

Máster Universitario de Abogacía

Universidad de La Laguna

Ilustre Colegio de Abogados de Santa Cruz de Tenerife

Curso 2021/2022

Convocatoria: Marzo

**LA SUSPENSIÓN DE DESAHUCIOS Y LANZAMIENTOS
PREVISTA EN EL REAL DECRETO-LEY 11/2020, DE 31
DE MARZO, Y SU APLICACIÓN EN UN SUPUESTO DE
ESPECIAL VULNERABILIDAD.**

Realizado por el alumno: Cristian Gándara Tomé

Tutorizado por la profesora: María Elena Sánchez Jordán

Departamento: Disciplinas Jurídicas Básicas

Área de conocimiento: Derecho Civil

ÍNDICE

1. SUPUESTO DE HECHO.	2
2. CUESTIONES QUE SE PLANTEAN.	3
3. DICTAMEN JURÍDICO SOBRE LAS CUESTIONES PLANTEADAS.	4
3.1.. ¿Qué tipo de desahucio se pretende en la demanda que ha recibido Marta? ¿Existen otros tipos de desahucio? ¿Qué requisitos tiene cada uno de ellos?.....	5
3.2.. ¿Existe algún mecanismo en nuestro ordenamiento jurídico que, teniendo en cuenta la dificultad por la que atraviesa Marta, permita solicitar la suspensión del desahucio?.....	16
3.3. ¿A qué colectivos está dirigida esa medida? ¿Qué requisitos deben reunir para beneficiarse de la misma? ¿Ha intentado el Ejecutivo proteger la figura del Okupa con la aprobación de dicha medida?.....	25
3.4. ¿Cómo ha respondido el poder judicial a la medida aprobada? ¿En qué sentido se han pronunciado los tribunales?.....	33
3.5. ¿Podrá Marta lograr la suspensión de su desahucio? ¿Tiene el propietario del inmueble derecho a alguna compensación? ¿Qué ocurre en los casos en los que el propietario del inmueble o arrendador de la vivienda acredita encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad económica?.....	36
4. . CONCLUSIONES	41

BIBLIOGRAFÍA.

1. SUPUESTO DE HECHO

Doña Marta G. S., de 37 años, acude al despacho al haber recibido en su domicilio una demanda de desahucio.

En el año 2017, Doña Marta abandona con su hija el domicilio familiar ante las lesiones y el maltrato habitual sufrido por parte de su ahora exmarido. Como víctima de violencia de género, Marta pasa a residir con su hija durante 3 meses en una casa de acogida, cuya función es dar un alojamiento temporal y atender a las víctimas de malos tratos, y posteriormente a un piso tutelado, donde convive 9 meses más con otras mujeres víctimas de violencia de género y sus hijo/as.

En el año 2018, Doña Marta y su hija deben abandonar el piso tutelado al haber superado el periodo determinado. Sin embargo, a pesar de tener un trabajo a tiempo parcial, no tiene la solvencia económica necesaria para hacer frente a un alquiler, por lo que siendo conocedora de que una vivienda propiedad de la entidad financiera BBVA en la que había residido varios años antes estaba vacía, decide ocuparla al no encontrar otra forma de darle un hogar digno a su hija.

En la actualidad Doña Marta continúa residiendo en dicha vivienda en condición de ocupa en Santa Cruz de Tenerife, ostenta la custodia de su hija, y comparte con su ex marido la patria potestad. Sin embargo, no recibe pensión de alimentos por ella, además su situación económica es bastante crítica, pues a raíz de la crisis sanitaria de la COVID-19 el restaurante donde trabajaba como camarera ha tenido que cerrar, por lo que percibe únicamente una ayuda social cuya cuantía asciende a 284 euros mensuales, no pudiendo hacerse cargo de un alquiler.

A pesar de su complicada situación, desde que ocupara la vivienda ha invertido numerosos esfuerzos en mejorar el estado de la misma, arreglando y pintando paredes, techos, e incluso contratando los suministros de agua y luz, y haciéndose cargo del importe correspondiente al pago de los mismos.

De igual forma, Doña Marta lleva meses intentando obtener ayuda para encontrar un alojamiento por medio de los Servicios Sociales, pero hasta la fecha le ha sido imposible encontrar una vivienda adecuada a las necesidades de su familia, y poder así abandonar el inmueble que se encuentra ocupando, que constituye su vivienda habitual y la de la menor.

La situación de Marta se ha visto claramente agravada por la crisis sanitaria producida por la COVID-19, pues se trata de una familia monoparental con una hija a

cargo, víctima de violencia de género, desempleada, y en consecuencia sin ingresos. Todos ellos son factores que provocan la vulnerabilidad en la que se encuentra, que se recrudece con la declaración de estado de alarma y la obligación de un confinamiento domiciliario. Es por ello que, al recibir la demanda de desahucio, Marta teme acabar en la calle, pues a pesar de sus intentos por encontrar una vivienda social, resulta, por la situación que atraviesa el país, especialmente difícil incluso para los Servicios Sociales localizar una vivienda en la que poder alojar a Marta y su hija.

2. CUESTIONES QUE SE PLANTEAN

De cuanto se ha expuesto, resulta necesario plantearse las siguientes cuestiones:

1. ¿Qué tipo de desahucio se pretende en la demanda que ha recibido Marta? ¿Existen otros tipos de desahucio? ¿Qué requisitos tiene cada uno de ellos?

2. Teniendo en cuenta que nos encontramos inmersos en una pandemia mundial producida por la COVID-19 y que en el momento en el que Marta recibe la demanda de desahucio el país se encuentra en confinamiento domiciliario, ha perdido su empleo a causa de la crisis económica, y únicamente recibe 284 euros de ayudas sociales. ¿Existe algún mecanismo en nuestro ordenamiento jurídico que, teniendo en cuenta la dificultad por la que atraviesa Marta, le permita solicitar la suspensión del desahucio?

3. ¿A qué colectivos está dirigida esa medida? ¿Qué requisitos deben reunir para beneficiarse de la misma? ¿Ha intentado el Ejecutivo proteger la figura del okupa con la aprobación de dicha medida?

4. ¿Cómo ha respondido el poder judicial a la medida aprobada? ¿En qué sentido se han pronunciado los tribunales?

5. A la vista de todo lo anterior ¿podrá Marta lograr la suspensión de su desahucio?, y en caso de que Marta consiga la suspensión del desahucio, ¿tiene el propietario del inmueble derecho a alguna compensación? ¿Qué ocurre en los

casos en los que el propietario del inmueble o arrendador de la vivienda acreditara encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad económica?

3. DICTAMEN JURÍDICO SOBRE LAS CUESTIONES PLANTEADAS

La gran crisis que se inició en España en el año 2008 dejó en situación de vulnerabilidad a muchas familias que vieron reducidos de forma drástica sus ingresos, lo que provocó la imposibilidad de hacer frente a la devolución del préstamo hipotecario o el arrendamiento, ocasionando así una ola de desahucios. Todo ello tuvo como consecuencia que miles de familias terminaran sin hogar, dado que miles de viviendas fueron cerradas y quedaron desocupadas como consecuencia de los impagos. Dichos factores provocaron que aquellas personas cuyo único objetivo era tener una vivienda, y en muchos casos, procurársela a sus hijos, decidieran ocupar una, produciéndose así una confrontación entre el derecho que tienen los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, establecido en el artículo 47 de la Constitución Española, y el derecho a la propiedad privada del artículo 33 del citado texto legal.

Actualmente, a consecuencia de la COVID-19 nuestro país se ha visto inmerso nuevamente en una gran crisis, no solo sanitaria sino también económica. Se trata de una crisis que ha afectado a miles de personas que han perdido su empleo, y con ello la posibilidad de hacer frente al pago de su vivienda. Han sido multitud de hogares los que han visto cómo la necesidad, la escasez, la penuria, o la miseria, reinaban en su día a día, encontrándose por tanto en una situación especialmente vulnerable. Esta situación se ha visto especialmente agravada para aquellas familias que, en un contexto sanitario extremo, como el provocado por la pandemia mundial acaecida por la COVID-19, en la que se declara el estado de alarma y se imponen medidas sumamente restrictivas como el confinamiento domiciliario, se han visto sumidas en un procedimiento de desahucio.

Por ello, lo que se pretende con el presente dictamen es analizar cómo ha afectado la crisis de la COVID-19 al procedimiento de desahucio, y, más en concreto, qué medidas se han articulado para proporcionar algún tipo de solución para los casos en los que se hubiera instado un procedimiento de desahucio durante una situación de pandemia

mundial en relación con las familias en situación de vulnerabilidad económica y sin posibilidad de encontrar una alternativa habitacional.

Se trata de una situación con la que han tenido que lidiar no solo los propios ciudadanos afectados por el desahucio, sino también nuestro poderes legislativo, ejecutivo y judicial, que se han visto obligados a adoptar medidas y encontrar soluciones para situaciones nunca antes previstas.

Para ello me propongo, en primer lugar, realizar un breve estudio sobre la figura del desahucio, entrando a distinguir los tipos de desahucios que pueden darse y sus requisitos principales. Posteriormente y una vez analizada la pretensión de nuestro supuesto de hecho, realizaremos un recorrido por el precepto del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, que determina la suspensión de desahucios y lanzamientos, haciendo especial hincapié en los destinatarios de la medida, los requisitos de la misma, cómo ha afectado su aprobación y si ha sido efectiva o, de lo contrario, no ha resultado útil, todo ello analizando y estudiando la medida para posteriormente trasladar dicha teoría a la práctica, y poder dar respuesta a la cuestión principal que se nos plantea, esto es, si D^a Marta podrá pretender la suspensión del desahucio solicitado por el propietario de la vivienda al amparo de la regulación contenida en 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.

3.1. ¿Qué tipo de desahucio se pretende en la demanda que ha recibido Marta? ¿Existen otros tipos de desahucio? ¿Qué requisitos tiene cada uno de ellos?

En enero de 2021 Marta recibe, en el domicilio que ocupa y que constituye su vivienda habitual, una demanda de desahucio. El desahucio es el proceso que tiene como finalidad la recuperación de la posesión de un bien inmueble por su propietario, y el juicio de desahucio es precisamente el procedimiento judicial utilizado para *“la recuperación por quien tenga derecho a ello de la plena posesión de la finca arrendada, cedida en precario o poseída sin título. Procederá cuando se extinga el contrato de arrendamiento y a pesar de ello el arrendatario no abandona el inmueble, o bien en general, siempre*

que el propietario pretende la recuperación de la posesión del bien arrendado okupado, o en situación de precario”¹.

Según J. BONET NAVARRO, las condiciones que deben darse para entender que estamos ante un juicio de desahucio son que:

1. *“La recuperación de la posesión ha de implicar la finalización de otra que se funde en un determinado título: el arrendaticio, o en una situación de precario, por consentimiento expreso o tácito, o por hallarse el inmueble okupado.*
2. *Ha de tratarse de bienes inmuebles. Puesto que el bien ha de encontrarse ocupado y en su caso exigirá lanzamiento (...)*
3. *Ha de concurrir, como mínimo, alguna especialidad que aporte sustantividad diferencial al procedimiento en relación con el juicio ordinario o verbal correspondiente. Pero sin que requiera que éstas deban ser numerosas ni necesariamente supongan alteración en la estructura procedimental que permita considerar el juicio como especial”².*

A pesar de que el fin perseguido en todos los casos es el mismo, recuperar la posesión del bien, existen en nuestro ordenamiento jurídico varias modalidades de juicio verbal de desahucio, cuya distinción depende del motivo que ha propiciado que el propietario, usufructuario, o cualquier otra persona con derecho a poseer, pretenda la recuperación de dicho bien. Para saber a qué tipo de desahucio se enfrenta Marta, analizaremos las distintas modalidades de juicio verbal de desahucio contempladas en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC), como el desahucio por falta de pago y el desahucio por expiración del plazo.

○ **Desahucio por falta de pago**

Durante el tiempo de duración de un contrato de arrendamiento de vivienda puede ocurrir que, por determinadas circunstancias, el arrendatario deje de pagar la renta.

¹ BONET NAVARRO, J.: *“Los juicios por desahucio: especialidades procesales para la recuperación del inmueble arrendado, okupado o en precario”*, 5ª. Navarra: Aranzadi 2021. Pág 68.

² BONET NAVARRO, J.: *“Los juicios por desahucio: especialidades procesales para la recuperación del inmueble arrendado, okupado o en precario”*, 5ª. Navarra: Aranzadi 2021. Pág 67.

En un contrato de arrendamiento el pago de la renta es una de las obligaciones fundamentales, por no decir la principal, pues se trata de la contraprestación que debe abonar el arrendatario al arrendador, como consecuencia de la cesión por parte del propietario del uso de la vivienda.

La importancia del pago de la renta explica la protección legal otorgada al propietario del inmueble a quien, en caso de producirse incumplimiento de pago por parte del arrendatario, se le otorga el derecho a instar el juicio de desahucio por falta de pago, un procedimiento cuyo objeto es *“enjuiciar el derecho del actor a resolver el contrato arrendaticio y desalojar al arrendatario sobre la base del incumplimiento por parte de este último de la obligación de satisfacer la renta y demás cantidades a que se encuentre obligado (...)”*³.

Conviene destacar que la finalidad de esta clase de juicio no es únicamente la recuperación de la posesión del bien inmueble, fin común de todos los procedimientos de desahucio, sino también la resolución del contrato de arrendamiento, resolución que debería suponer para el arrendador una garantía de que no se va a mantener al arrendatario incumplidor en la posesión de la finca.

El juicio verbal de desahucio por falta de pago se encuentra regulado en el art 250.1.1º de la LEC, que establece que *“Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas (...) que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, (...), pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca”*.

Para que se pueda llevar a cabo el desahucio por el cauce del art. 250.1.1º de la LEC, es requisito necesario que el arrendatario incumpla con su obligación del pago de las cantidades debidas que, *“cuando se trate de bienes inmuebles urbanos, serán la renta o cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario, así como el importe de la fianza o su actualización; y en los arrendamientos rústicos, en los términos del artículo 25 LAR en relación con los arts. 14, 15 y concordantes de dicha LAR, la renta y las cantidades asimiladas a la misma; y también el abono periódico de*

³ GARBERÍ LLOBREGAT, J., *Los nuevos juicios verbales de desahucio en la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Barcelona: Wolters Kluwer 2012, pág. 49.

las cuotas a que se refiere la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988 de 29 de julio sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito”⁴.

No obstante, ¿puede un leve retraso en el pago de la renta entenderse como posible causa de desahucio por falta de pago?. Planteamos este interrogante porque si bien es cierto que el artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos nos señala cuál es el plazo legal para el pago, estableciendo que “*Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes*”, no encontramos en nuestro ordenamiento jurídico pronunciamiento alguno sobre el procedimiento a seguir en caso de retraso en el pago de la misma. Al tratarse de una cuestión bastante común en la práctica, ha sido la jurisprudencia la encargada de arrojar luz sobre este tema, y pese a que al principio existía controversia “*ya que una vez que se ha producido el impago en el plazo estipulado, el arrendatario se halla incurso en incumplimiento, sin que la ley distinga entre el incumplimiento y el mero retraso en el pago de la renta*”⁵, el Tribunal Supremo resuelve la cuestión y establece, en su sentencia 4154/2008, de 24 de julio de 2008 que: “*La primera causa específica de resolución mencionada en el artículo 114.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se refiere a la falta de pago de la renta o de las cantidades que a ésta se asimilan. Por ser el contrato de arrendamiento urbano oneroso y conmutativo, es evidente que la primera obligación del arrendatario es la de pagar la renta; por otra parte, salvo cuando las partes hayan acordado que su abono se efectúe en un solo momento, este contrato es de tracto sucesivo y el impago de una sola mensualidad de renta puede motivar la resolución contractual. El arrendador no viene obligado a soportar que el arrendatario se retrase de ordinario en el pago de las rentas periódicas, como aquí ha acaecido, y, en tal coyuntura, debe prosperar su demanda de desahucio si se demuestra tal reiteración*”⁶.

En la misma línea se ha pronunciado la SAP Baleares de 10 de diciembre de 2009, donde tras varios retrasos probados por el arrendador en el impago de la renta, determina que “*En consecuencia, el retraso en ocho días en el pago de la renta, no puede calificarse*

⁴ BONET NAVARRO, J.: “*Los juicios por desahucio: especialidades procesales para la recuperación del inmueble arrendado, okupado o en precario*”, 5ª. Navarra: Aranzadi 2021. Págs. 81-82.

⁵ SAP de Baleares 416/2009, de 10 de diciembre de 2009 (nº de resolución: 227/2019) F.J. 3.

⁶ STS 4154/2008, de 24 de julio de 2008 (nº de resolución 755/2008) F.J.2

*como de insignificante o de un leve retraso sin efecto alguno, sino que debe calificarse como un incumplimiento contractual imputable al inquilino susceptible de dar lugar al desahucio pretendido”.*⁷

De esta forma vemos cómo el pago de la renta es una obligación esencial, señalando la jurisprudencia que el pago realizado fuera del plazo concedido, vulnera la legalidad, y que no debe verse obligado el arrendador a soportar tal vulneración. Si bien es cierto que un leve retraso aislado no podría justificar un desahucio, si podría fundamentarse cuando la parte actora logre acreditar que el retraso en el pago se produce de forma reiterada.

○ **Desahucio por expiración del plazo**

Que un arrendatario no abandone la vivienda, y en consecuencia se niegue a entregar el inmueble al arrendador una vez finalizado el plazo del contrato, o el plazo legal previsto, se presenta como uno de los problemas más habituales con los que debe lidiar el propietario que decide arrendar un inmueble.

En este caso, el arrendador deberá promover un juicio de desahucio por expiración del plazo; se trata de un proceso en el que el arrendador pretende la recuperación del inmueble a la finalización del plazo contractual fijado por las partes o legalmente establecido.

La expiración del plazo es uno de los motivos determinantes de desahucio y se encuentra regulado, al igual que el juicio verbal de desahucio por impago, en el art. 250.1.1º, que establece que *“se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas (...) 1. que con fundamento en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente pretendan que el dueño usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento ordinario o financiero o en aparcería recuperen la posesión de dicha finca”*

El requisito esencial y que determinará que pueda prosperar dicha acción de desahucio es que haya finalizado el plazo, pero ¿es igualmente válida dicha expiración si

⁷ SAP de Baleares 1696/2009, de 10 de diciembre de 2009 (nº resolución 416/2009). F.J. 2

el plazo es el fijado legalmente, o será más relevante el pactado por las partes en el contrato de arrendamiento?

Debemos partir de la premisa de que es el propio artículo 250.1.1º de la LEC el que determina que el plazo expirado no será únicamente el que fijen las partes contractualmente, sino que también procede el desahucio si expirara el establecido legalmente. Sin embargo, aunque es habitual que en el contrato de arrendamiento se fije de manera expresa el plazo de duración del mismo, puede ocurrir que no se señale, siendo aplicable en estos casos el mínimo fijado por la ley, es decir, 5 años. Además, tal y como establece el art. 9.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, si el plazo pactado *“fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica”*.

Puede afirmarse que se demuestra con este precepto la gran protección que otorga el legislador a los arrendatarios, pues sin perjuicio de las excepciones legales admitidas, como por ejemplo, que el arrendatario exprese su voluntad de no renovarlo, el plazo fijado por la ley es imperativo, y permite que si el contrato es de duración inferior al mínimo de 5 años previsto, se prorrogue de manera forzosa en favor del arrendatario, y se excluya así la viabilidad del desahucio.

○ **Desahucio por precario**

El juicio verbal de desahucio por precario se encuentra regulado en el art 250.1.2º de la LEC, que establece que *“Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas (...) que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca”*.

Ha sido precisamente la redacción del art 250.1.2º la que mas controversia ha generado en relación a la presente figura, pues no existe en el ordenamiento jurídico español ningún precepto que defina qué debe entenderse por precario, lo que ha provocado que, al ceñirnos al contenido literal del artículo, que establece que el procedimiento tiene como finalidad la recuperación de una finca *“cedida en precario”* se restrinja el ámbito del juicio verbal solo a los supuestos en los que exista previo acuerdo

de cesión a título gratuito, excluyendo cualquier otro; es decir, a primera vista parece que se aplicará este procedimiento únicamente a aquellos supuestos en los que una persona cede de manera voluntaria y gratuita un inmueble a otra, consintiendo así la entrada a la vivienda.

Dicha interpretación es tan sumamente limitativa que no solo impediría que se hiciera uso del procedimiento de juicio de desahucio por precario frente a aquellas personas que, ante la imposibilidad de hacer frente al pago de una vivienda, se ven en la necesidad de ocupar una, sino que, a efectos procesales, supondría vaciar de contenido el precepto, de tal forma que *“bastaría con que el demandado meramente afirme que la ocupación se produce por cualquier otro concepto, como una discutida titularidad dominical o incluso sencillamente por una ocupación sin título existente o subsistente (por ejemplo, una copropiedad extinguida) para excluir el juicio de desahucio por precario con base en la inadecuación de este procedimiento”*⁸.

La controversia generada y la ausencia de regulación ha determinado que haya sido la jurisprudencia la que, con el paso de los años, haya ido dando forma a la figura del precario. Prueba de ello es la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 4933/2020, de 26 de junio de 2020, que ofrece una visión mas amplia de dicha institución jurídica al establecer que *“se mantiene en el artículo 250.1.2 de la L.E.C. el concepto amplio de precario, entendido como cualquier posesión "sin" título, ello comprende la posesión "sin" la voluntad y "contra" la voluntad del poseedor real, por lo que nada se opone a seguir un juicio de precario en el supuesto que nos ocupa”*⁹, y la sentencia de la Audiencia Provincial de Bilbao, de 10 de marzo de 2016, señalando que *“en los supuestos de “actuación okupa” el cauce de juicio de desahucio por precario es también el adecuado para poner fin a tal ocupación no consentida por la propiedad”*¹⁰

Se trata de un concepto nada restrictivo, cuya línea seguiría posteriormente el Tribunal Supremo, que nos proporciona, en el fundamento jurídico tercero de su sentencia de 21 de diciembre de 2020, una de las definiciones más acabadas de la figura del precario, al establecer que: *“El precario se trata de una situación de hecho que implica*

⁸ BONET NAVARRO, J.: *“Los juicios por desahucio: especialidades procesales para la recuperación del inmueble arrendado, okupado o en precario”*, 5ª. Navarra: Aranzadi 2021, pág. 89.

⁹ SAP de Barcelona 4933/2020, de 26 de junio de 2020, (nº resolución: 584/2020). F.J. 2.

¹⁰ SAP de Bilbao 555/2016 de 10 de marzo de 2016 (nº resolución 68/2016). F.J. 3.

la utilización de un bien ajeno sin pagar renta, cuya posesión jurídica no le corresponde, y por tanto sin título que justifique el goce de la posesión, ya sea porque no se haya tenido nunca, ya sea porque habiendo tenido la misma, se pierda o también porque otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho”¹¹.

De esta forma vemos cómo el precario “engloba todas aquellas situaciones en las que se posee una cosa sin derecho a ello. En este sentido se considera precarista a todo aquel que tiene la posesión de un bien inmueble sin abonar precio y sin título para ello bien porque nunca lo ha tenido, bien porque el que tenía ha devenido ineficaz para enervar el dominical u otro derecho real que permita su disfrute al ejercitar la acción teniéndose la posesión por la mera libertad del actor”¹². Esta noción del precario reconocida por los Tribunales ha producido una considerable reducción de los requisitos necesarios para la incoación de juicios de desahucio por precario, abriendo un amplio abanico de posibilidades que, hasta hace pocos años, no se habían considerado como resolubles mediante este procedimiento.

Una vez aclarado el contenido de la figura, no es de extrañar que el juicio verbal de desahucio por precario se haya convertido en los últimos años en uno de los mecanismos procesales más utilizados para poder expulsar de la vivienda a las personas que la ocupan sin ningún título jurídico que ampare la posesión de la misma, pues precisamente a consecuencia de la crisis económica que se inició en España en el año 2008, miles de familias, ante la imposibilidad de hacer frente a un alquiler o un préstamo hipotecario, y con el único deseo de tener una vivienda, se vieron abocadas a ocupar una. Dicha situación obliga a las personas que ostentan la legitimación activa (propietarias, usufructuarias o titulares de algún otro derecho que implique posesión) a iniciar el correspondiente procedimiento si desean recuperar la posesión del inmueble.

Uno de los inconvenientes con los que puede tropezar el dueño, usufructuario, o cualquier otra persona con derecho a poseer la finca que inicia un procedimiento de desahucio por precario es la dificultad de identificar a los habitantes del inmueble ocupado, pues mientras que en el juicio verbal de desahucio por impago de rentas, o en

¹¹ STS 4385/2020, de 12 de diciembre de 2020 (nº resolución 691/2020). F.J. 3

¹² IZQUIERDO BLANCO, P. y PICO I JUNOY, J., *El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas okupadas*. Madrid: Wolters Kluwer, 2018.pág. 69.

el juicio verbal por expiración del plazo, el propietario arrendador dispone de la totalidad, o gran parte, de los datos del demandado al haber celebrado previamente un contrato de arrendamiento, en el caso de personas que ocupan un inmueble vacío, como norma general se desconoce su identidad por parte del propietario, por lo que este no sabe contra quién dirigir la demanda.

Dicha cuestión ha sido objeto de debate durante años, siendo destacable el pronunciamiento de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 8ª, de 1 de diciembre de 2016, que establece, en su Fundamento Jurídico segundo, que *“Nos hallamos ante dos situaciones merecedoras de la tutela judicial, la de quien habiendo sido despojada de la posesión de un bien inmueble de su propiedad quiere recuperarla frente a quien, sin título y por un acto de fuerza, la ocupa ilegítimamente, y la de éste a obtener la posibilidad de ser oído en el procedimiento en que se va a dirimir el derecho del propietario a detentar la posesión material de la vivienda que le pertenece; sin embargo, existen disimilitudes esenciales, una, que el propietario se ve forzado a tener que recuperar la posesión de la que ha sido privado sin su consentimiento, mientras que el detentador sin título se ha puesto voluntariamente en tal situación, y la otra, que la posibilidad de que el demandado obtenga la referida tutela judicial solo depende de su voluntad, pues basta que se identifique correctamente en el acto de llevarse a cabo su citación o emplazamiento en la forma que se preceptúa en los artículos 155 y 158 en relación con el artículo 161 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y reciba la copia de la resolución o la cédula, disponiendo, en todo caso y en su defecto, de la ocasión del conocer la existencia del procedimiento y defenderse en su seno a través de la citación edictal regulada en el artículo 164 de la misma Ley, al fijarse copias de aquéllas no solo en la oficina judicial sino en la vivienda ocupada sin título, por así haberse solicitado en la demanda”*.¹³La importancia de esta sentencia radica en el análisis que lleva a cabo referente a la situación y las posiciones de ambas partes, propietario de un lado, e ilegítimo poseedor de otro. Debemos partir de la premisa de que ambos tienen reconocido constitucionalmente el derecho a la tutela judicial efectiva¹⁴, que comprende el derecho a

¹³ SAP de Madrid 1380/2016, de 1 de diciembre de 2016 (nº resolución 442/2016), F.J. 2

¹⁴Artículo 24 CE: 1. Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión.

ser oído por los jueces y tribunales y obtener de ellos una sentencia motivada que ponga fin al proceso. No obstante, para deducir si la falta de identificación del ocupa puede vulnerar su derecho a la tutela debemos identificar las distinciones existentes entre ambas figuras. La principal diferencia es que el propietario del inmueble, y legítimo poseedor de la vivienda, ve arrebatado su derecho forzosamente, mientras que el ocupa se coloca en esa posición por voluntad e interés propio, lo que determina que el propietario sea el primer perjudicado de la ocupación, pues ha perdido la posesión del inmueble, y tendrá que acudir a la vía judicial para poder recuperarla. Exigir en este momento del proceso que el propietario deba identificar al ocupante para poder interponer la demanda impediría que pueda hacer valer sus derechos, provocándole indefensión y otorgándole una responsabilidad inmerecida, pues tal y como alega la sentencia, ha perdido de forma involuntaria la posesión, mientras que el ocupa accede al inmueble vulnerando el derecho a la propiedad privada. Todo ello, unido a que el derecho a la tutela judicial del ocupa únicamente depende de su voluntad, pues basta con que se identifique correctamente en el acto de llevarse a cabo la citación o emplazamiento, determina que la jurisprudencia libere a los propietarios de la obligación de conocer los datos de identificación de los ocupantes, no produciéndose por tal liberación la vulneración de ningún derecho.

Posteriormente, la problemática fue resuelta de manera contundente por la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que simplificó notablemente la cuestión, estableciendo un nuevo art. 437.3 bis del siguiente tenor: *“Cuando se solicitase en la demanda la recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella a la que se refiere el párrafo segundo del numeral 4.º del apartado 1 del artículo 250, aquélla podrá dirigirse genéricamente contra los desconocidos ocupantes de la misma, sin perjuicio de la notificación que de ella se realice a quien en concreto se encontrare en el inmueble al tiempo de llevar a cabo dicha notificación. A la demanda se deberá acompañar el título en que el actor funde su derecho a poseer”*.

Se garantiza con esta medida que los propietarios o legítimos poseedores que encuentren su vivienda ocupada van a poder iniciar el correspondiente juicio de desahucio sin necesidad de conocer la identidad de los ocupantes, algo que facilita enormemente la tramitación del procedimiento y favorece al propietario que se ha visto ilegítimamente

despojado de su posesión y desea recuperarla frente a los sujetos que sin título ocupan la vivienda.

*“La gran novedad por tanto no sólo es que se pueda demandar a los desconocidos ocupantes, hecho que ya venía siendo admitido por la jurisprudencia como se indica en apartados anteriores, sino que además se regula la notificación a la persona que se encuentra en el inmueble al tiempo de llevarse a cabo, que podría ser distinta a la que se encuentre en el mismo al momento de ejecución, sin que ello suponga un obstáculo al éxito de la misma”*¹⁵. De esta forma vemos la gran ventaja que ofrece el juicio verbal de desahucio por precario, que permite dirigirse contra los ignorados ocupantes sin necesidad de su identificación nominal.

En cuanto a los requisitos que permiten afirmar que una persona se encuentra en situación de precario son:

1. *“Posesión de facto o disfrute efectivo actual de la cosa por el demandado.*
2. *Falta o insuficiencia de título del demandado bien por no haberlo tenido, por haberse extinguido o por ser de peor derecho.*
3. *Falta de renta o contraprestación”*¹⁶.

Una vez comprendida la definición de precarista, nos percatamos de la sencillez de la figura de desahucio por precario, que únicamente necesita para que se consiga el éxito de la acción que *“el actor tenga un título en concepto de dueño, usufructuario o cualquier otro que le dé derecho al disfrute de la finca. La condición de precarista del demandado, es decir, la ocupación del inmueble sin título alguno; ausencia que ha de entenderse en un sentido amplio, comprendiendo tanto la ocupación sin título como en virtud de un título nulo o que haya perdido su validez, lo que supone, en definitiva, una ocupación por mera tolerancia o condescendencia y, la identificación de la finca”*¹⁷.

¹⁵ BELHADJ BEN GOMEZ C.: “Precario y ocupación ilegal de viviendas”, *Revista Aranzadi Digital*, nº1. 2019. Pág. 11

¹⁶ IZQUIERDO BLANCO, P. y PICO I JUNOY, J., *“El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas okupadas”*. Madrid: Wolters Kluwer, 2018. Pág. 70.

¹⁷ SAP de Barcelona 11563/2018, de 26 de noviembre de 2018 (nº resolución 833/2018). F.J. 2.

De todo lo anterior podemos deducir que el concepto de precario no abarca únicamente un supuesto, sino que engloba varios de ellos. Puede entenderse por precario “ a) *La posesión concedida que se origina por causa de una concesión graciosa del dueño de la cosa sin fijación de su duración ni su uso y supone un título contractual que se extingue al producirse la revocación de la concesión (...); b) la posesión tolerada que es la iniciada por el precarista sin una previa concesión o voluntad expresa del dueño de la cosa pero que implica una actitud de condescendencia o de beneplácito de éste y también es revocable a su voluntad; c) la posesión sin título que engloba aquellas situaciones de hecho por las que una persona posee una cosa careciendo totalmente de título bien porque nunca lo ha tenido bien porque ha perdido el que tenía y sin que exista condescendencia o beneplácito del dueño de la misma*”¹⁸.

Es por ello que basándonos tanto en los pronunciamientos de las Audiencias provinciales como en los del Tribunal Supremo, hemos de concluir afirmando que el procedimiento adecuado para proceder al desalojo de una vivienda ocupada por Marta es sin duda el desahucio por precario, entendiendo de esta forma que la demanda que ha recibido Marta en su domicilio está bien notificada y debe referirse al desahucio por precario.

3.2. ¿Existe algún mecanismo en nuestro ordenamiento jurídico que, teniendo en cuenta la dificultad por la que atraviesa Marta, le permita solicitar la suspensión del desahucio?

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud cataloga la situación de emergencia sanitaria provocada por el COVID-19 como pandemia internacional¹⁹. Se trata de un virus altamente contagioso que ha derivado en una crisis que ha recaído de forma directa en la sociedad, y en el día a día de los ciudadanos.

¹⁸ IZQUIERDO BLANCO, P. y PICO I JUNOY, J., *El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas okupadas*. Madrid. Wolters Kluwer, 2018. pág. 70.

¹⁹ Alocución de apertura del Director General de la OMS en la rueda de prensa sobre la COVID-19 celebrada el 11 de marzo de 2020, disponible en: <https://www.who.int/es/director-general/speeches/detail/who-director-general-s-opening-remarks-at-the-media-briefing-on-covid-19---11-march-2020> (fecha de última consulta: 15 de enero de 2022).

Dicha situación ha obligado a los poderes públicos a adoptar medidas urgentes para amortiguar el impacto de una crisis sanitaria, económica y social sin precedentes. El gobierno de España aprueba así el Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, con el que pretende “*en primer lugar, luchar contra la epidemia a partir del refuerzo de los servicios sanitarios y la investigación; en segundo lugar, apoyar a todos los ciudadanos, es decir, a los trabajadores, a las familias, a los autónomos, prestando una especial atención a aquellos más vulnerables; y, en tercer lugar, apoyar la actividad económica con medidas de liquidez y flexibilidad dirigidas a aliviar los costes para las empresas*”. Todo ello forma parte de un paquete de medidas de carácter social dirigidas a colectivos que merecen, por la difícil situación que atraviesan, una especial atención. Dicho paquete contiene, en uno de sus artículos, la suspensión de desahucios y lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional. Se trata de una medida indispensable y sumamente necesaria que, destinada a paliar las dificultades que están atravesando aquellos sectores de la sociedad que más lo necesitan, permite suspender los desahucios y lanzamientos de hogares que se encuentren en situación de vulnerabilidad.

La norma aprobada reviste una gran importancia debido a la situación extrema en la que se encuentra el país, pues medidas como el confinamiento y la restricción de la movilidad traen aparejada la estancia ininterrumpida en el domicilio, lo que determina que tener una vivienda sea, si cabe, todavía más necesario.

Que el precepto englobe desahucios y lanzamientos pone de manifiesto la protección integral del derecho a la vivienda que han querido llevar a cabo los poderes públicos, pues la fecha del lanzamiento es, iniciado el procedimiento de desahucio, uno de los momentos más temido por los ocupantes, ya que “*el lanzamiento podría definirse como la expulsión forzosa de los ocupantes de un inmueble en el que se hallan sin título de posesión o, con el mismo revocado, resuelto, o con él plazo expirado al objeto de proceder a la entrega de su posesión al titular legítimo*”²⁰. Se trata, por tanto, de un acto dentro del procedimiento de desahucio que tiene una gran trascendencia, no solo desde el punto de vista jurídico, sino también desde el punto de vista social, pues han sido numerosas las ocasiones donde hemos podido seguir a través de los medios de

²⁰ IZQUIERDO BLANCO, P. y PICO I JUNOY, J., *El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas okupadas*. Madrid: Wolters Kluwer, 2018. Pág.407.

comunicación cómo familias con niños o personas mayores se veían obligadas a abandonar la vivienda en la que residían. Se trata de situaciones con una enorme carga emocional en las que se debe garantizar los derechos de quien reivindica la posesión del inmueble, pero también los de los ocupantes que en ella se encuentren.

La suspensión de desahucios y lanzamientos se encuentra regulada en el art. 1 del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, un precepto que presentaba en su origen una redacción bastante limitativa, siendo prueba de ello las numerosas modificaciones realizadas desde su aprobación.

El texto original del art. 1 del Real Decreto Ley 11/2020 permitía la suspensión de desahucios y lanzamientos para *“la persona arrendataria que acredite ante el Juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva”*. De esta forma vemos cómo en la primera redacción publicada únicamente operaría la suspensión para los supuestos del artículo 250.1.1º de la LEC, es decir, para el juicio verbal de desahucio por falta de pago y el juicio verbal por expiración del plazo. Ambos casos implican que ha debido existir necesariamente una relación previa entre las partes y que el arrendatario venía residiendo en el inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento. Asimismo, se impone la obligación de que la causa que hubiera provocado la situación de vulnerabilidad que sufre el arrendatario sea el COVID-19.

Una vez aprobada la medida, salta a la vista la gran desprotección que continúa dándose en numerosas situaciones, pues si bien se justifica la suspensión de desahucios y lanzamientos en la necesidad de ayudar a los colectivos vulnerables, se excluye de la misma a personas como la protagonista de nuestro supuesto de hecho: Marta, víctima de violencia de género y con una hija menor de edad a cargo, que ante la imposibilidad de procurarse una vivienda se ve en la obligación de ocuparla, y recibe la demanda de desahucio en un momento en el que ha perdido su empleo y carece de recursos, recibiendo únicamente 284 euros mensuales de ayudas sociales. Son muchas las personas que, como Marta, pertenecen a un colectivo que lleva padeciendo una situación de vulnerabilidad mucho antes de la crisis acaecida por el COVID-19, y cuya situación empeorará debido a la misma si no se llevan a cabo las acciones necesarias.

El 23 de diciembre de 2020 el Real Decreto Ley 37/2020 modifica el Real Decreto Ley 11/2020 al que añade el artículo 1 bis, determinando la suspensión de lanzamientos “en todos los juicios verbales en los que se sustancien las demandas a las que se refieren los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil”. El Poder ejecutivo amplía enormemente la protección otorgada, permitiendo la suspensión de lanzamientos no solo en los casos en que se posea la vivienda en virtud de un contrato de arrendamiento, sino también cuando se posea la vivienda sin abonar precio, y sin título para ello, bien porque nunca se ha tenido, o bien porque el que se tenía ha devenido ineficaz, así como también en los procedimientos “que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute”²¹, y cuando “instadas por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se oponga a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación”²².

La decisión de la suspensión se adoptará atendiendo al caso concreto, y no solo cuando se haya acreditado por el ocupante su situación de vulnerabilidad, sino que también se requerirá que la entrada o permanencia en el inmueble estuviera motivada por una situación de extrema necesidad, requiriéndose asimismo “la cooperación de los habitantes de la vivienda con las autoridades competentes en la búsqueda de soluciones para una alternativa habitacional que garantice su derecho a una vivienda digna”²³.

La necesidad de proteger a los colectivos más vulnerables ha motivado la ampliación de la norma, permitiendo que puedan beneficiarse de la misma no solo las personas que residen en un inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento, sino también las personas que lo ocupan en concepto de precario.

²¹ Artículo 250.1.4 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, BOE nº7, de 8 de enero del 2000.

²² Artículo 250.1.7 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, BOE nº7, de 8 de enero del 2000.

²³ Artículo 1.2 bis del 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.

El art 1 y 1 bis del RDL 11/2020, ha sido modificado desde su aprobación por el RDL 30/2020, el RDL 37/2020, el RDL 1/2021, el RDL 8/2021, el RDL 16/2021 y el RDL 21/2021. Numerosas reformas que han sido consecuencia en varias ocasiones de la prórroga del plazo de duración de la medida, pues desde que se aprobara el RDL 11/2020, el plazo fijado para el levantamiento de la suspensión de desahucios y lanzamientos se ha prorrogado hasta en seis ocasiones, fijándose en este momento el 30 de septiembre de 2022. Es precisamente su continua prórroga lo que resalta la importancia de la medida acordada, medida que no tiene otra finalidad que proteger a las personas en situación de vulnerabilidad e impedir que, en una situación sanitaria extrema, puedan ser objeto de desahucio sin tener una alternativa habitacional digna.

Sin duda, su reforma mas importante fue la introducida por el RDL 37/2020, de 22 de diciembre, pues no solo ha ampliado el ámbito de las medidas, consiguiendo así aumentar notablemente el numero de destinatarios a los que la medida puede beneficiar, sino que también suprimió el requisito contenido en el artículo 1, que establecía que la situación vulnerable en la que se encontraban los destinatarios de la medida debía ser consecuencia de la crisis sanitaria, es decir, que su mala fortuna se hubiera producido como consecuencia del Covid-19 y el estrago que este ha producido en la sociedad. La nueva redacción elimina dicho requisito, señalando únicamente *“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”* e incluye por tanto, ahora sí, a aquellas familias en situación de vulnerabilidad previa al Covid-19, otorgándoles a ellas también la posibilidad de suspender los desahucios y lanzamientos, y determinando que estos podrán suspenderse siempre y cuando no haya una alternativa habitacional digna, entendiendo como tal únicamente una vivienda. Se decreta de esta forma que ninguna persona en situación de vulnerabilidad y sin alternativa habitacional podrá ser objeto de desahucio, aunque la situación no haya sido provocada directamente por la pandemia.

Ha sufrido cambios, de igual forma, la tramitación del procedimiento, pues mientras que en la primera redacción publicada el encargado de suspender el procedimiento de desahucio o lanzamiento era el Letrado de la Administración de Justicia, tal y como señalaba el art 1.2 del RDL 11/2020 al determinar que *“Si el Letrado de la Administración de Justicia entendiera que concurre la situación de vulnerabilidad económica alegada, decretará la suspensión con carácter retroactivo a la fecha en que*

aquella se produjo (...)”, tras la reforma del RDL 37/2020, se le suprime dicha potestad, tanto para los casos del art 1 como para los contemplados en el art 1 bis, concediéndosela únicamente al juez: *“El Juez, a la vista de la documentación presentada y del informe de servicios sociales, dictará un auto en el que acordará la suspensión del lanzamiento si se considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, que no debe prevalecer la vulnerabilidad del arrendador”*. Tanto con la presente modificación, como con la regulación del incidente de suspensión, se persigue un mayor respeto de las garantías procesales y asegurar así un proceso justo.

Mientras que para la suspensión de desahucios y lanzamientos de los supuestos incluidos en el art.1 del RDL 11/2020 únicamente es necesario acreditar fehacientemente por los arrendatarios la vulnerabilidad que padecen, para conseguir la suspensión de un lanzamiento, de una vivienda ocupada sin título, es necesario, además de acreditar la vulnerabilidad, cumplir los siguientes requisitos:

1. Que el inmueble objeto de desahucio pertenezca a una persona jurídica o a una persona física titular de más de diez viviendas. Dicha excepción a la suspensión se incorpora a través del artículo 1 bis del Real Decreto 37/2020 con la intención de no perjudicar a los pequeños propietarios. Sin embargo, se produce con su incorporación el incumplimiento de la finalidad de protección que persigue la norma, pues se vuelve a excluir nuevamente a personas en situación de vulnerabilidad y que carecen de recursos para procurarse una vivienda digna, otorgándose, en consecuencia, protección directa al propietario del inmueble por el mero hecho de ser titular de menos de 10 viviendas.

Entendemos la medida acordada como un intento del legislador de proteger también a aquellos propietarios que dependen de la renta del inmueble para subsistir económicamente. Sin embargo, de ser así se debería haber acordado que la excepción tuviera lugar únicamente cuando dichos propietarios acreditaran pertinentemente la necesidad del inmueble o de sus rentas para subsistir; de lo contrario, con la medida acordada se favorece a los pequeños propietarios a pesar de desconocer su situación económica, y se desampara a las personas vulnerables en situación de necesidad, reduciendo notablemente

el número de hogares a los que la suspensión del desahucio o lanzamiento podría beneficiar.

2. La persona que solicite la suspensión debe ser dependiente, víctima de violencia de género o tener a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad.

Así mismo, no procederá la suspensión si la entrada o permanencia en la vivienda ha tenido lugar en los supuestos regulados en el apartado 7 del artículo 1 bis del Real Decreto 11/2020, es decir:

- a) *“Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física, si en dicho inmueble tiene su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada, sin perjuicio del número de viviendas de las que sea propietario.*
- b) *Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física o jurídica que lo tenga cedido por cualquier título válido en derecho a una persona física que tuviere en él su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada.*
- c) *Cuando la entrada o permanencia en el inmueble se haya producido mediando intimidación o violencia sobre las personas.*
- d) *Cuando existan indicios racionales de que la vivienda se esté utilizando para la realización de actividades ilícitas.*
- e) *Cuando la entrada o permanencia se haya producido en inmuebles de titularidad pública o privada destinados a vivienda social y ya se hubiera asignado la vivienda a un solicitante por parte de la administración o entidad que gestione dicha vivienda.*
- f) *Cuando la entrada en la vivienda se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley”*

Con esta última disposición se resalta la pretensión que los poderes públicos tienen de desincentivar, o bloquear, el fomento de la ocupación que podría producirse con motivo de la aprobación de la medida de suspensión de desahucios y lanzamientos, contenida en el RDL 11/2020.

Aunque en este caso la excepción a la norma se produce como consecuencia de la situación de emergencia sanitaria acaecida por el COVID-19, ya existía en nuestro ordenamiento jurídico, pero de una forma mucho más limitada, la posibilidad de suspender un desahucio o lanzamiento por razones de vulnerabilidad. Dicha posibilidad se contiene en el art 441.5 de la LEC, que señala que *“en los casos del número 1º del artículo 250.1, se informará al demandando de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales, (...), a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad. (...). En caso de que los servicios sociales confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica, se notificará al órgano judicial inmediatamente. Recibida dicha comunicación, el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá el proceso hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, durante un plazo máximo de suspensión de un mes a contar desde la recepción de la comunicación de los servicios sociales al órgano judicial, o de tres meses si el demandante es una persona jurídica. Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo se alzarán la suspensión y continuará el procedimiento por sus trámites”*.

Dicha norma fue introducida por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, cuyo objetivo fue equilibrar la posición jurídica del propietario y el inquilino en la relación arrendaticia, a fin de garantizar el ejercicio del derecho constitucional a la vivienda. Con la inclusión de dicho apartado, se atribuye mayor importancia al papel de los servicios sociales, que, en caso de confirmar la situación de vulnerabilidad del arrendatario, podrán interrumpir el desahucio hasta que se adopten las medidas que estimen oportunas, por un plazo máximo de un mes, o de tres meses cuando el demandante sea persona jurídica.

Podríamos afirmar que dicho artículo es el gran precedente de la suspensión de desahucios y lanzamientos establecida en el artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020, pues ambos presentan una redacción muy similar cuya finalidad es conceder la suspensión de desahucios a personas en situación de vulnerabilidad y excluyen de la aplicación de la medida a los ocupantes sin título de posesión, dirigiéndola únicamente a los supuestos del art 250.1.1 de la LEC: al juicio verbal de desahucio por falta de pago y al juicio verbal de desahucio por expiración del plazo.

En consecuencia, y llegados a este punto, es necesario plantearse el porqué de la ampliación por el Ejecutivo de la medida contenida el art 1 bis del Real Decreto Ley 37/2020, y qué es lo que habría motivado a ampliar una norma ya prevista en la LEC. Pues bien, no debemos olvidar que la suspensión de desahucios y lanzamientos para personas vulnerables es una medida cuya importancia radica en la protección de un derecho fundamental del ser humano, el derecho a la vivienda, por lo que excluir a determinados colectivos vulnerables por la forma en la que accedieron a la posesión del inmueble supondría no cumplir la finalidad para la que fue aprobada la medida, que no es otra que permitir que las personas en situación de especial vulnerabilidad puedan permanecer en una vivienda, y evitar así que su situación empeore. Los poderes públicos han querido así minimizar el impacto que a corto plazo produciría la situación de crisis económica y social en los hogares mas vulnerables y han, en consecuencia, adaptado la medida a la realidad social del momento y utilizado la evolución de la situación para reforzar la protección ya otorgada y ampliar la misma a aquellas personas que más lo necesitan.

La suspensión de desahucios y lanzamientos a la que hace referencia el Real Decreto 11/2020 se levantará una vez finalizado el plazo fijado, que tras varias prórrogas es, por el momento, el 30 de septiembre de 2022. Sin embargo, esta no es la única causa por la que puede producirse el levantamiento de la suspensión, pues *“la adopción por parte de las administraciones públicas competentes de las medidas adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad que garanticen su acceso a una vivienda digna constituye una condición resolutoria de la suspensión”*²⁴, entendiéndose por ello, que si las administraciones públicas competentes, es decir, los servicios sociales, consiguieran poner solución al problema y satisfacer las necesidades habitacionales de la persona en situación de vulnerabilidad, garantizándole el acceso a una vivienda digna, se levantaría la suspensión y, en consecuencia, se reanudaría el procedimiento de desahucio.

Podemos, por tanto, concluir afirmando que el procedimiento de suspensión se sustanciará conforme a lo establecido en el art 1 y 1 bis del RDL 11/2020, de tal forma

²⁴ DEL SAZ DOMINGUEZ, L.: “¿El Real Decreto-ley 37/2020 impide los desahucios durante el estado de alarma?” *Revista de Derecho de Consumo CESCO*, N. °37/2021. Pág. 6.

que una vez instado el incidente de suspensión extraordinaria de desahucio o lanzamiento, y acreditada la situación de vulnerabilidad, el Letrado de la Administración de Justicia dará traslado de la documentación pertinente a los servicios sociales para que en el plazo máximo fijado, 10 días para los supuestos del art 1 y 15 días para los supuestos del artículo 1 bis, emitan un informe valorativo que le permita al juez dictar auto acordando la suspensión del desahucio o lanzamiento por razones justificadas de vulnerabilidad o, por el contrario, la continuación del procedimiento.

3.3. ¿A qué colectivos está dirigida esa medida? ¿Qué requisitos deben reunir para beneficiarse de la misma? ¿Ha intentado el Ejecutivo proteger la figura del okupa con la aprobación de dicha medida?

La exposición de motivos del RDL 37/2020, determina que la finalidad de la suspensión de desahucios y lanzamientos es *“ofrecer respuesta inmediata a la grave situación de aquellas personas y hogares que están experimentando con mayor crudeza los efectos de la pandemia (...), y que se enfrentan a situaciones en las que uno de los derechos básicos como es la vivienda, corre serio peligro”*.

Dichas medidas revisten gran importancia debido a dos factores:

- 1) El momento de su aprobación
- 2) Los destinatarios de la norma

Debido a la situación extrema, consecuencia del Covid 19, los poderes públicos se han vistos en la obligación de tomar acción y aprobar normas dirigidas a frenar el impacto de la crisis sanitaria, económica, y social que atraviesa no solo nuestro país, sino la totalidad del planeta. La suspensión de desahucios y lanzamientos es una medida dirigida a impedir que colectivos vulnerables, carentes de los recursos necesarios para procurarse una vivienda sean, como consecuencia de un procedimiento de desahucio, expulsados de su residencia habitual y se encuentren sin una alternativa habitacional digna. Es por ello que *“la normativa examinada solamente resulta aplicable a aquellos juicios que pretendan el “desahucio o lanzamiento”, ya que el regulador meramente*

trata de proteger que las personas en situación de vulnerabilidad económica puedan permanecer en una vivienda”²⁵.

En relación al contenido del RDL 11/2020, vemos cómo “*las medidas del art. 1 afectan al procedimiento de desahucio y a los lanzamientos en los que la persona arrendataria acredite encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica (...) que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva. Por su parte, las medidas del art. 1 bis se refieren a los juicios verbales de desahucio o reintegro de posesión por precario, tutela sumaria de la posesión y protección de derechos reales inscritos, así como aquellos otros que traigan causa de un procedimiento penal, los cuales son de aplicación únicamente para la suspensión de lanzamiento de ocupantes económicamente vulnerables*”²⁶. Es por ello que podemos afirmar que los destinatarios de la medida establecida en el Real Decreto Ley 11/2020 de 31 de marzo, referente a la suspensión de desahucios y lanzamientos, son aquellos colectivos que por su situación de vulnerabilidad puedan ser objeto de desahucio.

Por tanto, para lograr la suspensión de un desahucio o lanzamiento se establece como condición esencial que se acredite por el solicitante la situación de vulnerabilidad que alega padecer, entendiendo como hogares vulnerables a aquellos que cumplan con los requisitos del artículo 5 del RDL 11/2020, y que serán unos u otros dependiendo del tipo de desahucio que se pretenda suspender.

Los requisitos que acreditarían la situación de vulnerabilidad del solicitante cuando se pretenda la suspensión del desahucio o lanzamiento de un juicio por impago de renta o por expiración del plazo (art 250.1.1º LEC), son:

1. *“Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler 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*

²⁵ DEL SAZ DOMINGUEZ, L.: “¿El Real Decreto-ley 37/2020 impide los desahucios durante el estado de alarma?” *Revista de Derecho de Consumo CESCO*, N.º 37/2021. Pág. 4.

²⁶ SOSPEDRA NAVAS, F.J.: “Las medidas de suspensión de procedimiento de desahucio y moratoria de deuda arrendaticia en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 marzo”. *Revista Aranzadi Digital*. N.º 1/2020. Pág. 6.

ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud (...):

- i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).*
 - ii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. 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 familiar.*
 - iv. En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar 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 cuatro 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 cinco veces el IPREM.*
- a) 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 familiar. 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”*

Por el contrario, para los supuestos a los que se refieren los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la LEC se solicitará:

- 1- Que la renta, gastos y suministros resulten igual o superior al 35% de los ingresos,
- 2- Que el propietario de la vivienda sea un gran tenedor (persona física o jurídica titular de más de 10 inmuebles urbanos)
- 3- Que la entrada o permanencia en el inmueble esté motivada por una situación de extrema necesidad
- 4- Que el solicitante preste su cooperación en la búsqueda de soluciones con las autoridades competentes.
- 5- Que se trate de persona dependiente²⁷, víctima de violencia sobre la mujer o tenga a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad.

De esta forma, y una vez aportados los documentos pertinentes, se dará traslado a los servicios sociales, que desarrollan un papel fundamental en la suspensión del desahucio o el lanzamiento, pues se les atribuye la facultad de apreciar los indicios de la situación de vulnerabilidad de los solicitantes y emitir un informe que utilizará el juez para acordar, o no, la suspensión del procedimiento.

A pesar de que la norma no se ha pronunciado sobre el valor o la eficacia probatoria de dicho informe, no se prevé que tenga carácter vinculante, por lo que entendemos que consistiría en un informe preceptivo que ayudará al juez a conocer más profundamente la situación que atraviesa el solicitante, y poder así proceder a admitir o denegar la suspensión solicitada con mejor conocimiento de la realidad.

Una vez analizada la documentación aportada y el informe emitido por los servicios sociales, el juez resolverá según su prudente arbitrio mediante auto que deberá estar motivado, produciéndose, en caso contrario, la vulneración de la tutela judicial

²⁷ Art 2.2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia. La dependencia se define como estado de carácter permanente en que se encuentran las personas que, por razones derivadas de la edad, la enfermedad o la discapacidad, y ligadas a la falta o a la pérdida de autonomía física, mental, intelectual o sensorial, precisan de la atención de otra u otras personas o ayudas importantes para realizar actividades básicas de la vida diaria o, en el caso de las personas con discapacidad intelectual o enfermedad mental, de otros apoyos para su autonomía personal.

efectiva del solicitante, tal y como establece la STS 3442/2015, de 22 de julio de 2015, estableciendo que *“la tutela judicial efectiva del art. 24.1 CE incluye el derecho a obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes”*²⁸.

La Declaración Universal de Derechos Humanos garantiza a cada persona, en su artículo 25.1, el *“derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios”*; de igual forma, en el art. 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas de 1966, se determina que *“Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia”*

A su vez, la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea considera, en su art 34.3, que *“con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales”*

La vivienda es *“desde un punto de vista social, un bien necesario, imprescindible para la integración y el desarrollo de las personas. A través de la vivienda se hace realidad la tendencia natural del hombre a preservar, tal como ha indicado el Tribunal Supremo²⁹, su seguridad, su intimidad personal y familiar, su dignidad y la libertad de residencia, es decir, la vivienda es un factor fundamental para garantizar la autonomía del individuo”*³⁰.

²⁸ STS 3442/2015, de 22 de julio de 2015, (nº resolución 421/2015). FJ 2.

²⁹ STS 4506/2006, de 27 de junio de 2006 (nº resolución 466/2006), FJ 1.

³⁰ FERNÁNDEZ-RUBIO HORNILLOS, G: “El derecho a la vivienda en el ordenamiento jurídico español. Especial referencia a los Estatutos de Autonomía”. *Revista Aranzadi de Urbanismo y Edificación*. Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2010. N.º 22/2010. Pág.: 1.

Sin embargo, no solo las normas internacionales resaltan la importancia del derecho a la vivienda: a nivel nacional, es el art 47 de la CE el que establece que *“todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”*.

Precisamente, es el término *“tienen derecho”* el que ha provocado una enorme controversia, pues dicha redacción tiende a generar confusión sobre el papel de los poderes públicos y la supuesta obligatoriedad de estos a proporcionar la vivienda objeto de derecho.

No obstante, el precepto no obliga a que los poderes públicos tengan que proporcionar directamente la vivienda. Así lo establece la SAP Barcelona 7088/2020, de 30 de julio de 2020, en el fundamento jurídico tercero, al señalar que *“cierto que conforme al artículo 47 CE todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (...) lo cual supone una declaración, un principio rector de la política social y económica, y un explícito mandato a los poderes públicos para hacer efectivo el derecho, aunque no les impone el deber de proporcionar directa y físicamente la vivienda”*³¹.

En ese sentido se ha pronunciado también la STC del Pleno, de 28 de febrero de 2019, *“que (...) recuerda que el artículo 47 CE no reconoce un derecho fundamental, sino que enuncia un mandato o directriz constitucional que ha de informar la actuación de todos los poderes públicos (art. 53.3 CE) en el ejercicio de sus respectivas competencias”*³².

De acuerdo con lo expuesto, se entiende el contenido del art 47 de la CE como un principio rector para los poderes públicos, que *“promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”*³³, pero no se le asigna, por tanto, carácter de derecho fundamental vinculante, sino de mandato para los poderes públicos, que son quienes deberán adoptar medidas apropiadas

³¹ SAP de Barcelona 7088/2020, 30 de julio de 2020. (nº resolución 567/2020)

³² BELHADJ BEN GOMEZ C.: “Suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin solución habitacional”. *Revista Aranzadi Digital*, N.º. 01. 2021. Pág. 2.

³³ Artículo 47 CE: Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

para promover políticas públicas encaminadas a facilitar el acceso de todos los ciudadanos a una vivienda digna.

El aumento que ha experimentado en los últimos años la ocupación de viviendas es consecuencia de la situación de pobreza y vulnerabilidad social que sufre un gran número de familias en nuestro país³⁴, situación que se agrava enormemente debido a la insuficiencia de las políticas adoptadas en la materia, pues los poderes públicos se han decantado por la perspectiva económica de la vivienda y no han desarrollado actuaciones públicas que podrían haber ayudado a hacer frente a la situación actual de emergencia habitacional, una situación que, debido a la subida del precio del alquiler producida por la gran demanda existente y la escasa oferta, impide acceder a un inmueble incluso a las personas que en principio disponen de los recursos necesarios .

Con el fin de paliar en parte la situación que se acaba de describir, la suspensión de desahucios y lanzamientos ha sido una de las medidas adoptadas por los poderes públicos debido a la crisis social acaecida como consecuencia del Covid-19. Dicha norma, como ya hemos dicho, permite que las personas en situación de vulnerabilidad y sin alternativa habitacional, puedan, a pesar de encontrarse inmersos en un procedimiento de desahucio, permanecer en la vivienda solicitando la suspensión del procedimiento. Esto ha provocado un descontento generalizado entre propietarios, que acusan al Poder ejecutivo de proteger a la figura del ocupa, produciéndose así una confrontación directa entre el derecho a la vivienda y el derecho a la propiedad privada del art 33 de la CE: *“Se reconoce el derecho a la propiedad privada (...). Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes”*.

Frente a las críticas formuladas a la aprobación de la suspensión de desahucios y lanzamientos debe tenerse en cuenta que la Real Academia de la Lengua Española define lo extraordinario como algo que sucede “Fuera del orden o regla natural o común”; pues bien, esto es precisamente lo que ha provocado la aprobación de la medida, una

³⁴ El porcentaje de población en riesgo de pobreza y exclusión social (tasa AROPE) aumentó en 2020 al 26,4% desde el 25,3% de 2019. El 7% de la población se encuentra en situación de carencia material severa frente al 4,7% del año anterior. Disponible en https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176 (fecha de última consulta: 28 de febrero de 2022)

pandemia mundial imprevisible que ha puesto de manifiesto la necesidad de aprobar medidas urgentes y extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social producido por el COVID-19. Tal es el carácter extraordinario y urgente de la medida que desde su redacción se ha modificado en un gran número de ocasiones, pues la complicada situación por la que atraviesa el país, y la propia evolución del COVID-19, ha requerido de los poderes públicos una adaptación continua de la norma a la sociedad, ampliando el rango de protección, y evitando con ello el desamparo a aquellos colectivos más vulnerables.

En consecuencia, la forma que adquiere la disposición, al tratarse de una norma dictada por el gobierno en caso de extrema y urgente necesidad, es de Real Decreto ley. Así lo resalta el propio RDL 11/2020 en su capítulo 2º, al determinar que *“en cada una de las medidas que se adoptan, concurren, por su naturaleza y finalidad, las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución Española como presupuestos habilitantes para la aprobación de un Real Decreto-ley”*. Vemos, por tanto, que se da la condición necesaria para la aprobación de esta norma, cuyo rango es inferior a una ley orgánica u ordinaria.

Es innegable que la suspensión de desahucios y lanzamientos, a pesar de suponer una ayuda fundamental para los colectivos más vulnerables, ha mermado el derecho de los legítimos titulares. Sin embargo, y a diferencia de otras normas aprobadas en materia de vivienda, dicha medida ha sido adoptada como consecuencia de la situación que sufre nuestro país por el Covid-19 y tiene por tanto carácter extraordinario y temporal, dejando de surtir efecto el 30 de septiembre de 2022. De esta forma vemos como *“el Estado puede adoptar disposiciones como esta que interfieren o retrasan el ejercicio del derecho de propiedad en atención a determinadas circunstancias extraordinarias, como es la pandemia, son estas circunstancias extraordinarias y concretas las que autorizan suspender o retrasar el ejercicio del derecho, y no un deber genérico de protección”*³⁵.

Es por ello que a la cuestión planteada de si el Poder ejecutivo ha intentado proteger la figura del ocupa con la aprobación de dicha medida, podríamos responder que sí, siempre y cuando entendamos por ocupa a la persona en situación de vulnerabilidad

³⁵ SAP de Burgos 760/2021 , de 23 de julio de 2021 , (nº resolución 381/2021). F.j.:4

que carece de los recursos necesarios para procurarse una vivienda, y que, ante la desesperación y la desprotección que sufre, decide ocupar una que se encuentra vacía, coincidiendo de esta forma la figura del ocupa con la finalidad de la medida: otorgar protección a los colectivos vulnerables debido a la situación extrema producida por el Covid-19.

Por el contrario, no se ajusta la medida adoptada a la finalidad del art 47 CE, pues para garantizar el derecho a la vivienda son necesarias medidas destinadas a facilitar el acceso a la misma a aquellas personas vulnerables y en situación de extrema necesidad, pero sin perjudicar el derecho de los propietarios, pues el “derecho *a una vivienda digna, no puede forjarse a costa de la propiedad privada de particulares. Los poderes públicos deben adoptar medidas que permitan a la ciudadanía el acceso a una vivienda digna, siempre, claro está, que su situación de vulnerabilidad social y comportamiento lo justifique*”³⁶.

3.4.¿Cómo ha respondido el poder judicial a la medida aprobada? ¿En que sentido se han pronunciado los tribunales?

Tal y como hemos analizado en las cuestiones anteriores, la suspensión de desahucios y lanzamientos no se lleva a cabo de oficio por los jueces y tribunales, sino que serán los propios destinatarios de la medida los que deben instar el incidente de suspensión extraordinaria, y acreditar, aportando la documentación pertinente, que se encuentran en situación de vulnerabilidad y que carecen de alternativa habitacional. De esta forma, una vez aportada la documentación el Letrado de la Administración de Justicia dará traslado al juez, que resolverá mediante auto la cuestión.

La sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid 7633/2021, de 3 de junio de 2021, realiza un resumen muy correcto de la norma en la actualidad, determinando los destinatarios de la misma y la finalidad a la que pueden optar cada uno de ellos, estableciendo que “*la modificación del RDL 11/2020 por el RDL 37/2020 prevé dos tipos de medidas de protección a los poseedores de viviendas (...): diferenciando entre*

³⁶ BASTANTE GRANELL, V.: “Ocupación ilegal de viviendas: la necesaria delimitación jurídico-social de los sujetos ocupa y ocupado”. *Revista de Derecho Patrimonial*. Editorial Aranzadi, nº. 47/2018. Pág. 15.

*arrendatarios y precaristas. A los primeros se refiere el artículo 1, previendo la suspensión tanto del procedimiento de desahucio como del lanzamiento. Por el contrario, respecto a los poseedores en precario a los que se refiere la norma contenida en el apartado 2o del artículo 250.1 LEC, la suspensión, pese al enunciado del artículo 1 bis, es únicamente del lanzamiento, no de la fase declarativa (...)*³⁷.

No cabe duda que la medida aprobada ha sido sumamente necesaria y eso se ha traducido en una gran cantidad de autos y sentencias dictados suspendiendo los desahucios de miles de hogares en situación de vulnerabilidad, a los que se les ha permitido, pese a estar inmersos en un procedimiento de desahucio, continuar residiendo en la vivienda objeto del pleito, y ejemplo de ello es la sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia 1365/2021, de 20 de mayo de 2021, en la que *“se estima la pretensión relativa a la suspensión del lanzamiento de la vivienda, objeto de la acción ejercitada y ocupada por la demanda, ya que está justificada, ello al haberse acreditado que la unidad familiar está en situación de vulnerabilidad económica, según la documentación aportadas, y no desvirtuada dicha situación por la entidad actora.”*³⁸.

Sin embargo, analizando la jurisprudencia nos percatamos, de que los constantes cambios producidos en la norma han provocado la desestimación de un gran número de pretensiones que, de haberse interpuesto meses después, con la reforma introducida por el RDL 37/2020, hubieran sido plenamente estimadas. Ejemplo de ello se contiene en la sentencia de la Audiencia Provincial de Álava 333/2021, de 25 de marzo de 2021, en la que se excluye, en su fundamento jurídico tercero, la aplicación de la medida a todas aquellas personas cuya situación de vulnerabilidad fuera anterior a la pandemia, diciendo que *“dado que la normativa contenida en el RD Ley 11/2020 responde a un supuesto específico y excepcional derivado de la situación de pandemia provocado por el virus SARS-COVID 19, la interpretación de los supuestos en los que proceden sus medidas de suspensión de lanzamiento y procesos de desahucio debe constreñirse a los casos expresamente regulados en la misma, sin que sea susceptible de una interpretación extensiva o analógica”*³⁹.

Situación que ocurrió también con la aplicación de la norma a los juicios de desahucio por precario antes de la incorporación del art 1 bis, y que refleja la sentencia

³⁷ SAP de Madrid 7623/2021, de 3 de junio de 2021, (nº resolución 222/2021). Fj.:4

³⁸ SAP de Murcia 1365/2021, de 20 de mayo de 2021, (nº resolución 556/2021). Fj.:2.

³⁹ SAP de Álava 333/2021, de 25 de marzo de 2021, (nº resolución 244/2021). Fj.:3

del Tribunal Superior de Justicia de Navarra 73/2020, de 15 de diciembre de 2020, al señalar que *“no está de más agregar que, tratándose de un desahucio por precario, no resultaría tampoco de aplicación al caso la disposición contenida en el artículo 1 del RDL 11/2020, de 31 de marzo, sobre suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, no sólo por razones temporales (disp. final 13ª), sino también por ser ésta sólo aplicable al desahucio derivado de contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, en los que la persona arrendataria acredite ante el Juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del Covid-19; condición arrendaticia de los demandados que no concurre en el caso examinado”*⁴⁰.

No obstante, esta no es la única controversia generada, pues una vez introducido el art 1 bis por el RDL 37/2020 y ampliada la medida de la suspensión a los supuestos de los apartados 2, 4 y 7 del art 250.1 de la LEC, existió debate en relación al momento procesal oportuno para solicitar la suspensión del lanzamiento en los juicios verbales de desahucio por precario, discusión que fue resuelta por los propios tribunales, que señalaron que será la fase de ejecución el momento en que debe solicitarse, por la persona en situación de vulnerabilidad, tal suspensión. Así lo han determinado sentencias como la de la Audiencia Provincial de Madrid 6641/2021, de 27 de mayo de 2021, al establecer que *“Será en ejecución de la sentencia que acuerda el desahucio cuando quepa plantear la procedencia de aplicar el referido precepto y la concurrencia de los requisitos precisos para acordar la suspensión, tal y como previene el artículo 1 bis del RDL 11/2020, introducido por el referido Real Decreto Ley 37/2020”*⁴¹. En la misma línea se ha pronunciado la sentencia de la Audiencia Provincial de San Sebastián 342/2021, de 15 de febrero de 2021, dictaminando que *“el demandado debería hacer valer el derecho que le corresponde y se encuentra recogida en esa Ley en fase de ejecución de Sentencia, siendo esa la fase procedimental adecuada para resolver esta cuestión tras la acreditación de encontrarse en el supuesto previsto en la norma”*⁴².

De esta forma ha quedado acreditado cómo las modificaciones acordadas por parte del poder ejecutivo han repercutido negativamente en la práctica, excluyendo y desamparando a personas en situación de vulnerabilidad, y exigiéndoles unos requisitos

⁴⁰ STSJ de Navarra 73/2020, de 15 de diciembre de 2020, (nº resolución 15/2020). Fj.:4

⁴¹ SAP de Madrid 6641/2021, de 27 de mayo de 2021, (nº resolución 147/2021). Fj.: 5

⁴² SAP de San Sebastián 342/2021, de 15 de febrero de 2021, (nº resolución 200/2021). Fj.:3

que meses o días después desaparecerían. Es por ello que podemos afirmar que la obligación del poder judicial de adaptarse a los constantes cambios producidos en la norma se ha traducido en resoluciones con criterios dispares en un plazo de tiempo relativamente corto, lo que ha generado una gran confusión entre los ciudadanos, que son los que han sufrido de forma directa las consecuencias de los cambios normativos.

**3.5.¿Podrá Marta lograr la suspensión de su desahucio o lanzamiento?;
¿Tiene el propietario del inmueble derecho a alguna compensación?
¿Qué ocurre en los casos en los que el arrendador de la vivienda
acredita encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad
económica?**

En enero de 2021, Marta recibe en su domicilio una demanda de desahucio por precario. Marta ocupa la vivienda sin título que legitime su posesión, siendo por tanto el juicio verbal de desahucio por precario del art 250.1.2º el cauce adecuado por el que se sustanciará el procedimiento. Tal y como hemos analizado, la jurisprudencia ha determinado que debemos entender el concepto de precario de forma amplia, considerándolo como el *“disfrute o simple tenencia de una cosa, sin título y sin pagar merced, o de detentar una cosa con la tolerancia o por cuenta de su dueño o sin ella, carente de título o abusiva; lo resume como situación de hecho que implica la utilización gratuita de una cosa ajena; en todo caso, falta de título que justifique la posesión; y también en todo caso, sin pagar merced”*⁴³.

La suspensión de desahucios y lanzamientos aprobada por el Real Decreto Ley 11/2020 de 31 de marzo, supone para aquellas familias en situación de vulnerabilidad y sin alternativa habitacional una medida determinante, pues les permitirá, a pesar de encontrarse inmersos en un procedimiento de desahucio, solicitar la suspensión y continuar en el inmueble hasta la fecha de levantamiento de la medida, estimada tras varias prórrogas para el 30 de septiembre de 2022. Si bien en un primer momento la suspensión únicamente se aplicaba a aquellas personas que ocupaban el inmueble en

⁴³ STS 2208/2015, de 28 de mayo de 2015, (nº resolución 300/2015). Fj.: 2.

virtud de un contrato de arrendamiento, con la introducción del art 1 bis, el 22 de diciembre de 2020 por el RDL 37/2020, se amplía el rango de protección, permitiendo la suspensión de los lanzamientos a los supuestos establecidos en los apartados 2, 4 y 7 del artículo 250.1 de la LEC.

Una vez comprobamos que Marta encaja en los supuestos a los que la norma otorga protección, para responder a la pregunta principal de nuestro dictamen, esto es, si Marta podrá pretender la suspensión del desahucio solicitado por el propietario de la vivienda, debemos constatar que cumple los requisitos establecidos en el art 1 bis y el art 5.1 apartado b) del Real Decreto ley 11/2020, que son los siguientes:

1. Que la renta, gastos y suministros resulten igual o superior al 35% de los ingresos
2. Que el propietario de la vivienda sea un gran tenedor (persona física o jurídica titular de más de 10 inmuebles urbanos)
3. Que la entrada o permanencia en el inmueble esté motivada por una situación de extrema necesidad
4. Que el solicitante preste su cooperación en la búsqueda de soluciones con las autoridades competentes.
5. Que se trate de persona dependiente, víctima de violencia sobre la mujer o tenga a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad.

Una vez expuestos los requisitos podemos afirmar que Marta, siendo familia monoparental con una hija menor de edad a cargo, víctima de violencia de género y desempleada, cuyos ingresos son muy inferiores a los parámetros establecidos, y ocupando además una vivienda propiedad de la persona jurídica BBVA, que posee un número de inmuebles muy superior a 10, podrá solicitar la suspensión del lanzamiento conforme al art 1 bis del RDL 37/2020, que permite que las personas que ocupan un inmueble en concepto de precario, que además no han accedido a la vivienda de forma violenta, y que han cooperado con los servicios sociales en la búsqueda de soluciones, puedan, una vez acreditada su situación de vulnerabilidad, lograr la suspensión del lanzamiento y permanecer en la vivienda hasta, al menos, el 30 de septiembre de 2022.

Se le debe otorgar de esta forma la protección pretendida con la medida aprobada en el RDL 11/2020.

El perjuicio que la suspensión de desahucios y lanzamientos pudiera causar a los arrendadores, propietarios, usufructuarios, y en definitiva a los legítimos poseedores del inmueble, ha incitado a los poderes públicos a adoptar medidas destinadas a paliar el daño producido.

En la Disposición adicional segunda del RDL 37/2020, se introduce por primera vez la compensación a los propietarios de viviendas. Posteriormente será el Real Decreto 401/2021, de 8 de junio de 2021, el que regule el procedimiento de las ayudas al propietario afectado por la suspensión del desahucio o lanzamiento.

Se establece de esta forma que cuando el juez suspenda un proceso de desahucio o lanzamiento de vivienda, el propietario de la misma tendrá derecho a solicitar una compensación económica. Dicha compensación se otorga tanto para los supuestos del art. 1, como para los del art 1 bis del Real Decreto Ley 11/2020, lo que implica que no únicamente los arrendatarios de viviendas alquiladas puedan solicitarlo, sino también todos aquellos propietarios, usufructuarios y/o legítimos poseedores a los que le han arrebatado su vivienda de manera forzada, y han comprobado, en consecuencia, cómo su derecho a la propiedad privada se ha visto claramente mermado causándole un perjuicio económico.

Tal y como hemos analizado en el presente dictamen, para que la suspensión del desahucio o lanzamiento se produzca es necesario que los servicios sociales emitan un informe en el que se acredite la situación de vulnerabilidad que atraviesa la persona beneficiaria de la suspensión. De esta forma, podrán optar a la compensación los arrendadores afectados por la suspensión del art 1 del RDL 11/2020 *“si durante los tres meses siguientes a la fecha en que se emita el informe de los servicios sociales, señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada, tales medidas no se hubieran adoptado por la Administración competente”*. No obstante, para los supuestos del art. 1 bis se requerirá, además del plazo de 3 meses, que *“los propietarios acrediten que la suspensión del lanzamiento les haya ocasionado perjuicio económico al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble”*.

En ambos casos *“la compensación consistirá en el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble,*

determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento, más los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido su propietario, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante”. No obstante, en los casos de viviendas arrendadas, “si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en renta dejada de percibir durante el mismo período señalado anteriormente más los gastos corrientes”.

Concluimos de esta forma afirmando que el propietario de la vivienda ocupada por Marta, la entidad jurídica BBVA, podrá solicitar una compensación económica que equivaldrá a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, siempre y cuando hayan pasado tres meses desde que se emite el informe de los servicios sociales, y no se hayan llevado a cabo las medidas en él expuestas, y acredite que la suspensión del lanzamiento le ha ocasionado un perjuicio económico al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad al año 2018, cuando se produce la entrada de Marta y su hija en el inmueble.

El plazo para solicitar por los propietarios y/o arrendadores la compensación es de un mes desde la finalización de la vigencia de las medidas.

Como se ha dicho reiteradamente en este dictamen, la suspensión de desahucios y lanzamientos, contenida en el art 1 del Real Decreto Ley 11/2020, es una medida dirigida a proteger a aquellos colectivos mas vulnerables que puedan ver sensiblemente afectada su capacidad para hacer frente al pago del alquiler. No obstante, la norma trata de garantizar un equilibrio entre las partes, impidiendo que la vulnerabilidad de los arrendatarios sea trasladada a los arrendadores, especialmente a aquellos para los que los ingresos generados por la renta del alquiler pueden ser esenciales. Es por ello que, con el objetivo de garantizar dicho equilibrio, se prevé los casos en los que el propietario del inmueble o arrendador de la vivienda acredita encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad económica. Asimismo vemos que “en el art. 1.2 del RDL 11/2020 se precisa que la situación de vulnerabilidad económica del arrendador comprende no solo los supuestos de falta de ingresos del art. 5.1.a), sino también el “riesgo” de situarse en situación de vulnerabilidad económica. Esta puntualización era necesaria por cuanto que el impago continuado de la renta arrendaticia no solo produce una merma de ingresos, sino que puede agravar la situación del arrendador en casos que está abonando

costes de impuestos, servicios o suministros de la vivienda arrendada, o cuotas de financiación de préstamos hipotecarios u otros para su adquisición” ⁴⁴.

En cuanto al procedimiento, una vez instado por el arrendatario el incidente de suspensión extraordinaria de desahucio o lanzamiento, el arrendador debe personarse en el procedimiento y alegar encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad, aportando la documentación necesaria que lo acredite. Posteriormente, el Letrado de la Administración de Justicia dará traslado a los servicios sociales competentes de toda la documentación, y les solicitará el informe que valore tanto la situación de vulnerabilidad del arrendatario como la del arrendador. Será finalmente el juez quien, a la vista de la documentación presentada y del informe de servicios sociales, dicte auto en el que acuerde la suspensión del lanzamiento, si considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica del arrendatario, o que por el contrario debe prevalecer la situación de vulnerabilidad del arrendador, acordando en consecuencia la continuación del procedimiento.

Llama poderosamente la atención que no se prevea en la norma la posibilidad de continuar el lanzamiento para los propietarios de pisos ocupados sin título de posesión (supuestos del art. 1 bis), a pesar de encontrarse el dueño del inmueble también en situación de vulnerabilidad, lo que sitúa en una posición de desventaja a los propietarios que han visto su vivienda ocupada por un tercero sin título, frente a aquellos que la hubieran arrendado. Es de extrañar que no se les haya concedido dicha posibilidad pero sí se les otorgue el derecho a la compensación, pues a diferencia de los arrendadores, los propietarios no han consentido la entrada en el inmueble sino que han visto cómo su posesión se les arrebatada forzosamente.

⁴⁴ SOSPEDRA NAVAS, F.J.: “Las medidas de suspensión de procedimiento de desahucio y moratoria de deuda arrendaticia en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 marzo”. *Revista Aranzadi Digital*. N.º 1/2020. Pág.9.

4. CONCLUSIONES

De todas las cuestiones analizadas en el presente dictamen, podemos extraer las siguientes conclusiones:

PRIMERA. – De los juicios verbales de desahucio contenidos en el artículo 250.1 entre los que se encuentran el juicio de desahucio por falta de pago, el juicio de desahucio por expiración del plazo y el juicio de desahucio por precario, es precisamente este último el que más controversia ha generado, pues no existe en el ordenamiento jurídico español ningún precepto que defina qué entendemos precario, lo que provoca que, al ceñirnos al contenido literal del artículo 250.1.2º, que establece que el procedimiento de desahucio por precario tiene como finalidad la recuperación de una finca “cedida en precario”, se limite este tipo de juicio únicamente a aquellos supuestos en los que una persona cede de manera voluntaria y gratuita un inmueble a otra consintiendo de esta forma la entrada a la vivienda, y se impida por lo tanto hacer uso de este procedimiento para hacer frente a ocupas.

Es precisamente esa falta de regulación lo que ha obligado a la jurisprudencia a dar forma a la figura, determinando el Tribunal Supremo que *“El precario se trata de una situación de hecho que implica la utilización de un bien ajeno sin pagar renta, cuya posesión jurídica no le corresponde, y por tanto sin título que justifique el goce de la posesión, ya sea porque no se haya tenido nunca, ya sea porque habiendo tenido la misma, se pierda o también porque otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho⁴⁵”*. De esta forma, y entendiendo el concepto del precario en un sentido amplio, podemos afirmar que la demanda de desahucio por precario que ha recibido Marta en su domicilio está bien notificada, siendo este procedimiento el cauce adecuado para el enjuiciamiento de personas que ocupan una vivienda sin título, sin pagar renta y sin el consentimiento del propietario, usufructuario y/o legítimo poseedor.

SEGUNDA. - La crisis sanitaria producida por el Covid-19 ha derivado en una crisis social y económica sin precedentes, lo que ha obligado a los poderes públicos a

⁴⁵ STS 4385/2020, de 12 de diciembre de 2020 (nº resolución 691/2020). F.J. 3

adoptar medidas urgentes destinadas a paliar los efectos de la pandemia. La suspensión de desahucios y lanzamientos contenida en el Real Decreto Ley 11/2020 de 31 de marzo, permite la suspensión de los desahucios y lanzamientos para personas vulnerables sin alternativa habitacional. En un primer momento esta norma únicamente protegía a aquellas personas que ocupaban el inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento; sin embargo, poco tiempo después se amplía la medida permitiendo también la suspensión de los lanzamientos para las personas vulnerables que ocupaban un inmueble sin título de posesión y sin pagar renta, es decir, a las personas que lo ocupan en concepto de precario.

Con la ampliación de la medida, el poder ejecutivo ha querido minimizar el impacto que a corto plazo produciría la situación de crisis económica y social en los hogares mas vulnerables y ha, en consecuencia, adaptado la medida a la realidad social del momento y utilizado la evolución de la situación para reforzar la protección ya otorgada y ampliar la misma a aquellas personas que más lo necesitan.

Puede afirmarse que la ampliación de la norma era casi obligatoria para que no se pudiera tachar de incoherente el sistema diseñado por el poder ejecutivo, pues excluir a determinados colectivos vulnerables por la forma en la que accedieron a la posesión del inmueble supondría no cumplir la finalidad para la que fue aprobada la medida, que no es otra que permitir que las personas en situación de especial vulnerabilidad puedan permanecer en una vivienda, y evitar así, que su situación empeore.

A pesar de que se trata de una de las medidas más necesarias, también ha sido la más duramente criticada: así ha sido en concreto, por parte de los propietarios de viviendas, que han acusado al poder ejecutivo de proteger a la figura del ocupa. Sin embargo, no debe olvidarse que la suspensión de desahucios y lanzamientos es una medida de carácter extraordinario, urgente y temporal, y no entender que ante una situación de crisis sanitaria, económica y social mundial, en la que se han adoptado medidas tan drásticas como el confinamiento domiciliario y la restricción de la movilidad es necesario garantizar a aquellos colectivos mas vulnerables su derecho a la vivienda, destaca la carencia de empatía que sufre nuestra sociedad.

No obstante, si bien es cierto que la suspensión de desahucios y lanzamientos ha sido una medida sumamente necesaria y útil para paliar las consecuencias negativas de la

pandemia mundial del Covid-19, y evitar así que miles de personas terminen sin hogar durante una situación extrema, considero, de igual forma, que no es una solución válida a largo plazo para garantizar el derecho a la vivienda contenido en el art 47 CE, pues para ello se deben adoptar verdaderas políticas sociales, ya sea controlando los precios de los alquileres, otorgando incentivos fiscales a los arrendadores para fomentar así los arrendamientos, construyendo inmuebles, o utilizando aquellos vacíos para ponerlos a disposición de los más vulnerables a cambio de un alquiler social, pero no es la vía utilizada en el Real Decreto Ley 11/2020 la adecuada, pues no se puede forjar el derecho a la vivienda a costa de la propiedad privada de particulares.

TERCERA.- Más allá de las críticas realizadas a la norma, observamos cómo en la práctica se intenta garantizar un equilibrio entre las partes, impidiendo que la vulnerabilidad de los arrendatarios sea trasladada a los arrendadores. Para ello el poder ejecutivo ha intentado no perjudicar a los propietarios, ya sea otorgándoles el derecho a solicitar una compensación económica, si logran demostrar que se encuentran en situación de vulnerabilidad y continuar así con el desahucio o lanzamiento, o impidiendo la suspensión del lanzamiento en los supuestos del art 250.1.2º, cuando el inmueble objeto de desahucio no pertenezca a un gran tenedor (titular de más de 10 viviendas). No obstante, y a pesar de que con esta última de las medidas se pretende proteger también a aquellos propietarios que dependan de la renta del inmueble para subsistir económicamente, considero se debería haber acordado que la excepción tuviera lugar únicamente cuando dichos propietarios acreditaran pertinentemente la necesidad del inmueble o de sus rentas para subsistir; de lo contrario, con la medida acordada se favorece a los pequeños propietarios a pesar de desconocer su situación económica, y se desampara a las personas vulnerables en situación de necesidad, reduciendo notablemente el número de hogares a los que la suspensión del lanzamiento podría beneficiar.

Además, todo ello, unido al requisito de que la entrada o permanencia en el inmueble debe estar motivada por una situación de extrema necesidad, siendo necesario que no se haya utilizado la violencia para acceder a la vivienda determina que la finalidad del poder legislativo no sea proteger la ocupación en sentido amplio, sino tutelar temporalmente a aquellas personas vulnerables y carentes de recursos que, o bien residían

de alquiler y por las circunstancias extremas en las que se encuentra el país no pueden hacer frente al pago del mismo, o bien aquellas familias que de manera desesperada deciden ocupar un inmueble vacío, al no tener otra forma de acceder a una vivienda digna.

CUARTA.- En relación con la cuestión principal que se nos plantea, esto es, si D^a Marta podrá pretender la suspensión del desahucio solicitado por el propietario de la vivienda al amparo de la regulación contenida en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, podemos afirmar que sí, pues Marta encaja en los supuestos a los que la norma otorga protección, es familia monoparental con una hija menor de edad a cargo, víctima de violencia de género y desempleada, cuyos ingresos son muy inferiores a los parámetros establecidos, y ocupa además una vivienda propiedad de la persona jurídica BBVA que posee un número de inmuebles muy superior a 10. Es por ello que al no haber accedido a la vivienda de forma violenta y haber cooperado con los servicios sociales, puede, una vez acreditada su situación de vulnerabilidad, lograr la suspensión del lanzamiento y permanecer en la vivienda hasta, al menos, el 30 de septiembre de 2022.

BIBLIOGRAFÍA

Libros, revistas y artículos doctrinales

- BASTANTE GRANELL, V.: “Ocupación ilegal de viviendas: la necesaria delimitación jurídico-social de los sujetos ocupa y ocupado”. *Revista de Derecho Patrimonial*. Editorial Aranzadi, nº. 47 2018.
- BELHADJ BEN GOMEZ C.: “Precario y ocupación ilegal de viviendas” *Revista Aranzadi Digital*, nº1 2019.
- BELHADJ BEN GOMEZ C.: “Suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin solución habitacional” *Revista Aranzadi Digital*, nº1. 2021.
- DEL SAZ DOMINGUEZ, L.: “¿El Real Decreto-ley 37/2020 impide los desahucios durante el estado de alarma?” *Revista de Derecho de Consumo CESCO*, N.º37/2021.
- FERNÁNDEZ-RUBIO HORNILLOS, G: “El derecho a la vivienda en el ordenamiento jurídico español. Especial referencia a los Estatutos de Autonomía”. *Revista Aranzadi de Urbanismo y Edificación*. Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2010. N.º22/2010.
- GARBERÍ LLOBREGAT, J.: “*Los nuevos juicios verbales de desahucio en la Ley de Enjuiciamiento Civil*”. Barcelona: Wolters Kluwer 2012.
- IZQUIERDO BLANCO, P. y PICO I JUNOY, J., *El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas okupadas*. Madrid: Wolters Kluwer 2018.
- NAVARRO BONET, J.: “*Los juicios por desahucio: especialidades procesales para la recuperación del inmueble arrendado, okupado o en precario*”, Quinta Edición. Navarra: Aranzadi 2021.

- SOSPEDRA NAVAS, F.J.: “Las medidas de suspensión de procedimiento de desahucio y moratoria de deuda arrendaticia en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 marzo”. *Revista Aranzadi Digital*. N°1/2020.

Material legislativo

- Constitución Española
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- 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
- 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.
- Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, por el que se aprueban las medidas necesarias para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, a fin de hacer frente a las compensaciones que procedan, y por el que se establece el procedimiento para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores a que se refieren los artículos 1 y 1 bis 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.
- Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo.
- Real Decreto-ley 1/2021, de 19 de enero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.
- Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por 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. Real Decreto-ley 16/2021, de 3 de

agosto, por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica

- Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre, por el que se prorrogan las medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.
- Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Jurisprudencia

- STS 4385/2020, de 12 de diciembre de 2020 (nº resolución 691/2020).
- STS 4154/2008, de 24 de julio de 2008 (nº de resolución 755/2008)
- STS 3442/2015, de 22 de julio de 2015 (nº resolución 421/2015).
- STS 2208/2015, de 28 de mayo de 2015 (nº resolución 300/2015)
- STS 4506/2006, de 27 de junio de 2006 (nº resolución 466/2006)
- STSJ de Navarra 73/2020, de 15 de diciembre de 2020 (nº resolución 15/2020).
- SAP de Bilbao 555/2016 de 10 de marzo de 2016 (nº resolución 68/2016).
- SAP de Baleares 1696/2009, de 10 de diciembre de 2009 (nº resolución 416/2009).
- SAP de Barcelona 11563/2018, de 26 de noviembre de 2018 (nº resolución 833/2018).
- SAP de Barcelona 4933/2020, de 26 de junio de 2020 (nº resolución: 584/2020).
- SAP de Madrid 1380/2016, de 1 de diciembre de 2016 (nº resolución 442/2016).
- SAP de Barcelona 7088/2020, 30 de julio de 2020 (nº resolución 567/2020)

- SAP de Palma de Mallorca 416/2009, de 10 de diciembre de 2009 (nº resolución: 227/2019)
- SAP de Madrid 7623/2021, de 3 de junio de 2021 (nº resolución 222/2021).
- SAP de Murcia 1365/2021, de 20 de mayo de 2021 (nº resolución 556/2021).
- SAP de Álava 333/2021, de 25 de marzo de 2021 (nº resolución 244/2021).
- SAP de Madrid 6641/2021, de 27 de mayo de 2021 (nº resolución 147/2021).
- SAP de San Sebastián 342/2021, de 15 de febrero de 2021 (nº resolución 200/2021).
- SAP de Burgos 760/2021 , de 23 de julio de 2021 , (nº resolución 381/2021).