

Breve guía sobre las medidas llevadas a cabo en la crisis del COVID-19 y su impacto en los procedimientos vinculados a vivienda

ÍNDICE:

<i>¿Cómo me afectan las medidas del RDL en relación a mi vivienda?</i>	1
<i>¿Estas medidas afectan a todos los territorios en España?</i>	2
<i>¿Que pasa si he sido demandado/a en un procedimiento de desahucio por impago de alquiler o por ocupación de vivienda?</i>	2
<i>¿Qué pasa si he sido demandado/a en un procedimiento de ejecución hipotecaria?</i>	2
<i>He recibido la notificación de la fecha de la diligencia de lanzamiento ¿que va a pasar?</i>	3
<i>¿Recibiré notificaciones judiciales durante el estado de alarma?</i>	3
<i>Quiero solicitar justicia gratuita, ¿qué plazos tengo en esta situación?</i>	3
<i>He solicitado vivienda pública ¿afecta de alguna manera el estado de alarma?</i>	3
<i>¿Y si quiero solicitar vivienda pública?</i>	4
<i>¿Cómo afecta esta situación a la solicitud de ayudas al alquiler?</i>	4
<i>¿Cómo afecta esta situación a la devolución de las fianzas?</i>	4
<i>Tenía programada la firma de un contrato de alquiler, ¿cómo me puede afectar esta situación?</i>	4

¿Cómo me afectan las medidas del RDL en relación a mi vivienda?

En primer lugar, las medidas del [RDL 463/2020](#) limitan la libertad de circulación de las personas durante la vigencia del estado de alarma, por lo que deberán permanecer en su domicilio salvo para llevar a cabo las actividades específicamente permitidas en la norma.

Por otra parte, las medidas contenidas en la Disposición Adicional Segunda del RDL 463/2020 me afectan si tengo un procedimiento judicial relacionado con mi vivienda, en tanto que se **suspenden e interrumpen todos los plazos procesales relacionados con el mismo, con independencia del orden jurisdiccional en el que se está tramitando el procedimiento: civil, penal...** Asimismo, la Disposición Adicional Tercera del RDL 463/2020 recoge la suspensión del cómputo de los plazos administrativos.

La suspensión e interrupción del cómputo de plazos queda establecida durante el plazo de vigencia del estado de alarma; por tanto, **al menos estará en vigor hasta el día 29 de marzo de 2020**, sin perjuicio de la posible prórroga de esta situación excepcional por más tiempo.

¿Estas medidas afectan a todos los territorios en España?

La declaración del estado de alarma afecta a todo el territorio nacional, por lo que todas las medidas acordadas por el Real Decreto 463/2020 son aplicables en todos los territorios españoles.

¿Que pasa si he sido demandado/a en un procedimiento de desahucio por impago de alquiler o por ocupación de vivienda?

Dependerá del momento procesal en que se encuentre cada procedimiento.

Para el supuesto específico de **demanda de desahucio por falta de pago de la renta**, si la demanda acaba de ser notificada a la parte demandada y dispone del plazo de 10 días del requerimiento para entregar llaves, abonar cantidades debidas u oponerse a la demanda, **el RDL 463/2020 interrumpe el cómputo de dicho plazo**, que se reanuda cuando termine el periodo de aplicación del estado de alarma. En principio los Juzgados no tienen la obligación de comunicar la reanudación del cómputo de plazos, por lo que deberemos estar atentos a esta situación.

¿Qué pasa si he sido demandado/a en un procedimiento de ejecución hipotecaria?

Al igual que en el supuesto anterior, dependerá del momento procesal en que se encuentre el procedimiento pero, en general, las medidas implican la suspensión de cualquier plazo concedido por el Juzgado: plazo para oponerse a la demanda, plazo para recurrir resoluciones de cualquier tipo, etc.

He recibido la notificación de la fecha de la diligencia de lanzamiento ¿que va a pasar?

Si la fecha del desahucio ha sido señalada durante el tiempo en que se encuentra en vigor la situación de estado de alarma, la diligencia de lanzamiento no se llevará a cabo, ya que esta actuación procesal se encuentra suspendida, en base al Acuerdo del Consejo General del Poder Judicial del día 13 de marzo de 2020. Por tanto, **SE SUSPENDEN LOS LANZAMIENTOS EN TODOS LOS ÓRDENES JURISDICCIONALES HASTA QUE SE LEVANTEN LAS MEDIDAS PREVENTIVAS POR LA EMERGENCIA SANITARIA.**

Concluida esta situación excepcional, el Juzgado volverá a señalar fecha para el desahucio.

¿Recibiré notificaciones judiciales durante el estado de alarma?

No se recibirán notificaciones judiciales en la vivienda ni nos citarán para que nosotros acudamos a recibirlas al Juzgado.

Quiero solicitar justicia gratuita, ¿qué plazos tengo en esta situación?

Los plazos son los mismos; para que la solicitud de justicia gratuita suspenda el curso del procedimiento, ésta se deberá realizar en el plazo de tres días desde la notificación de la demanda; no obstante, el cómputo del plazo queda suspendido durante el tiempo que dure el estado de alarma, reanudándose el mismo una vez que éste finalice.

Por ejemplo, si el jueves 12 de marzo el Juzgado me notificó una demanda de desahucio, el cómputo del plazo de tres días para solicitar justicia gratuita empezó a contar el viernes 13 (primer día) y quedó paralizado el sábado 14; por lo que, **una vez dejemos de estar en estado de alarma, se reiniciará el cálculo de los dos días que me restan para presentar la solicitud con efectos suspensivos.**

He solicitado vivienda pública ¿afecta de alguna manera el estado de alarma?

Las medidas del RDL 463/2020 solo afectarían a la solicitud de vivienda pública en el supuesto de que la Administración nos hubiese requerido para aportación de documentación o para la realización de alegaciones en un plazo determinado, en cuyo caso, el cómputo de dicho plazo quedará suspendido en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera.

¿Y si quiero solicitar vivienda pública?

La actividad de la Administración Pública sigue funcionando durante el estado de alarma pero las solicitudes sólo se podrán presentar por vía telemática, ya que se encuentra suspendido el servicio de registro.

¿Cómo afecta esta situación a la solicitud de ayudas al alquiler?

Siempre que la Administración de la Comunidad Autónoma que tramita la ayuda no haya requerido la presentación de documentación y/o alegaciones dentro de dicha convocatoria durante el plazo de vigencia del RDL 463/2020, no afectarán las medidas adoptadas en el mismo.

No obstante, si existiera algún trámite pendiente para la concesión de la solicitud, este se encontraría suspendido hasta la conclusión de la situación excepcional de estado de alarma; como ha ocurrido, por ejemplo, [en la Comunidad Valenciana](#).

¿Cómo afecta esta situación a la devolución de las fianzas?

Entendemos que el plazo de un mes establecido para la restitución de la fianza por el organismo competente de vivienda no se encuentra suspendido, ya que la Administración Pública continúa trabajando a pesar de que no se puedan realizar los trámites de forma presencial.

Tenía programada la firma de un contrato de alquiler, ¿cómo me puede afectar esta situación?

Las medidas previstas en el RDL 463/2020 contempla que, durante la vigencia del estado de alarma, las personas únicamente podrán circular por las vías de uso público para la realización de una serie de actividades justificadas, lo que puede tener importantes consecuencias a la hora de verificar la firma de un contrato de arrendamiento entre particulares. Dado que se trata de una relación jurídico privada, no se aplican las medidas de suspensión e interrupción de plazos recogidas en dicha norma, si no que primará la negociación y el acuerdo al que puedan llegar las partes sobre las posibles consecuencias de un retraso en la firma del contrato o en la devolución de la posesión de una vivienda, siendo aconsejable acordar alguna medida encaminada a paliar esta contingencia.