juicio de proporcionalidad, la valoración de circunstancias especiales, lo cual es propio de la Justicia, como han remarcado sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Las circunstancias de fuerza mayor, o la “cláusula rebus sic stantibus” tienen ya amplia jurisprudencia, con varias sentencias del Tribunal Supremo en 2014 y 2015.

Es una propuesta similar a la medida urgente nº 4 que ha propuesto el Consejo General del Poder Judicial como “Plan de choque” para evitar el colapso judicial, y que satisface a muchos agentes jurídicos. En ese informe del CGPJ se califica esta medida de Alta prioridad e indica que no supone ningún impacto añadido a la situación existente (aplica a demandas sobre las que aún no haya habido vista y por tanto sentencia), y que al contrario permitiría unificar criterios, y da satisfacción a parte de las demandas que reiteradamente el Comité PIDESC ha reclamado a España.

X. Consolidación estructural de las medidas que hayan demostrado ser eficaces para asegurar el derecho a una vivienda digna y adecuada y que durante este proceso estacional han demostrado su viabilidad política.

XI. Ampliación de la protección de los deudores hipotecarios encaminada a evitar pérdida de la vivienda habitual con una segunda aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Nueva Disposición Adicional o Final (?)

Añadir un nuevo apartado d) en el Artículo 1 del Anexo del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, con el siguiente texto:

En todo caso las entidades financieras vendrán obligadas a una segunda aplicación del CBP si, trascurrida una primera aplicación del mismo y una vez finalizado el período de carencia, los deudores en situación de vulnerabilidad la volvieran a solicitar, cumpliendo los niveles de exclusión determinados por el artículo 3 del mismo Real Decreto Ley 6/2012.

Explicación: La nueva situación generada por la crisis sanitaria exige la adopción de todas las medidas tendentes a garantizar el derecho a la vivienda y la protección de los deudores hipotecario para intentar no perder ni una vivienda más. A tal fin, y sin menoscabo de futuras regulaciones encaminadas a evitar la pérdida de la vivienda que amplíen o protejan a mayores sectores de población, se propone la aplicación por segunda vez del CBP .

Se trata de superar la práctica bancaria que la deniega en un 99% de las ocasiones, acogiéndose las entidades financieras a la respuesta de la pregunta 27 del Compendio de consultas planteadas a la Comisión de Control, sobre la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

[https://www.mineco.gob.es/stfls/mineco/economia/ficheros/190527_Compendio_Consultas_CBP.pdf]

XII. Ampliación de la protección a las familias respecto a los suministros básicos de agua, luz y gas; tarifa social y consumo mínimo vital

I. Dos enmiendas de modificación: En el artículo 28 apartado 3 del RDley 11/2020:

Primera, añadir tras el primer párrafo [.....de referencia.] lo siguiente:

Mientras se mantenga la condición de consumidor vulnerable la factura eléctrica no podrá superar el 5% de los ingresos de la unidad familiar, de tal forma que la comercializadora aplicará un descuento en los casos en los que los términos del bono social no cubran ya dicho escenario.

Segunda, modificar el segundo apartado, que quedaría:

En todo caso la consideración de consumidor vulnerable por el cumplimiento de los apartados anteriores se extenderá, como mínimo hasta el 31-12-2021, sin perjuicio de la posibilidad de acogerse a dicha condición en cualquier momento anterior o posterior a esa fecha al amparo del resto de supuestos previstos en el Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre.

Explicación:

1. La crisis económica ligada al COVID19 no tiene un plazo fijado de duración, siendo la propia previsión del Gobierno remitida a Europa una recuperación en V asimétrica hasta 2022. Como bien se dice el primer párrafo, que la vulnerabilidad se extinga cuando dejen de concurrir las circunstancias. La revisión semestral es suficiente. La comercializadora le avisará del vencimiento en la próxima factura e incluso le podrá facturar como corresponda lo descontado indebidamente si no se acreditase la vulnerabilidad en ese semestre.

2. El actual descuento del 25% que supone el bono social eléctrico se ha demostrado insuficiente para muchas familias vulnerables en la crisis pasada, a quienes sólo los gastos de suministros básicos (luz, agua, gas) ya superan el 35% de los ingresos (cuando en esta cifra debería estar incluido el gasto en vivienda, tal como se desarrolla en las condiciones de vulnerabilidad de este decreto-ley).

II. Se añade al final del primer párrafo del artículo 29 de este Real Decreto 11/2020:

-Exoneración del coste de los suministros de agua, luz y gas por parte de las empresas energéticas, que se debería traducir en gratuidad total del servicio para todas las familias que ya eran vulnerables antes de la crisis sanitaria y las afectadas por la crisis de la Covid-19 mientras dure la situación de vulnerabilidad y en todo caso hasta el 31/12/21.

III.- Modificación de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, queda modificada como sigue:

1. Se modifica el artículo 45, de la Tarifa Social:

"Se establecerá una tarifa social que garantice un mínimo de suministro a los hogares determinados como vulnerables. La tarifa social llevará implícito el principio de precaución; ningún hogar vulnerable podrá ser privado del acceso a los suministros básicos no pudiéndose realizar el corte del suministro.

La tarifa social será un descuento en la factura del suministro, rebajando el importe final de la factura en función de los ingresos del usuario o unidad familiar. En cualquier caso, el importe resultante de la renta de la vivienda y de los suministros no podrá ser superior al 30% de los ingresos de la unidad familiar considerada como vulnerable a los efectos de la presente Ley. Las empresas, distribuidora y comercializadora según sus responsabilidades, tendrán la obligación de ofrecer el precio mínimo por lo que estas deberán realizar un análisis de la factura eléctrica

para revisar la potencia contratada y servicios adicionales que no sean imprescindibles y proponer modificaciones en la misma que supongan ahorros en la factura. Asimismo, tendrá la obligación de ofrecer la Tarifa social y, en el caso de que no la tuviera tramitarla. Este análisis de la factura tendrá que realizarse obligatoriamente en un plazo de 3 meses desde la declaración de hogar vulnerable."

IV.- Consumo Mínimo Vital.

1. Se establecerá un Consumo Mínimo Vital mensual de agua, electricidad y gas por hogar, que será fijado en el caso del agua por los ayuntamientos y en el caso de electricidad y gas anualmente por el ministerio competente en materia de energía teniendo en cuenta diversos factores como las zonas climáticas y la eficiencia térmica de los edificios, entre otros.
2. Los hogares tendrán derecho a mantener estas mismas condiciones de acceso al suministro mientras dure esta situación. Este derecho podrá prolongarse anualmente y de manera indefinida mientras la consideración de hogar vulnerable persista. Se eliminarán los costes no vinculados a la electricidad, agua y gas consumidos

V.- Hogares vulnerables sin título habilitante. En los casos de personas o unidades familiares en riesgo de exclusión residencial que vivan en hogares sin titularidad de la vivienda ni / o contrato del servicio la empresa suministradora se compromete a regularizar el servicio. La empresa con dicha responsabilidad pondrá contador sin repercutir ningún coste sobre la persona o unidad familiar.

Explicación:

La nueva situación generada por la crisis sanitaria no puede suponer un endeudamiento de las familias, cuyo coste no podrá ser asumido con posterioridad. Los ingentes beneficios de las compañías suministradoras debe asumir este costo como una parte pequeñísima y elemental de corresponsabilidad social o, en su caso, ser asumido por el estado.

Por otra parte, se debe estudiar la aplicación una tarifa social que garantice un mínimo de suministro a los hogares determinados como vulnerables. De igual forma corresponde aplicar Consumo Mínimo Vital mensual adoptado a las características climáticas y técnicas correspondientes. Por otra parte, el derecho a suministros debe estar en la órbita de los derechos humanos, superando el hecho de no poseer título habilitante.
