

# AULA DE DERECHOS HUMANOS - FUNDACIÓN ABOGACÍA ESPAÑOLA



Derecho a la Vivienda. Protección frente a los desalojos para personas vulnerables. Novedades en cláusulas abusivas de hipotecas. Algunas ideas de la nueva Ley de Vivienda Estatal.

## PLANOS DE LA DEFENSA LEGAL DEL DERECHO A LA VIVIENDA

- **Ámbito judicial:** defensa legal y garantías procesales. Utilización, en su caso, de instrumentos Internacionales de protección de Derechos Humanos.
- **Ámbito administrativo:** orientación para la solicitud de vivienda o posibles ayudas a la vivienda ante las administraciones públicas competentes.
- **Ámbito negocial:** orientación o acompañamiento para la búsqueda de soluciones acordadas con la otra parte.
- **Ámbito social:** derivación a entidades de la sociedad civil con especialización en materia de vivienda. Fomento del asociacionismo en materia de vivienda.
- **Ámbito personal:** transferencia de conocimientos a la persona defendida y acompañamiento emocional a lo largo del proceso favoreciendo la afirmación del sujeto como titular de derechos.

# EL DERECHO A LA VIVIENDA

- **NORMATIVA ESTATAL**
- Ley del Suelo
- Leyes Hipotecarias y relacionadas.
- Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).
- Real Decreto-ley 31/1978, sobre política de viviendas de protección oficial.
- Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda.
- **NORMATIVA AUTONÓMICA**

## TIPOS DE DESALOJO POR PROCEDIMIENTO

### CIVILES

- Hipotecario (del deudor, del avalista, de tercero – incidente de inquilino, etc.).
- De alquiler: por impago o por expiración de plazo.
- De ocupante sin título: artículo 250.1.2 Lec.

### ADMINISTRATIVOS

- Desahucios administrativos de tipos varios en función de la administración.

### PENALES

- Derivados de delito de usurpación.

## TIPOS DE DESALOJO POR PROCEDIMIENTO

- **1.- Desahucios hipotecarios** sobre la única vivienda de los deudores: solicitud de suspensión del lanzamiento reuniendo los requisitos del artículo 1 Ley 1/2013.
- **2.- Desahucios por impago o por extinción de alquiler** recogidos en el artículo 250.1. 1º Ley de Enjuiciamiento Civil: solicitud de suspensión basada en informe de vulnerabilidad de los servicios sociales por 1 ó 3 meses al amparo del artículo 441.5 LEC, así como solicitud de incidente de suspensión extraordinaria al amparo del artículo 1 del Real Decreto-Ley 11/2020.
- **3.- Desahucios por precario** en vía civil de los artículos 205.1.2º, 4º y 7º de la Ley de Enjuiciamiento Civil: solicitud de incidente de suspensión extraordinaria al amparo del artículo 1bis del Real Decreto-Ley 11/2020.
- **4.- Desahucios administrativos de vivienda de titularidad pública y derribos** de vivienda habitual sustanciados a través del procedimiento contencioso-administrativo de autorización de entrada en domicilio: planteamiento de alegaciones con petición de oficio a servicios sociales y a la administración competente para que ofrezcan alternativa habitacional, al amparo de lo establecido por el Tribunal Supremo, Sala Contencioso-Administrativo en sentencias de 22-2-2021, rec. 2105/2020, de 23-11-2020, rec. 4507/2019, entre otras.
- **5.- Desahucios por usurpación** en vía penal, derivado de la solicitud cautelar de desalojo en aplicación del artículo 13 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal: solicitud de incidente de suspensión extraordinaria al amparo del artículo 1bis del Real Decreto-Ley 11/2020.

## DOCTRINA CONSTITUCIONAL ENTRADA EN DOMICILIO

Derivada de la inviolabilidad del domicilio como derecho fundamental (art. 18.2 CE)

Se conecta con doctrina del TEDH sobre artículo 8 del CEDH, *prohibición de injerencia arbitraria en domicilio salvo que se prevea legalmente y sea necesaria conforme a los fines en una sociedad democrática.*

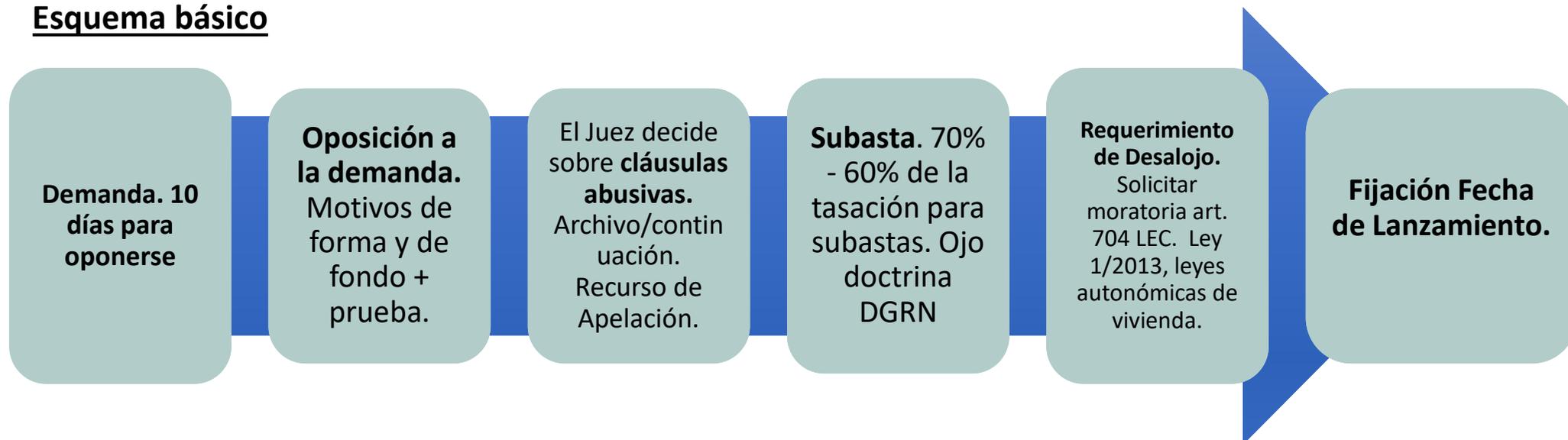
**Juicio de proporcionalidad:** SSTC 76/1992, de 14 de mayo, F.3.a; 50/1995, de 23 de febrero, F. 5; 171/1997, de 14 de octubre, F. 3; 69/1999, de 26 de abril; 136/2000, de 29 de mayo, FF. 3 y 4.

## DERECHO A LA VIVIENDA TRAS EL COVID-19

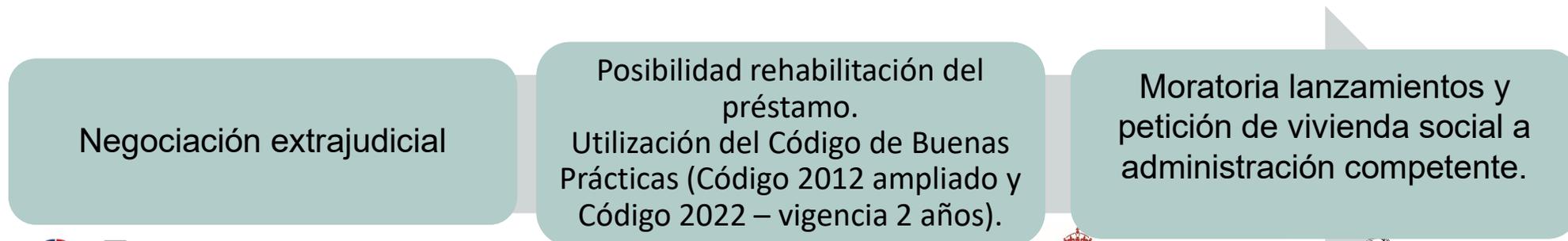
- *La vivienda, la primera línea de defensa frente al brote de COVID-19* (Relatora de Vivienda de Naciones Unidas).
- **España:**
  - Hipotecas: efectos residuales del ciclo 2000-2008. No recuperado.
  - Alquileres: burbuja de precios en grandes ciudades. Reforma LAU en 2019 (contratos mínimos de 3 a 5 años).
  - Ocupación de viviendas vacías: recurso en sectores vulnerables. Alarma social.
  - Vivienda pública y social: muy escasa.
  - **Medidas temporales de contención:** suspensión desahucios alquiler y otros, moratorias hipotecarias, etc.
  - **Primera Ley Estatal de Vivienda.**

## EJECUCIÓN HIPOTECARIA

### Esquema básico



**POSIBILIDAD DE INTERVENIR AUN FUERA DEL PLAZO DE OPOSICIÓN LEC:** DEBER JUDICIAL DE CONTROL DE CLÁUSULAS ABUSIVAS (STJUE 26-1-2017 + STC's 28-2-2019 y 4-2-2020).



## PRINCIPALES DECISIONES TJUE EN RELACIÓN CON LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS DESDE 2013

Caso Aziz, 14-3-2013

- La ejecución hipotecaria española impide al consumidor protegerse frente a cláusulas abusivas.

Caso Sánchez Morcillo, 7-7-2014

- Desigualdad de armas procesales. Acceso al recurso.

Intereses de Demora, STJUE 25-1-2015

- Los intereses de demora abusivos deben anularse sin moderación.

Vto. Anticipado, Auto 11-6-2015

- La cláusula de vencimiento anticipado debe anularse si la literalidad ya es abusiva.

Notificación personal STJUE 20-10-2015

- Un mes para oponerse según Ley 1/2013 es suficiente pero la notificación debe ser personal, no vía BOE.

Clausulas Suelo, STJUE 21-12-2016

- Las cláusulas suelo abusivas deben anularse con efectos desde el inicio del contrato.

Vto. Anticipado y Cosa Juzgada, STJUE 26-1-2017

- El Vto. Anticipado abusivo implica la anulación de la cláusula sin importar el uso que haga el prestamista. La cosa juzgada no puede oponerse a la revisión de cláusulas abusivas imprejuzgadas.

Pregunta TS V-A. STJUE 26-3-2019.

- ¿Deben anularse las cláusulas de vencimiento anticipado hasta el punto de archivar la ejecución hipotecaria?. SUSPENSIÓN de miles de procesos. TJUE confirma que sí y en todo caso debe considerarse la voluntad del consumidor.

Vencimiento Anticipado, STS 11-9-2019.

- Pautas jurisprudenciales sobre vencimiento anticipado en ejecuciones hipotecarias anteriores a mayo de 2013 y posteriores a 2013, combinando art. 24 Ley 5/2019..

IRPH, STJUE 3-3-2020

- Corrige al TS. Jueces españoles deben analizar el IRPH y su transparencia, concluyendo en su caso con la nulidad del índice.

Cosa Juzgada y Cláusula Suelo 22-5-2022

El órgano judicial debe devolver todas cantidades de oficio.

Costas en acuerdo extrajudicial 22-9-2022.

El órgano judicial debe valorar si ha habido mala fe procesal en el profesional al obligar a acudir a vía judicial.

Comisión de apertura, STJUE 16-3-2023

- La comisión de apertura no es elemento esencial del contrato y hay que revisarla.

# CLÁUSULAS ABUSIVAS MÁS HABITUALES EN EJECUCIONES HIPOTECARIAS

VENCIMIENTO ANTICIPADO (STJUEs 26-1-17 y 26-3-19 + STS 11-9-19)

CLÁUSULA SUELO (Ojo novaciones, diferenciales oscuros, etc.)

IRPH (STJUE 3-3-2019) Cuestiones prejudiciales Bcn y Palma.

INTERESES DE DEMORA

CAPITALIZACIÓN DE INTERESES O ANATOCISMO

360-365 , REDONDEO AL ALZA, APERTURA (STJUE 16/3/23)

CLÁUSULA DE AFIANZAMIENTO

# RELACIÓN ENTRE VENCIMIENTO ANTICIPADO Y RESTO DE CLÁUSULAS ABUSIVAS

Vencimiento Anticipado: presente en 100% hipotecas. Declarado abusivo por el TJUE en varias ocasiones. El Tribunal Supremo ha elaborado su doctrina en STS 11-9-2019.

Nueva Ley 5/2019 de Crédito Inmobiliario: artículo 24 LCCL.

Intento de pacificar la elevada litigiosidad derivada de cláusulas abusivas.

¿Qué debemos entender por cuotas impagadas?

El Vencimiento Anticipado debe analizarse en relación con el resto de condiciones del préstamo, en particular el efecto acumulado de otras cláusulas abusivas.

# SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE 28-2-2019, 24-2-2020, 20-6-2020, 15-2-2021.

Ejecuciones hipotecarias que durante años no analizan vencimiento anticipado.  
Declaración de vulneración del art. 24 CE por no realizar control de oficio de cláusulas abusivas.  
Interpretación de la STJUE 26-1-2017 Caso Banco Primus desde la óptica constitucional.  
Postura diametralmente opuesta a la del Auto de 2011 que inadmitió la cuestión prejudicial sobre vulneración de la tutela judicial efectiva (art. 24 CE).

*(...) también hemos rechazado que la mera declaración de la extemporaneidad de la solicitud de control de abusividad de las cláusulas formulada en un incidente de nulidad, acompañado de la cita sin más de varios preceptos (los arts. 228.1 párrafo primero, 136 y 207 LEC) cumpliera con la exigencia de motivación, “pues la nuda cita de esos artículos, sin argumento explicativo alguno, impide conocer las razones por las que lo pretendido por los recurrentes se consideró extemporáneo” [STC 140/2020, FJ 4]. (...)*

## MORATORIAS HIPOTECARIAS

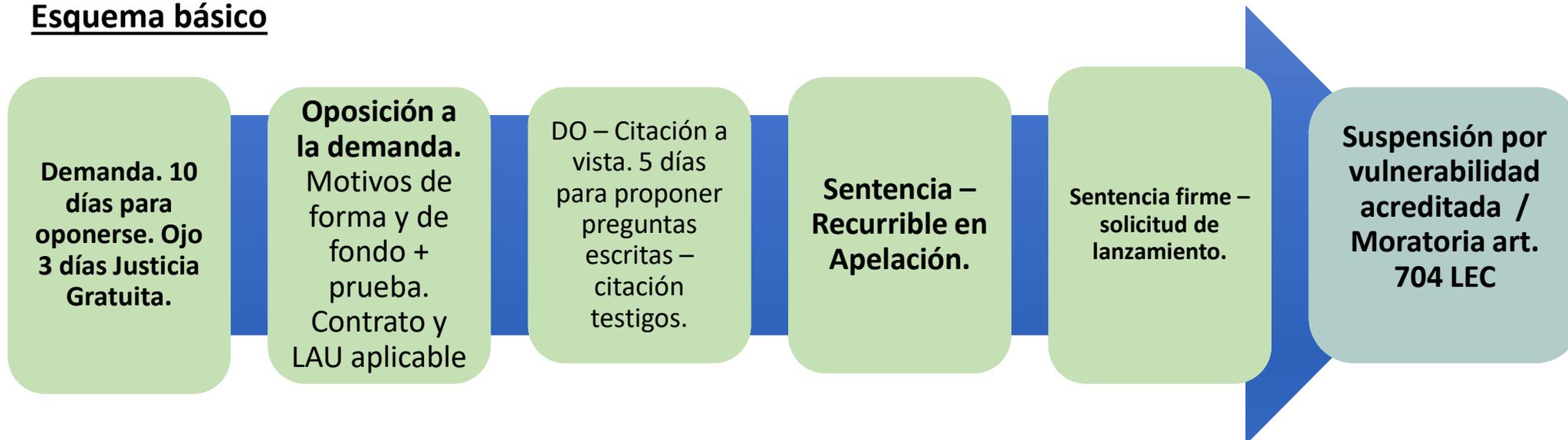
A) MORATORIA HIPOTECARIA EN EL PAGO DE CUOTAS DERIVADA DEL COVID-19 (RD-Ley 8/2020, 11/2020, 26/2020, 3/2021)

B) MORATORIA HIPOTECARIA EN EL LANZAMIENTO – LEY 1/2013. Ojo refinanciaciones.

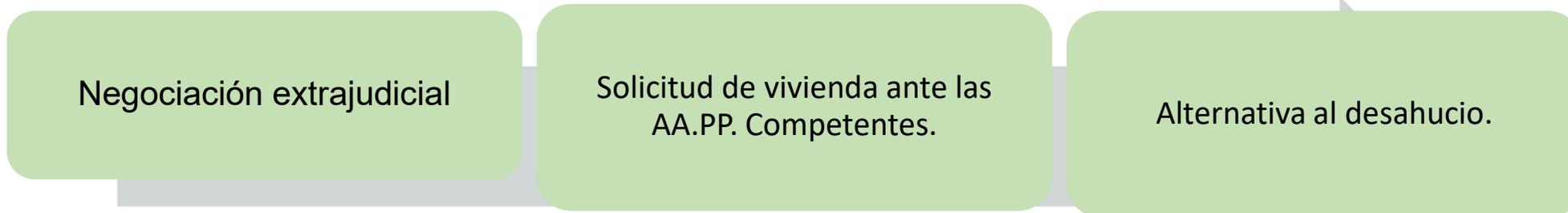
Suspensión hasta mayo de 2024 cumpliendo requisitos de vulnerabilidad.

## DESAHUCIO DE ALQUILER POR EXPIRACIÓN DE PLAZO

### Esquema básico



**OBLIGACIÓN LEGAL Y CONVENIENCIA DE MANTENER EL PAGO DE LA RENTA DURANTE TODO EL PLEITO.**



# MORATORIA DESAHUCIOS POR VULNERABILIDAD (hasta 30-6-2023)

Procesos art. 250.1.1º, 2º, 4º, y 7º LEC, y de causa penal

- Solicitud y acreditación de requisitos vulnerabilidad.
- En precarios solo suspensión si es gran tenedor (+10 viviendas) y si así lo acuerda el juez previo juicio de proporcionalidad a realizar por juez/a.

Traslado a Servicios Sociales

- Emiten informe de vulnerabilidad y medidas para AAPP.

Auto

- Suspende y requiere a Administraciones Públicas competentes para proveer de vivienda alternativa, en plazo de 3 meses.

Exclusiones

- Delito, entrada posterior al RD-Ley 37/2020 (1-2-2020)

Compensaciones

## PROCEDIMIENTOS PARA LANZAMIENTO POR PRECARIO, RECUPERACIÓN POSESORIA, RECUPERACIÓN DEL TITULAR REGISTRAL, ETC.

### a) **ASUNTOS CON MOTIVOS DE OPOSICIÓN DE FONDO:**

- a) Acuerdo o consentimiento.
- b) Título habilitante (ojo Moratorias Ley 1/2013: conflictividad, ver Sentencia TS de 7-7-2021, rec. 677/2020, STS 17-11-2022)
- c) Otros.

### B) **ASUNTOS SIN MOTIVOS DE OPOSICIÓN DE FONDO:**

Justicia Gratuita – Alegación sobre Vulnerabilidad – Orientación letrada para alcanzar una solución alternativa al desahucio.

# 4 IDEAS BÁSICAS DE LEY DE VIVIENDA ESTATAL

**1.- Primera regulación estatal básica en el marco de las competencias del Estado en democracia.**

**2.- Modificaciones de la L.E.C. para desahucios.**

**3.- Modificaciones de la L.A.U..**

**4.- Impulso a la vivienda social.**

**NO: obligación de alquiler social a grandes tenedores, dación en pago ni prohibición de desahucios sin alternativa habitacional.**

**Tampoco parque vivienda pública de SAREB.**

# LÍNEAS GENERALES LEY DE VIVIENDA ESTATAL

- 1.- Objeto: regulación básica en el marco de las competencias del Estado.
- 2.- Definiciones: función social de la vivienda. D<sup>os</sup> y Deberes ciudadanos.
- 3.- Concepto de **Gran Tenedor**: +10 viviendas. CCAA pueden rebajarlo para zonas tensionadas a titulares de 5 o más viviendas en dicho ámbito (art. 3.k).
- 4.- Construcción, rehabilitación, vivienda protegida, vivienda social incentivada, vivienda vacía, etc. Parques públicos de vivienda.
- 5.- Declaración de **zonas de mercado residencial tensionado** (3 años) y Sistema de **Índices de Precios de Referencia**. Artículo 18 de la Ley y D.A. 2<sup>a</sup> RD-Ley 7/2019.
- 6.- Obligaciones de transparencia e información en el mercado. Base de datos sobre contratos de arrendamiento.
- 7.- Ampliación de las reservas de suelo para V.P. (40% en rural a urbanizable).

# MEDIDAS LEY DE VIVIENDA ESTATAL LIMITACIÓN DE RENTAS DE ALQUILER

## Zonas tensionadas

- No superior a renta del último contrato en la vivienda en los últimos cinco años. Actualizada según IGC.
- Excepción en caso de rehabilitaciones o mejora eficiencia energética en dos años antes.

## Grandes tenedores en zonas tensionadas

- Renta no superior a Índice de precios.

## Nuevos contratos en zonas tensionadas

- Renta no superior a Índice de precios.

## Subidas IPC

- Sólo cabe subir 2% en 2023, salvo acuerdo en pequeños propietarios.
- Sólo cabe subir 3% en 2024, salvo acuerdo en pequeños propietarios.
- Desde 1-1-2025, nuevo índice de referencia en sustitución IPC e IGC.

# LEY DE VIVIENDA ESTATAL MODIFICACIONES L.A.U.

## Prórroga +1 año

- En caso de vulnerabilidad, si arrendador es “gran tenedor”, previa solicitud con informe que lo avale.

## Prórroga +3 años

- En zonas tensionadas si lo solicita el arrendatario, y salvo necesidad para sí o familiares del arrendador según art. 9.3 LAU, o acuerdo de nuevo contrato.

## Pago por medios electrónicos

- Solo cabe excepción cuándo una de las partes no tenga c/c.

## Gastos de gestión inmobiliaria y formalización

- A cargo del arrendador.

## Incentivos fiscales

Reducciones en rendimiento neto IRPF para bajadas de renta, alquiler a jóvenes, cesión a AA.PP. para alquiler, en zonas tensionadas.

# MEDIDAS LEY DE VIVIENDA ESTATAL DESAHUCIOS

## Desahucios suspendidos Covid RD-Ley 11/2020

- Si gran tenedor, necesaria conciliación previa.
- Pequeño propietario deberá señalar nº de viviendas de su titularidad en demanda. No necesaria conciliación.

## Prórroga de contratos \*

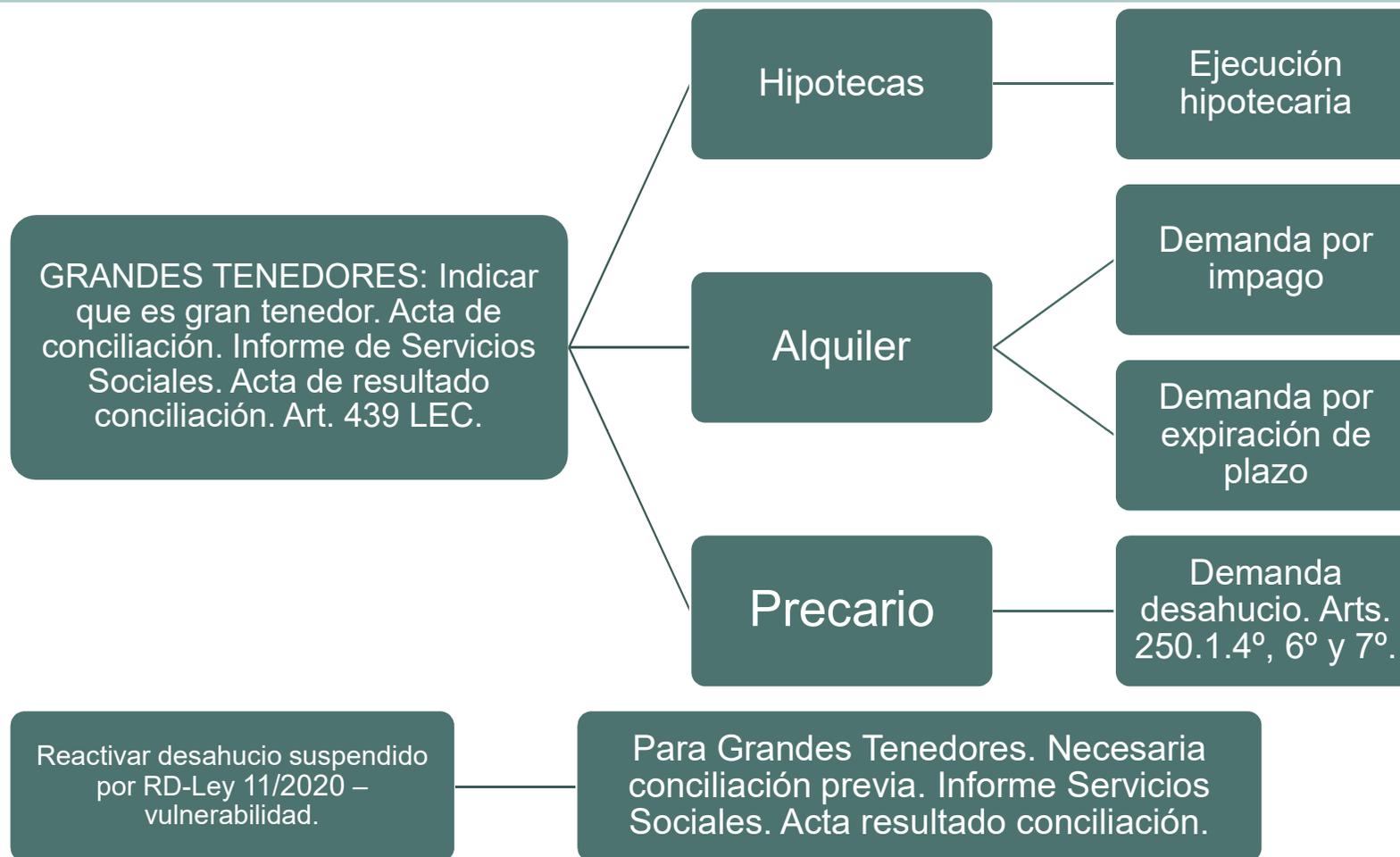
- Artículo 71 RD Ley 20/2022 (Medidas excepcionales Guerra Ucrania inflación). Hasta 30-6-2023, prórroga de seis meses del contrato si lo solicita arrendador.

## Suspensión procesos 2- 4 meses

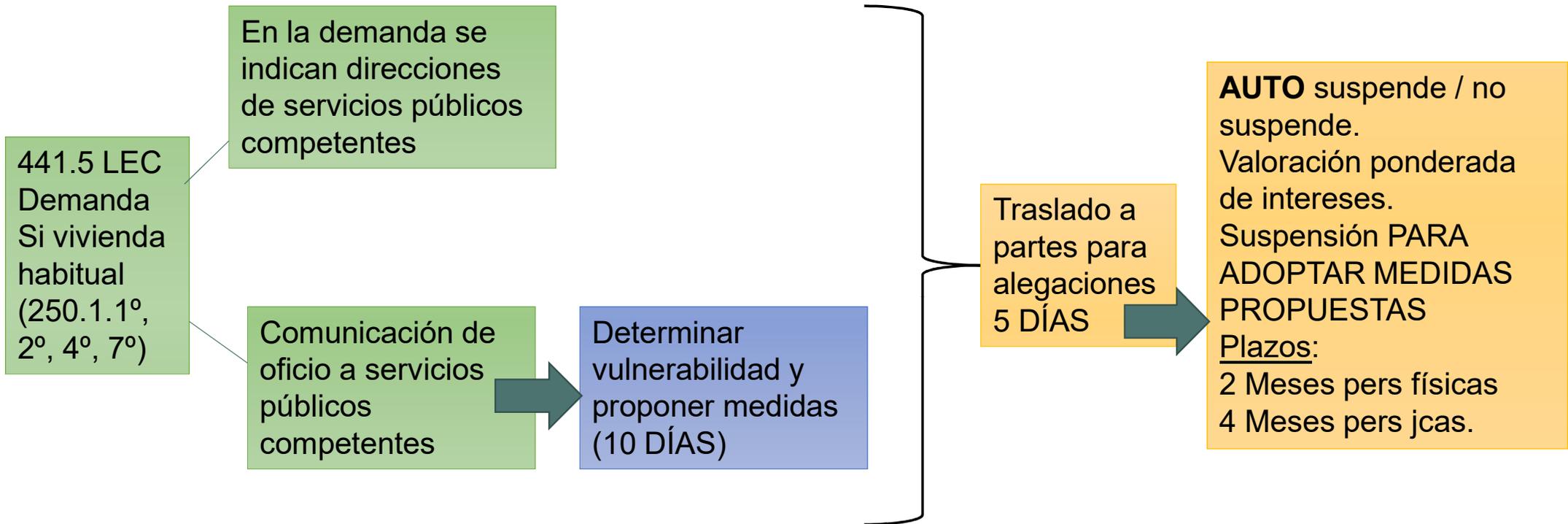
- Desahucios de los artículos 250.1. 1º, 2º, 4º, y 7º.

## Conciliación previa para grandes tenedores

# DEMANDAS DE DESAHUCIO CIVIL



# TRÁMITE DE SUSPENSIÓN (arts. 441.5-6-7 LEC)



Criterios de vulnerabilidad: art. 441.7 LEC.  
Renta + suministros > 30% ingresos.  
Ingresos < 3 IPREM.

# DEMANDAS DE DESAHUCIO CIVIL

Procesos suspendidos por vulnerabilidad hasta 30-6-2023 (RD-Ley 11/2020), podrán ser reactivados a partir de dicha fecha aunque los grandes tenedores deberán realizar previamente el trámite de conciliación previa.

## Hipoteca

- Conciliación previa gran tenedor.
- Moratoria Ley 1/2013.

## Alquiler

- Conciliación previa gran tenedor.
- Suspensión 2/4 meses.

## Precarios

- Conciliación previa gran tenedor.
- Suspensión 2/4 meses.

## Usurpación (vía penal)

- No suspensión.