



## **SUSPENSIO DE DESNONAMENTS. APLICACIO DE LA NORMA ESTATAL O AUTONÒMICA?**

### **¿Què determina el Reial Decret Llei 37/2020, de 22 de desembre, de mesures urgents per a fer front a les situacions de vulnerabilitat social i econòmica dins de l'àmbit de l'habitatge?**

El dimecres 23 de desembre del present any 2020, ha entrat en vigor el Decret estatal 37/2020 que possibilita la suspensió dels procediments judicials de desnonament per manca de pagament i/o de finalització de vigència. La suspensió serà efectiva fins el dia 9 de maig de l'any 2021, data prevista de finalització de l'estat d'alarma. La norma indica que la persona arrendatària podrà instar la suspensió del desnonament o del llançament forçós si acredita davant del Jutjat que es troba en situació de vulnerabilitat econòmica.

#### Què haurà d'acreditar l'arrendatari?

- Estar en situació d'atur laboral
- Que se li hagi instat un Expedient Temporal de Regulació d'ocupació (ERTO)
- Que hagi vingut obligat a reduir la jornada si és empresari
- Que el conjunt d'ingressos de la unitat familiar no superi, amb caràcter general, el límit de 3 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (IPREM) -537,84 euros/mes-. Aquest límit s'incrementarà en 0,1 vegades l'IPREM per cada fill a càrrec de la unitat familiar o per cada persona major de 65 anys; en 0,15 vegades si es tracta de família monoparental o en 4 vegades si hi ha algun membre familiar amb discapacitat superior al 33 per cent.
- Que la renda arrendatícia, més les despeses i subministraments bàsics, resulti igual o superior al 35 per cent dels ingressos nets de la unitat familiar.

#### Com actuarà el Jutjat?

Una vegada presentada la documentació, el Jutjat la traslladarà als serveis socials i sol·licitarà que emetin un informe en 10 dies en el que es valori la possible vulnerabilitat econòmica de l'arrendatari. Durant el termini màxim de suspensió fixat, l'Administració pública, si considera que es donen les circumstàncies de vulnerabilitat econòmica, haurà d'adoptar les mesures que consideri adequades per satisfer la necessitat habitacional del sol·licitant que garanteixin el seu accés a un habitatge digne, comunicant aquest fet al Tribunal competent que, acreditada la vulnerabilitat, haurà de dictar una resolució aixecant la suspensió del desnonament.

#### Es podrà aplicar la suspensió d'un procediment en aquells supòsits d'ocupació d'habitatges que s'hagin ocupat sense autorització del propietari?

Sí, sempre que la propietat de l'immoble pertanyi a persones jurídiques o físiques que siguin titulars de més de 10 immobles i no es tracti de l'habitatge habitual o segona residència d'aquell.

#### Valoració judicial de les circumstàncies de l'ocupant.

El Jutge valorarà la possibilitat de suspendre el procediment judicial només en aquells supòsits en què l'entrada a l'immoble hagi estat motivada per una situació d'extrema necessitat i que



qui ocupi l'habitatge sigui una persona dependent, víctima de violència o tingui a càrrec seu convivint a algun menor d'edat.

Com es compensaran les pèrdues econòmiques als arrendadors?

La norma jurídica contempla un termini de 3 mesos perquè l'administració i els Serveis socials competents solucionin la situació habitacional de l'arrendatari. Si, transcorregut aquest termini, l'administració no ha resolt aquell fet, l'arrendador podrà sol·licitar una indemnització equivalent al valor mig que correspondria a aquell habitatge, determinat a partir dels Índexs de referència de preus de lloguer, si acredita haver sofert un perjudici econòmic. La indemnització es computarà des que es va acordar la suspensió del procediment fins que aquesta s'aixequi o finalitzi l'estat d'alarma, en el seu cas.

Quins perjudicis li pot causar a l'arrendador la situació actual i l'aplicació del present Reial Decret Llei?

Des que va començar la pandèmia per la Covid-19, la gran majoria de propietaris particulars, d'altra banda el percentatge més elevat de propietaris, ha vingut patint impagaments de les diferents contraprestacions arrendatícies, sense cap altra alternativa que la de patir un greu perjudici econòmic en el seu patrimoni personal. A aquesta situació s'ha d'afegir el fet de no disposar de cap exempció econòmica pel que al pagament d'impostos derivats de la propietat. Cap norma jurídica, ni estatal ni autonòmica, ha tingut en compte els perjudicis que es deriven dels reiterats impagaments de les rendes de lloguer.

D'altra banda, amb l'aplicació de les noves mesures, hauran d'esperar més de 3 mesos d'impagats per poder sol·licitar una compensació de l'administració pública, sense disposar d'una garantia de la data del pagament efectiu. La compensació contemplada a la norma, tampoc fa referència als més que possibles desperfectes que l'arrendador trobarà a l'habitatge després de ser desocupat. Podem concloure doncs, que el petit propietari haurà de suportar una càrrega econòmica que, en cap cas, li correspon, motiu pel qual s'hauria d'instrumentalitzar un sistema de compensacions equivalent al dany real causat.

Per últim, aquestes mesures que permeten suspendre un llançament als ocupants d'immobles, poden tenir com a conseqüència immediata un increment d'ocupació il·legal d'habitatges, davant l'expectativa de què no podran ser desnonats durant, almenys, un període de temps.

**Existeix alguna norma jurídica a la Comunitat Autònoma de Catalunya que permeti suspendre els procediments de desnonament?**

Sí. El Decret Llei 37/2020, de 3 de novembre, de reforç de la protecció del dret a l'habitatge davant dels efectes de la Pandèmia Covid-19, preveu una suspensió excepcional i transitòria dels procediments de desnonament i dels llançaments que afectin unitats familiars vulnerables que no disposin d'una alternativa habitacional, si l'arrendador té la condició de "gran tenidor". Aquesta mateixa mesura de suspensió, s'aplicarà en aquelles situacions d'ocupació d'habitatges que no disposin d'autorització de l'arrendador.



Als efectes d'aquesta Llei s'entendran com a grans tenidors:

- Les entitats financeres, les filials immobiliàries d'aquestes entitats, els fons d'inversió i les entitats de gestió d'actius.
- Les persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin titulars de més de 15 habitatges situats en territori de l'estat, exceptuant aquelles persones jurídiques que disposin de més d'un 15% de superfície habitable de la propietat qualificat d'habitatges de protecció social destinats a lloguer.
- Les persones físiques que siguin propietaris de més de 15 habitatges o copropietàries si llur quota de participació en la comunitat representa més de 1.500 m<sup>2</sup> de sòl destinat a habitatge en tot el territori de l'estat.

**Davant de dues normes jurídiques diferenciades, quina s'haurà d'aplicar, l'estatal o l'autonòmica?**

L'existència de dues normes diferenciades – l'estatal i l'autonòmica- pot donar lloc a criteris diferenciats pel que fa a l'ordre de prelación en la seva aplicació. Això no obstant, el Reial Decret Llei 37/2020, de 22 de desembre, ha procedit a dissoldre els possibles dubtes. Així, el citat Reial Decret determina que el seu contingut s'ha dictat a l'empara del que disposa la Constitució Espanyola en matèria de legislació processal i, donat que, la possibilitat de suspendre un procediment judicial, és matèria processal, no hi ha dubte sobre l'aplicació única i prioritària del Reial Decret Llei estatal.

D'altra banda, el dia 27 de novembre del present any 2020, va sortir publicat un acord d'unificació de criteris dels Jutjats de 1<sup>a</sup> Instància de Barcelona que, si bé, no té caràcter vinculant, mostra l'opinió majoritària dels magistrats dels Jutjats de 1<sup>a</sup> Instància d'aquesta ciutat. En aquest sentit, en el citat comunicat, ja expressaven seriosos dubtes sobre la constitucionalitat de la norma catalana, especialment, amb el que és relatiu a la suspensió dels procediments judicials.