

ABOGADOS

**ARAOZ & RUEDA**

**ESPECIAL COVID-19**

**ADMINISTRATIVO Y SECTORES REGULADOS**

**ESTADO DE ALARMA Y  
PROPIEDAD PRIVADA**

Como sabéis todos, España se encuentra bajo el estado de alarma declarado por el RD 463/2020, de 14 de marzo.

Esta situación se ampara en el artículo 55 de la Constitución y en el desarrollo que al respecto ofrece la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, junto con los de excepción y sitio.

El actual estado de alarma es el segundo que se vive en España tras la promulgación de la Constitución. El anterior fue el declarado por RD 1673/2010, para la normalización del servicio público esencial del transporte aéreo, esto es, la huelga de los controladores aéreos, pero con un alcance mucho más limitado.

## **1. Respeto al derecho de propiedad:**

La Ley Orgánica 4/1981, prevé, como ahora ocurrido, la declaración de alarma para situaciones de crisis sanitaria (artículo 4) y, ello, puede tener consecuencias, no sólo sobre movilidad, sino sobre asunción de funciones sobre funcionarios civiles y sobre la propiedad.

Así, estos días, se oye hablar de la incautación, requisas y confiscación de diverso material o espacios.

No obstante, por si surge alguna duda, debe recordarse que el estado de alarma no afecta en sí, al derecho de propiedad privada consagrado por el artículo 33 de la Constitución, aunque puedan requisarse bienes y ocuparse bienes inmuebles.

Éste artículo 33, en su párrafo tercero, recuerda que *“Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes”*.

## **2. Estado de alarma, requisas y ocupaciones temporales:**

Dentro de esa idea de causa justificada que recoge la Constitución para privar del derecho de propiedad, es donde debe considerarse al estado de alarma.

En su desarrollo legislativo, se prevé la posibilidad de requisas de bienes, la imposición de prestaciones personales obligatorias y/o la ocupación e intervención de instalaciones de cualquier naturaleza salvo domicilios privados (artículo 11).

Sin embargo, las requisas y ocupaciones de bienes, aunque posibles y válidas, no supone que su propietario no tenga derecho a ser indemnizado.

La regulación al respecto es parca, y debe acudir a la Ley de Expropiación Forzosa de 1954 y a su Reglamento de 1957.

La normativa expropiatoria habla de requisas para tiempos de guerra, pero también para otros supuestos de daños como es el presente por razón de una epidemia.

La norma exige, en todo caso, indemnizar, aunque sin necesidad de observar las formalidades previas a la ocupación o privación de bienes.

En el caso de ocupación de espacios, fábricas, inmuebles, la regla es intentar lograr un convenio previo con el propietario.

Sin embargo, dada la urgencia que ahora se da, no parece probable. No obstante, si hubiera valoración previa, es importante conocer que, si el propietario no estuviese de acuerdo con la misma, ésta debe ser rechazada en los 10 días siguientes de forma expresa para conservar la posibilidad de discusión ante el Jurado Provincial.

La tasación por la ocupación debería comprender la apreciación de los rendimientos que el propietario deje de percibir por las rentas vencidas durante la ocupación, junto con los perjuicios causados en la finca, o los gastos que suponga restituirla a su primitivo estado. Nunca se podrá superar el valor de la finca.

En caso de privación de bienes muebles o derechos, o lesión a los mismos, la valoración se realizará conforme a las reglas generales de justiprecio de bienes.

Es evidente que, para estas valoraciones, tanto por ocupación como por requisa de bienes y su discusión, serán de gran importancia, los inventarios y balances, y, en general, la contabilidad de la compañía en cuestión y los beneficios que se desprenda, por ejemplo, de la explotación del inmueble en cuestión.

Por último y, muy importante, debe tenerse presente que el derecho a reclamar prescribe al año del hecho que lo motivó. La norma puntualiza que presentada reclamación, se entenderá desestimada por el transcurso de cuatro meses sin que la Administración resuelva. A partir de este momento, o de la notificación de la resolución expresa, en su caso, empezará a correr el plazo para el procedente recurso contencioso-administrativo.

En conclusión, aunque bajo el estado de alarma se puedan requisar bienes y espacios, el particular tendrá derecho a ser indemnizado por ello, aunque para ello, sea conveniente recordarlo y exigirlo y, en su caso, tener que acudir a los tribunales.

# ARAOZ & RUEDA

Póngase en contacto con nosotros para obtener más información sobre las implicaciones legales que afectan a su empresa en este difícil momento.

Todo el equipo de **Araoz & Rueda** sigue a su entera disposición.

## Societario

Alejandro Fernández de Araoz (araoz@araozyrueda.com)

Pedro Rueda (rueda@araozyrueda.com)

Israel de Diego (diego@araozyrueda.com)

## Energía

Francisco Solchaga (solchaga@araozyrueda.com)

Laura Vintanel (vintanel@araozyrueda.com)

## Bancario y Financiero

Rafael Bazán (bazan@araozyrueda.com)

## Fiscal

Javier Prieto (prieto@araozyrueda.com)

## Laboral

Alfonso Suárez (suarez@araozyrueda.com)

## Procesal

Eduardo de León (leon@araozyrueda.com)

## Inmobiliario

Jesús Conde (conde@araozyrueda.com)

## Derecho comunitario y de la competencia Propiedad Intelectual e Industrial

Ainhoa Veiga (veiga@araozyrueda.com )

**O llámenos al + 34 91 319 02 33**

