



EXPERTISE Límits en la suspensió de llançaments per vulnerabilitat de l'arrendatari

En el context jurídic actual, la legislació coneguda com a "escut social", i en particular el Reial Decret-Llei 11/2020, ha introduït mecanismes de protecció per a arrendataris en situació de vulnerabilitat econòmica, permetent la suspensió extraordinària dels llançaments. Tot i que aquesta normativa persegueix una finalitat social lloable, la seva aplicació requereix el compliment estricte d'uns requisits formals i materials que no sempre es verifiquen adequadament.

A continuació, analitzem un cas real molt recent en el qual hem intervingut i que il·lustra la importància de fiscalitzar el compliment d'aquests requisits i com un recurs de reposició ben fonamentat pot revocar una suspensió de llançament acordada inicialment de manera errònia i/o fins i tot excessivament garantista vers a la suspensió excepcional dels llançaments per motius de vulnerabilitat.

El procediment judicial i Sentència de desnonament

El procediment judicial es va iniciar amb una demanda de desnonament per impagament de rendes en el qual representàvem a la part arrendadora. Després de la tramitació corresponent, la Sentència va estimar íntegrament les nostres pretensions, constatant un deute acumulat significatiu per part de l'arrendatari. En conseqüència, la Sentència, que va esdevenir ferma, va declarar resolt el contracte d'arrendament i va condemnar l'arrendatari a desallotjar l'immoble, fixant una data per al llançament en cas que no el desallotgés voluntàriament.

La suspensió del llançament: Una decisió inicialment favorable a l'arrendatari

Quan faltaven menys de 72 hores per a la data fixada per al llançament, la part arrendatària va sol·licitar la suspensió extraordinària emparant-se en el RDL 11/2020. Per acreditar la seva suposada situació de vulnerabilitat, va aportar dos documents: un informe dels serveis socials que indicava genèricament un "risc d'exclusió residencial"; i un certificat que acreditava la percepció de l'Ingrés Mínim Vital.

A la vista de l'esmentada i precipitada petició, el Jutjat, en una primera Interlocutòria va considerar que la documentació aportada resultava suficient i va acordar la suspensió del llançament fins al 31 de desembre de 2025, basant-se en la situació de vulnerabilitat social i econòmica que, al seu parer, quedava acreditada.

El punt d'inflexió: El recurs de reposició de la part arrendadora

Davant d'aquesta decisió, la representació lletrada de la part arrendadora va interposar un recurs de reposició, argumentant de manera sòlida que la interlocutòria incorria en greus errors de fons i de forma. Els motius principals del recurs van ser:

- A) Insuficiència probatòria i error en la valoració:** S'al·legava que la documentació presentada per l'arrendatari era manifestament insuficient per complir amb les exigències dels articles 5 i 6 del RDL 11/2020. En concret:
- El certificat de l'Ingrés Mínim Vital aportat tenia més d'un any d'antiguitat i no acreditava la situació econòmica en el mes anterior a la sol·licitud, com exigeix la norma.
 - L'anàlisi de la vulnerabilitat s'ha de fer sobre el conjunt de la "unitat familiar", però l'arrendatari no va aportar cap documentació al respecte (llibre de família, certificat d'empadronament col·lectiu recent, etc.).
- B) Manca de motivació i incompliment dels requisits materials:** La Interlocutòria que acollia la suspensió es limitava a afirmar que la documentació era "suficient", sense realitzar però un raonament exigible, tals com identificar els membres de la unitat familiar, quantificar els ingressos totals i comparar-los amb els llindars de l'IPREM que estableix la llei.
- C) Vulneració del dret de defensa i del principi de contradicció:** El recurs denunciava també que la suspensió es va acordar sense donar el trasllat de deu dies que l'article 1.2 del RDL 11/2020 preveu per a la part demandant, implicant-li al·legar el que al seu dret convingués, inclosa la seva pròpia situació de vulnerabilitat. La decisió es va prendre, per tant, inaudita parte, compromentent el dret a la contradicció de la part afectada, oïmes quan es demanava de manera precipitada a menys de 3 dies d'haver-se de produir el

llançament, el que podia també ésser entès com a abús de dret de la part executada.

Estimació del recurs i la revocació de la suspensió del llançament

Finalment, el Jutjat estimava íntegrament el recurs de reposició a través d'una resolució, argumentant que si bé l'arrendatari es troba en una situació de vulnerabilitat genèrica, no ha acreditat complir els requisits específics que el RDL 11/2020 exigeix per a la suspensió extraordinària del llançament en fase d'execució, pel que es va revocar la interlocutòria anterior i, a la vegada, s'ordenava fixar una nova data per a la pràctica del llançament.

Aquest cas demostra que, tot i l'existència eficaç de mesures de protecció social en casos extraordinaris, el dret a la tutela judicial efectiva de l'arrendador, que compta amb una Sentència ferma al seu favor, no pot ser menystingut, doncs en aquests casos excepcionals on es pugui plantejar la vulnerabilitat de l'arrendatari ha de ser acreditada de manera rigorosa, completa i actualitzada, complint tots els requisits documentals que la llei estableix per a la unitat familiar en el seu conjunt, i valorar-ho també en el tràmit incidental que permeti una contradicció de les parts implicades.

**El present article és merament divulgatiu i no suposa assessorament ni compromís d'actualització.*

Per més informació o assessorament, contacti amb info@fernandezadvocats.es