



**DECRETO LEY GENERALITAT DE CATALUNYA DE 4/11/2020, QUE SUSPENDE LOS DESAHUCIOS
DE VIVIENDA POR FALTA DE PAGO Y EL LANZAMIENTO DE OCUPAS DURANTE LA VIGENCIA
DE RESTRICCIONES A LA DEAMBULACION**

La Generalitat de Catalunya publicó el 4/11/2020, un Decreto Ley cuya incidencia afecta a la Ley de Enjuiciamiento Civil, norma procesal, de rango Estatal, con vigencia en todo el territorio nacional. Este hecho cuestiona la constitucionalidad de dicho Real Decreto, pues si todas las Comunidades Autónomas, con motivo de la pandemia, dictan leyes que afectan a la aplicación de la norma procesal estatal, buscando soluciones alternativas en cada una de las Comunidades Autonómicas, la inseguridad jurídica y la desigualdad procesal entre autonomías. No obstante, mientras no sea declarada su inconstitucionalidad, el Decreto entrará en vigor y por ende será de aplicación, salvo que algún Juzgado formule cuestión de inconstitucionalidad previa al serle planteada la cuestión, extremo que también demoraría notablemente el lanzamiento.

En resumen, la norma catalana afecta a los desahucios de vivienda por falta de pago exigiendo al arrendador que posea más de cuatro viviendas en alquiler, que previamente a la interposición de la demanda judicial de desahucio remita una propuesta al arrendatario moroso ofreciéndole la reducción del precio del alquiler, a costes de vivienda social protegida, o suspendiendo el precio del arrendamiento hasta la obtención del crédito especial avalado por el Estado, para personas en situación de especial vulnerabilidad.

La Generalitat traslada nuevamente el problema económico generado por la pandemia al particular, lo que es especialmente hiriente ante la falta de medidas colaterales como la suspensión de impuestos derivada de la reducción del alquiler, pues el propietario seguirá teniendo que pagar los IBIS, los gastos Comunitarios, ITE, etc., que afecten a sus propiedades pese a ver notablemente reducidos o desaparecidos sus ingresos.

En cuanto a los efectos procesales, si el propietario interpone la demanda de desahucio sin acompañar la remisión de la oferta de reducción o suspensión del alquiler al arrendatario, el proceso judicial quedará paralizado hasta que acredite la efectiva remisión de dicha oferta.

La norma no se queda aquí, y aprovecha para regular los lanzamientos de pisos ocupados, esto es, la invasión de la propiedad ajena por personas carentes de todo título, los denominados okupas. El Decreto Ley ordena al Juez la suspensión del lanzamiento de aquellos okupas que se encuentren en especial situación de vulnerabilidad, mientras dure el estado de alarma o esté vigente alguna medida que comporte restricciones a la libertad de circulación por razones sanitarias. De nuevo, el Gobierno autonómico hace soportar la carga al propietario particular que pese ser víctima de un delito ve paralizado el lanzamiento del okupa, sin contraprestación alguna por parte del ejecutivo.

Por último, sorprende el dislate entre instituciones, pues hace poco más de un mes, el Fiscal General del Estado dictaba la Instrucción 1/20, de 15 de septiembre, donde tras una larga exposición de motivos sobre la necesidad de agilizar el lanzamiento de los pisos ocupados, la Generalitat contraataca intentando diluir dicha instrucción, mandando a las fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado que ponga en conocimiento urgente a los Servicios Sociales, sobre las denuncias interpuestas por los propietarios afectados, suspendiendo entre tanto el lanzamiento del piso, mientras dure el estado de alarma o esté vigente una medida que



comporte restricciones a la libertad de circulación por razones sanitarias, y estableciendo que la calificación de especial vulnerabilidad será competencia de dichos Servicios Sociales.

Transcribimos a continuación el texto del Decreto Ley de la Generalitat: DECRETO LEY 37/2020, de 3 de noviembre, de refuerzo de la protección del derecho a la vivienda ante los efectos de la pandemia de la COVID-19:

Artículo único: Modificaciones de la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética:

1. Se modifica el primer párrafo del apartado 1 de la disposición adicional primera de la Ley 24/2015, del 29 de julio, que queda redactado de la manera siguiente:

“1. La obligación a que hace referencia el artículo 5, de acreditar que se ha formulado una propuesta de alquiler social antes de interponer determinadas demandas judiciales, se hace extensiva en los mismos términos en cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria y a las demandas de desahucio siguientes”:

2. Se añade un nuevo apartado, el 1 bis, a la disposición adicional primera de la Ley 24/2015, de 29 de julio, con la redacción siguiente:

“1bis. Los procedimientos iniciados en que no se haya acreditado la formulación de la oferta de alquiler social se tienen que interrumpir a fin de que esta oferta pueda ser formulada y acreditada.”

3. Se añade una nueva disposición adicional, la tercera, a la Ley 24/2015, de 29 de julio, con la redacción siguiente:

“Disposición adicional tercera: Suspensión excepcional y transitoria por motivos sanitarios de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos que afecten hogares vulnerables sin alternativa habitacional: Durante la vigencia del estado de alarma o de una medida que comporte restricciones a la libertad de circulación por razones sanitarias, se suspenderán las ejecuciones de resoluciones judiciales que comporten el lanzamiento de personas o unidades familiares que se encuentren dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial previstos en esta Ley y ocupen viviendas que provengan de los demandantes previstos en el artículo 5.2.

Esta misma medida de suspensión se aplicará también a los supuestos previstos en la disposición adicional primera. En este último caso, no será necesario acreditar la circunstancia recogida en el supuesto 2º de la letra b) del apartado 1 de esta disposición adicional y **será suficiente acreditar que la ocupación se ha producido con anterioridad al inicio de la vigencia del estado de alarma** declarado por el Real decreto 926/2020, de 25 de octubre.

La determinación relativa a la inclusión o no inclusión dentro de los parámetros de riesgo de exclusión social corresponde a los servicios sociales de la administración pública competente.

Así mismo, en el caso que el cuerpo de Mossos d'Esquadra o las Policías Locales de Cataluña reciban una denuncia solicitando medidas cautelares relativas a desocupaciones de viviendas de personas o unidades familiares que se encuentren dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial previstos en esta Ley y ocupen la vivienda en cualquiera de las circunstancias previstas en la disposición adicional primera o en el artículo 5.2, deben solicitar



**ROVIRA LLOR
ABOGADOS SLP**

informe urgente a los servicios sociales de la administración pública competente, comunicando esta solicitud inmediatamente al Ministerio Fiscal.”.