

ECONOMÍA / POLÍTICA

La ley antidesahucios anticipa un alud de demandas por daño patrimonial al Estado

LITIGIOSIDAD/ Despachos, fondos y juristas alertan de que el decreto que prohibirá los desahucios en el estado de alarma abre la vía a una avalancha de demandas, ataca la seguridad jurídica, generará incertidumbre y reducirá la inversión en España.

Mercedes Serraller, Madrid

El decreto que prohibirá los desahucios mientras dure el estado de alarma abre la vía a una avalancha de demandas por daño patrimonial al Estado. Así lo trasladan despachos como Linklaters, Hogan Lovells y Fieldfisher Jausas, abogados del Estado, jueces en excedencia y fondos a EXPANSIÓN, que advierten de que esta medida, que ataca la seguridad jurídica, generará más incertidumbre para los inversores y, por tanto, reducirá la inversión en España.

PSOE y Podemos llegaron a un acuerdo la pasada semana para paralizar los desahucios hasta el próximo 9 de mayo. La norma, que se prevé aprobar como real decreto-ley la semana que viene, no es una mera ampliación de plazo de las medidas de suspensión de desahucios que se venían aplicando en la pandemia, sino que incluye importantes novedades que han desatado las alarmas entre empresas y juristas: se incluye entre los colectivos de beneficiarios los casos en los que la situación de vulnerabilidad era anterior a la pandemia y se da un paso inédito al amparar a quienes no tengan un contrato con el propietario, es decir, a los okupas.

Esta medida supone una llamada a la okupación ilegal, como en Cataluña con su Decreto para frenar desahucios, advierten las fuentes consultadas. En cuanto a la ampliación del colectivo a situaciones de vulnerabilidad pre-Covid, hay miles de casos pre-pandemia que generarán un efecto llamado a dejar de pagar rentas de alquiler. La imagen del país se verá dañada, dado que se van a iniciar reclamaciones de restitución de daño patrimonial, alertan.

En virtud del acuerdo entre PSOE y Podemos, las familias vulnerables no podrán ser desahuciadas mientras no exista la posibilidad de que sean realojadas en una vivienda digna. Las comunidades serán las encargadas de ofrecer esta alternativa habitacional que será siempre una vivienda digna (por ejemplo, no podrá ser un albergue). Así, el lanzamiento no podrá ejecutarse hasta que



El PSOE y Podemos han llegado a un acuerdo para paralizar los desahucios hasta el 9 de mayo.

estas personas vulnerables no tengan asegurado y garantizado su realojo. La condición de vulnerabilidad la concederán los servicios sociales a través de un informe vinculante.

En el caso de quienes ocupan sin contrato una vivienda, el decreto distinguirá en función de si el propietario es un gran tenedor –con 10 viviendas o más– o si es un pequeño propietario. Sólo en este último supuesto se podrá paralizar el desahucio del okupa.

Las comunidades tendrán

un plazo máximo de tres meses para buscar una nueva vivienda para la familia en situación de vulnerabilidad en viviendas de grandes tenedores. No será fácil, porque con un 2,5% del total de viviendas el parque social de España es de los más exigüos de Europa. En estos supuestos, se contempla que bancos y fondos ofrezcan soluciones.

Esta iniciativa de Podemos, que intentó introducir en los Presupuestos una enmienda que paralizaba los desahucios

hasta 2023, no ha sentado bien en el PSOE. Cuando Pablo Iglesias tuiteaba que “la paralización de los desahucios tiene enemigos muy poderosos, pero no nos votaron para hacer amigos”, Nadia Calviño señalaba que no ve “preciso plantear un conflicto” cuando están “de acuerdo en proteger a las personas vulnerables”. “Hay que evitar los desahucios, pero también garantizar la seguridad jurídica”. “Hay acciones que lo que buscan es visibilidad”, afeó.

Adolfo Guerrero, socio responsable de Inmobiliario en Madrid de Linklaters advierte de que “la aprobación de medidas que van más allá de la situación causada por el Covid genera incertidumbre, cambia las reglas del juego e implica que los clientes tengan dudas a la hora de invertir en España. Nadie pone en duda la tarea asistencial del Estado, pero lo lógico sería que la prestara el Estado con sus recursos. Cuantas más medidas de este tipo se

Es una llamada a la okupación ilegal y a dejar de pagar las rentas del alquiler, denuncian

aprueben, más incertidumbre habrá para los inversores y, por tanto, entrará menos inversión en España”. Cabe recordar que el fondo Blackstone atesora una cartera de 35.000 viviendas. En el caso de Azora, son 14.000, unas 5.000 Vivenio y 2.557 Tempore, informa Rebeca Arroyo.

Emilio Gómez, socio de Inmobiliario de Hogan Lovells, ve “muy delicado aprovechar un régimen transitorio para introducir a colectivos pre-Covid”. Alerta de que puede haber conflictos con comunidades de otro signo político y advierte de que “se abre la puerta a una litigiosidad por responsabilidad patrimonial de las comunidades”.

Para Javier Galán, socio de Inmobiliario de Fieldfisher Jausas, “que se dé soporte legal por primera vez a que se pueda permanecer en una vivienda sin pagar es una catástrofe para la seguridad jurídica del país, con un impacto inmediato y severo en inversiones nacionales y extranjeras, cuando hay colectivos que se dedican profesionalmente a ocupar viviendas y tienen una cobertura legal”.

Para Manuel Romero Rey, abogado del Estado en excedencia, es una medida “desproporcionada, que traslada un mensaje muy negativo a los propietarios y a la población en general, no puede consolidarse la ilegalidad”.

Para Blas González, magistrado en excedencia, “se utiliza el paraguas de la emergencia para introducir verdaderos caballos de Troya, es un cambio de modelo muy inquietante”.

Rafael Ariño, socio director de Ariño y Villar Abogados, no le ve “encaje constitucional” y avisa de que “romperá el mercado inmobiliario y acabará por desproteger a los más vulnerables”.

Argentina y Cataluña, los precedentes

El decreto que ultima el Gobierno tiene pocos precedentes: Argentina y Cataluña. El Gobierno argentino aprobó el 29 de marzo un Decreto de Necesidad y Urgencia por el que dispone el congelamiento de los precios de los alquileres e hipotecas y la suspensión de los desahucios por falta de pago durante un plazo de seis meses, medida que se ha prorrogado. A su vez, la Generalitat ha aprobado un decreto-ley que busca frenar los desahucios de los más vulnerables al obligar a los grandes propietarios a “acreditar” que se ha ofrecido al inquilino un alquiler social antes

de poder iniciar el proceso de desalojo. El Ejecutivo catalán ha retocado así dos leyes ya en vigor –la 24/2015 y la 17/2019– que ya obligaban a los grandes tenedores de vivienda a ofrecer un alquiler social antes iniciar el proceso de desahucio, a la que algunos jueces no daban el cumplimiento que el Govern y el Parlament catalán pretendían. La nueva norma explicita que el gran propietario deberá “acreditar” que ha ofrecido un alquiler social a los inquilinos en caso de que estos se encuentren en situación de vulnerabilidad antes de poder demandar por la vía judicial.

En concreto, se consideran “personas y familias vulnerables” quienes viven “una situación de vulnerabilidad acreditada ya antes de la pandemia”, quienes “ocupan el piso donde viven desde antes de junio de 2019 sin título habilitante”, a quienes se le ha extinguido “el contrato de alquiler con un gran tenedor” y “personas o unidades familiares vulnerables con dificultades para pagar las cuotas hipotecarias”. Las reclamaciones de pérdida patrimonial también se pueden extender a esta normativa catalana, recurrida por el PP ante el Tribunal Constitucional.