

**PROPUESTA PARA LA PROHIBICIÓN DE LOS DESAHUCIOS SIN ALTERNATIVA
HABITACIONAL Y DE LOS CORTES DE SUMINISTROS**

DURANTE EL ESTADO DE ALARMA

El pasado 14 de marzo como consecuencia de la crisis sanitaria originada por el COVID-19, se declaró el estado de alarma por Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, cuya duración se extendió, en sucesivas prórrogas, hasta las 00:00 horas del 21 de junio de 2020.

Durante el tiempo transcurrido desde marzo, por parte del Gobierno de España se han tomado una serie de medidas en distintos ámbitos para proteger tanto la salud como el resto de derechos subjetivos básicos de la ciudadanía. Es este segundo grupo de medidas las que han configurado el conocido como “Escudo Social”, que son un conjunto de políticas públicas instadas desde el más alto nivel gubernamental, con el apoyo del Congreso de los Diputados, para proteger a las personas más vulnerables desde el punto de vista económico y social, que son quienes más están sufriendo las consecuencias colaterales del impacto del COVID-19.

Varias de las medidas más importantes del Escudo Social están destinadas a la protección de las personas arrendatarias de vivienda en situación de vulnerabilidad y se establecieron mediante 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.

Con motivo de la declaración de un nuevo estado de alarma, mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2, y teniendo en cuenta la actual situación de la economía española, es una obligación para el Estado el mantener las ayudas pertinentes para aquellas familias que, a pesar de los esfuerzos ya realizados en términos de ayudas públicas, siguen asumiendo las graves consecuencias de la crisis sanitaria, social y económica de la COVID-19.

La emergencia sanitaria ha situado a la vivienda y los suministros básicos como elementos esenciales de salud pública para poder afrontar la pandemia. La vivienda como refugio se ha revelado un elemento esencial para el cumplimiento de las orientaciones sanitarias. Los suministros básicos conforman la posibilidad de acceso a una vivienda adecuada y en las circunstancias de emergencia sanitaria la higiene y el mantenimiento de una temperatura adecuada se relacionan de forma directa con las medidas de salud pública necesarias para afrontar la pandemia.

El Reino de España ha ratificado el Protocolo Facultativo del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y como consecuencia reconoce sus Resoluciones. Respecto de la Comunicación N°37/2018, de fecha 11 de octubre de 2019, donde se dictamina la obligación:

“a) Desarrollar un marco normativo que regule los desalojos de personas de sus viviendas, incorporando que las autoridades judiciales lleven a cabo un examen de proporcionalidad entre el fin perseguido por la medida y sus consecuencias sobre las personas desalojadas, así como la compatibilidad de esta medida con el Pacto, en todos los casos, incluidos aquellos de ocupación sin título legal;

De la necesidad del mencionado juicio de proporcionalidad se deduce que durante el Estado de alarma en el marco de crisis sanitaria como criterio general que no pueden realizarse desalojos forzosos sin alternativa habitacional a población vulnerable atendiendo a los criterios de protección de la salud pública.

En este sentido, en relación con la protección de las personas arrendatarias de vivienda, y de las personas que se encuentran en un estado precario en bienes inmuebles propiedad de grandes tenedores, procede ahora extender en el tiempo las medidas previstas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, en lo que a la suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional se refiere, **hasta el 31 de diciembre de 2022**.

La persistencia de la crisis sanitaria requiere la prolongación en el tiempo de las medidas adoptadas en materia de suministros en los hogares que constituyen la vivienda habitual. A tal efecto, ahora se profundiza en la protección de la garantía de la continuidad del suministro energético y de agua para consumidores domésticos en su vivienda habitual, extendiendo lo previsto en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, **hasta el 31 de diciembre de 2022**.

En cuanto a los deudores hipotecarios, y dados los efectos perjudiciales que en términos económicos está produciendo la prolongación de la crisis generada por el COVID-19, procede ahora profundizar y ampliar la protección de los mismos. Mediante el Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública se modificó la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, con el fin de ampliar su ámbito temporal, hasta 2024, y subjetivo (a nuevos colectivos vulnerables). En este momento se considera necesario que dicha protección se otorgue independientemente de la situación de vulnerabilidad del deudor hipotecario, protegiendo a todo deudor hipotecario frente a un posible lanzamiento en caso de impago de la deuda hipotecaria.

Por lo indicado, la disposición final XXX modifica el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, estableciendo **hasta el 31 de diciembre de 2022** el plazo máximo de suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares sin alternativa habitacional. Asimismo, se modifica para extender durante todo el periodo de vigencia del actual estado de alarma la prohibición del corte de suministros básicos, en concreto, energía eléctrica, productos derivados del petróleo, gas natural y agua.

Por su parte, la disposición final YYY modifica la Ley 1/2013, de 14 de mayo, para incluir en su ámbito subjetivo a toda persona deudora hipotecaria, al margen de su situación en relación con los requisitos establecidos de vulnerabilidad.

Resulta necesario proteger a las personas beneficiarias de las Medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios en la ejecución del lanzamiento recogidas en la Ley 1/2013, hasta 15 de mayo de 2024. Se trata de evitar las conductas tendentes a eludir la protección de los deudores utilizando mecanismos aparentemente legales y prevaliéndose de la administración justicia y de la buena fe de los operadores jurídicos mediante el enmascaramiento tras otras mercantiles para instar procedimientos judiciales que eviten la obligación de respetar la moratoria de lanzamientos derivada de la Ley 1/2013, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades penales que pudieran derivarse.

Disposición final XXX. Modificación del 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.

Se modifica 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, en los siguientes términos:

Uno. Se suprime la división en apartados del artículo 1 del 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, la nueva redacción del precepto es la siguiente:

«Hasta el 31 de diciembre de 2022, en la tramitación de cualquier resolución judicial firme del procedimiento de desahucio: a) por impago de rentas, b) por expiración del contrato de arrendamiento, en ambos casos salvo que el propietario esté incurso en un supuesto de vulnerabilidad, y, en el caso de que el propietario de la vivienda sea una persona jurídica o un gran tenedor de viviendas, c) por precario, d) para hacer efectivos derechos reales inscritos, regulados en el artículo 250 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, o e) derivado de los procedimientos penales relativos al uso de inmuebles sin título regulado en el artículo 245.2 del Código Penal, en estos cinco supuestos, la persona que se encuentre en posesión de la vivienda podrá acreditar ante el Juzgado que carece de una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva, circunstancia que será comunicada por el Letrado de la Administración de Justicia a los servicios sociales competentes y se iniciará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento hasta, al menos, el fin del estado de alarma.»

Dos. Se modifica el artículo 29 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, que queda redactado como sigue:

«Artículo 29. Garantía de suministro de energía eléctrica, productos derivados del petróleo, gas natural y agua.

Excepcionalmente, **hasta el 31 de diciembre de 2022**, no podrá suspenderse el suministro de energía eléctrica, productos derivados del petróleo, incluidos los gases manufacturados y los gases licuados del petróleo, gas natural y agua a los consumidores personas físicas en su vivienda habitual, por motivos distintos a la seguridad del suministro, de las personas y de las instalaciones, aunque conste dicha posibilidad en los contratos de suministro o acceso suscritos por los consumidores de conformidad con la normativa sectorial que les resulte aplicación en cada caso.

Para acreditar ante el suministrador que el suministro se produce en la vivienda habitual, el consumidor podrá emplear cualquier medio documental que acredite de manera fehaciente dicha circunstancia.

Asimismo, el periodo previsto de garantía de suministro no computará a efectos de los plazos comprendidos entre el requerimiento fehaciente del pago y la suspensión del suministro por impago establecidos en la normativa vigente o en los contratos de suministro en su caso.»

Disposición final YYY. *Modificación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.*

El artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, queda redactado como sigue:

«1. Hasta transcurridos once años desde la entrada en vigor de esta Ley, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a cualquier otra persona física o jurídica la vivienda habitual de personas que no tengan alternativa habitacional.»