



SUSPENSIÓN DE DESAHUCIOS. ¿APLICACIÓN DE LA NORMA ESTATAL O AUTONÓMICA?

¿Qué determina el Real Decreto Ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica dentro del ámbito de la vivienda?

El miércoles 23 de diciembre del presente año 2020, ha entrado en vigor el Decreto estatal 37/2020 que posibilita la suspensión de los procedimientos judiciales de desahucio por falta de pago y/o de finalización de vigencia. La suspensión será efectiva hasta el día 9 de mayo del año 2021, fecha prevista de finalización del estado de alarma. La norma indica que la persona arrendataria podrá instar la suspensión del desahucio o del lanzamiento forzoso si acredita ante el Juzgado que se encuentra en situación de vulnerabilidad económica.

¿Qué tendrá que acreditar el arrendatario?

- Estar en situación de paro laboral
- Que se le haya instado un Expediente Temporal de Regulación de ocupación (ERTO)
- Que haya sido obligado a reducir la jornada si es empresario
- Que el conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere, con carácter general, el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) -537,84 euros/mes-. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo de la unidad familiar o por cada persona mayor de 65 años; en 0,15 veces si se trata de familia monoparental o en 4 veces si hay algún miembro familiar con discapacidad superior al 33 por ciento.
- Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte igual o superior al 35 por ciento de los ingresos netos de la unidad familiar.

¿Cómo actuará el Juzgado?

Una vez presentada la documentación, el Juzgado la trasladará a los servicios sociales y solicitará que emitan un informe en 10 días en el que se valore la posible vulnerabilidad económica del arrendatario. Durante el plazo máximo de suspensión fijado, la Administración pública, si considera que se dan las circunstancias de vulnerabilidad económica, tendrá que adoptar las medidas que considere adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional del solicitante que garanticen su acceso a una vivienda digna, comunicando este hecho al Tribunal competente que, acreditada la vulnerabilidad, tendrá que dictar una resolución levantando la suspensión del desahucio.

¿Se podrá aplicar la suspensión de un procedimiento en aquellos supuestos de ocupación de viviendas que se hayan ocupado sin autorización del propietario?

Sí, siempre que la propiedad del inmueble pertenezca a personas jurídicas o físicas que sean titulares de más de 10 inmuebles y no se trate de la vivienda habitual o segunda residencia de aquel.

Valoración judicial de las circunstancias del ocupante.

El Juez valorará la posibilidad de suspender el procedimiento judicial solo en aquellos supuestos en los que la entrada en el inmueble haya sido motivada por una situación de extrema necesidad y que quien ocupe la vivienda sea una persona dependiente, víctima de violencia o tenga a su cargo conviviendo algún menor de edad.

¿Cómo se compensarán las pérdidas económicas a los arrendadores?

La norma jurídica contempla un plazo de 3 meses para que la administración y los Servicios sociales competentes solucionen la situación habitacional del arrendatario. Si, transcurrido este plazo, la administración no ha resuelto aquel hecho, el arrendador podrá solicitar una indemnización equivalente al valor medio que correspondería a aquella vivienda, determinado a partir de los Índices de referencia de precios de alquiler, si acredita haber sufrido un perjuicio económico. La indemnización se computará desde que se acordó la suspensión del procedimiento hasta que ésta se levante o finalice el estado de alarma, en su caso.

¿Qué perjuicios le puede causar al arrendador la situación actual y la aplicación del presente Real Decreto Ley?

Desde que empezó la pandemia por la Covid-19, la gran mayoría de propietarios particulares, de otro lado el porcentaje más elevado de propietarios, han venido sufriendo impagos de las diferentes contraprestaciones arrendaticias, sin otra alternativa que la de sufrir un grave perjuicio económico en su patrimonio personal. A esta situación se tiene que añadir el hecho de no disponer de ninguna exención económica por lo que se refiere al pago de impuestos derivados de la propiedad. Ninguna norma jurídica, ni estatal ni autonómica, ha tenido en cuenta los perjuicios que se derivan de los reiterados impagos de las rentas de alquiler.

Por otro lado, con la aplicación de las nuevas medidas, tendrán que esperar más de 3 meses de impagos para poder solicitar una compensación de la administración pública, sin disponer de una garantía de la fecha del pago efectivo. La compensación contemplada en la norma, tampoco hace referencia a los más que posibles desperfectos que el arrendador encontrará a la vivienda después de ser desocupada. Podemos concluir pues, que el pequeño propietario tendrá que soportar una carga económica que, en ningún caso, le corresponde, motivo por el cual se tendría que instrumentalizar un sistema de compensaciones equivalente al daño real causado.

Por último, estas medidas que permiten suspender un lanzamiento a los ocupantes de inmuebles, pueden tener como consecuencia inmediata un incremento de ocupación ilegal de viviendas, ante la expectativa de que no podrán ser desahuciados durando, al menos, un periodo de tiempo.

¿Existe alguna norma jurídica en la Comunidad Autónoma de Cataluña que permita suspender los procedimientos de desahucio?

Sí. El Decreto Ley 37/2020, de 3 de noviembre, de refuerzo de la protección del derecho a la vivienda ante los efectos de la Pandemia Covid-19, prevé una suspensión excepcional y transitoria de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos que afecten unidades familiares vulnerables que no dispongan de una alternativa habitacional, si el arrendador tiene la condición de “gran tenedor”. Esta misma medida de suspensión, se aplicará en aquellas situaciones de ocupación de viviendas que no dispongan de autorización del arrendador.

A los efectos de esta Ley se entenderán como grandes tenedores:

- Las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos.
- Las personas jurídicas que, por sí solas o por medio de un grupo de empresas, sean titulares de más de 15 viviendas situadas en territorio del estado, exceptuando aquellas personas jurídicas que dispongan de más de un 15% de superficie habitable de la propiedad calificado de viviendas de protección social destinados a alquiler.
- Las personas físicas que sean propietarios de más de 15 viviendas o copropietarias si su cuota de participación en la comunidad representa más de 1.500 m² de suelo destinado a vivienda en todo el territorio del estado.

Ante dos normas jurídicas diferenciadas, ¿cuál se tendrá que aplicar, la estatal o la autonómica?

La existencia de dos normas diferenciadas – la estatal y la autonómica- puede dar lugar a criterios diferenciados en cuanto a la orden de prelación en su aplicación. No obstante, el Real Decreto Ley 37/2020, de 22 de diciembre, ha procedido a disolver las posibles dudas. Así, el citado Real Decreto determina que su contenido se ha dictado al amparo del que dispone la Constitución Española en materia de legislación procesal y, dado que, la posibilidad de suspender un procedimiento judicial, es materia procesal, no hay duda sobre la aplicación única y prioritaria del Real Decreto Ley estatal.

Por otro lado, el día 27 de noviembre del presente año 2020, salió publicado un acuerdo de unificación de criterios de los Juzgados de 1ª Instancia de Barcelona que, si bien, no tiene carácter vinculante, muestra la opinión mayoritaria de los magistrados de los Juzgados de 1ª Instancia de esta ciudad. En este sentido, en el citado comunicado, ya expresaban serias dudas sobre la constitucionalidad de la norma catalana, especialmente, con lo que es relativo a la suspensión de los procedimientos judiciales.