

**APLICACIÓN DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR DESAHUCIOS DE LA
NORMATIVA CATALANA CUANDO LA VIVIENDA YA HA SIDO ADJUDICADA,
ANTE LA EXCLUSIÓN DE LA DT 2ª DE LA LEY 24/2015**

AJPI nº 50 de Barcelona de 15 enero 2016 (JUR 2016\48929)

Rocío Valera García

*Máster de Acceso a la Abogacía
Universidad de Castilla- La Mancha*

Fecha de publicación: 5 de abril de 2016

**1. Introducción: medidas introducidas por la Ley 24/2015 contra el
sobreendeudamiento relacionado con la vivienda habitual y para evitar desahucios**

Debido a la crisis económica de nuestro país, al más que elevado nivel de pobreza que se ha generado entre los ciudadanos y a la alarma social generada por las miles de ejecuciones hipotecarias que vienen aconteciéndose desde el año 2007, el Parlament de Catalunya aprobó el pasado 29 de julio, la Ley 24/2015 de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética. La finalidad de esta norma según su Exposición de Motivos, no es otra que establecer una serie de medidas para paliar las ejecuciones hipotecarias y los desahucios por falta de pago de los alquileres, en definitiva, medidas contra el sobreendeudamiento de los ciudadanos. El ámbito de aplicación de la citada Ley gira en torno a las personas físicas residentes en Cataluña y siempre que se trate de la vivienda habitual.

Además, esta Ley establece dos procedimientos a seguir para la resolución de las situaciones de sobreendeudamiento que puedan acontecerse. Por un lado, un procedimiento de mediación extrajudicial, gestionado por comisiones de sobreendeudamiento, que actúan con sujeción al procedimiento administrativo, con amplias facultades de decisión, incluida la capacidad de establecer un plan de pagos o un plan de reestructuración de la deuda. Estas resoluciones emitidas por estas comisiones de sobreendeudamiento están sujetas a la revisión del juez competente, pues no es de olvidar que al tratarse de un procedimiento de mediación, puede darse el caso de que se inicie un procedimiento judicial concursal durante el curso del procedimiento extrajudicial, en cuyo caso deudor deberá comunicarlo a la comisión para poner fin a este proceso de mediación. En lo referente a la legitimación, tanto los consumidores que

se encuentren en una situación de sobreendeudamiento derivada de una relación de consumo, como cualquiera de sus acreedores, están legitimados para solicitar procedimiento extrajudicial para la resolución de dicha situación de sobreendeudamiento, salvo que se encuentren inmersos en un procedimiento judicial concursal.

Por otro lado, se prevé un procedimiento judicial, pero solo para aquellos casos en los que no se haya llegado a un acuerdo por la vía extrajudicial. En definitiva, lo que pretende el Parlamento con la promulgación de esta Ley, y así aparece recogido en su artículo 5, es que antes de que se interponga cualquier demanda de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler, el demandante ofrezca a los afectados una propuesta de alquiler social siempre que estos no tengan una alternativa propia de vivienda y se encuentren en riesgo de exclusión social. Por lo que los afectados deben cumplir una serie requisitos para que queden amparados por esta Ley:

- i) que no tengan una alternativa propia de vivienda, es decir, que no tengan otra vivienda donde residir; y
- ii) que se encuentren en una situación de riesgo de exclusión social.

En cuanto al ámbito subjetivo de la norma, el artículo 5.2 establece la obligación de presentar propuesta de oferta de alquiler, antes de iniciar cualquier trámite de demanda judicial, a aquellos que:

- i) Sean una persona jurídica que haya adquirido con posterioridad al 30/04/2008 viviendas que provengan de:
 - ejecuciones hipotecarias;
 - de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago o provenientes de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario.
- ii) Sean grandes tenedores de viviendas, entendiéndose por tales:
 - las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil;

- las personas jurídicas que, por sí solas o mediante un grupo de empresas, sean titulares de una superficie habitable de más de 1.250 m², excepto los promotores sociales o personas jurídicas que tengan más de un 15% de la superficie habitable de la propiedad cualificado como viviendas de protección oficial destinadas a alquiler.

Esa propuesta de alquiler social, conforme al apartado séptimo del artículo 5, debe cumplir los siguientes requisitos:

- debe fijar rentas que garanticen que el esfuerzo por el pago del alquiler no supere el 10% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si están por debajo del 0,89 del indicador de renta de suficiencia (IRSC); o el 12% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si están por debajo del 0,95 del IRSC; o el 18% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si son iguales o superiores al 0,95 del IRSC;
- debe ofrecer preferentemente la vivienda afectada por el procedimiento o, alternativamente, una vivienda ubicada dentro del mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los servicios sociales municipales acreditativo de que el traslado a otro término municipal no afectará negativamente a la situación de riesgo de exclusión residencial de la unidad familiar; y
- debe ser para un período de como mínimo tres años.

Pero ¿qué sucede en caso de incumplimiento del plan de pago?, pues que en caso de que la parte objeto de ejecución o de desahucio incumpla el plan de pago, la parte acreedora puede solicitar que se inicie la liquidación de activos para afrontar las deudas, con la exclusión, en dicha liquidación, de los bienes inembargables. En caso de que queden importes insatisfechos tras la liquidación, el juez, a la vista de las circunstancias personales del consumidor, puede acordar la cancelación de los importes no satisfechos, continuando con esa elevada protección sobre los consumidores.

Pero, aunque a priori resulte una Ley atractiva, sin embargo carece de sistemática y de consistencia atendiendo a realidades y fines diferentes, ya que regula en un mismo cuerpo legal problemas en el ámbito de la vivienda y cuestiones relativas a la pobreza energética, dando solución a un asunto tan grave, como son las ejecuciones hipotecarias y los desahucios, que llevan a miles de familias a quedarse sin una vivienda donde desarrollar su vida familiar, en tan sólo cinco artículos. Además de no dar respuesta a aquellos casos en los que el procedimiento de ejecución hipotecaria ya está iniciado y la

vivienda ha sido adjudicada. ¿Se suspendería ese procedimiento?, ¿qué plazo de suspensión se aplicaría? Ante el silencio de la Ley 24/2015, el Juzgado de Primera Instancia nº 50 de Barcelona dictó Auto en el que da respuesta a una solicitud de suspensión de una ejecución hipotecaria.

2. Aplicación de las medidas estando habiéndose adjudicado ya el dominio de la vivienda

Los hechos que se presenta en este Auto versan sobre la iniciación de un procedimiento de ejecución hipotecaria por parte de la entidad financiera BANC SA sobre un bien inmueble. Durante esa ejecución se adjudicó la vivienda ejecutada a un tercero tras la subasta pertinente. Para la resolución de este supuesto, el Juez se remitió al ámbito de protección establecido en el art. 5 de la Ley 24/2015, atendiendo a si la afectada cumplía los requisitos exigidos, esto es, ausencia de una alternativa propia de vivienda y un riesgo de sufrir exclusión social, y si la entidad financiera demandante era uno de los sujetos obligados mencionados en el apartado 2 del citado artículo 5, con deber de ofrecer una propuesta de alquiler social por la vía extrajudicial a la ejecutada. Volviendo a los requisitos que deben concurrir en la persona de cualquier afectado, la ejecutada acreditó que sus ingresos y los de su hija no excedían del IRSC¹ (490 euros al mes), además de que su hija padece un grado de discapacidad del 68%, careciendo de vivienda alternativa, por lo que en principio, sería beneficiaria del derecho a que el adquirente le proponga un alquiler social en base a las condiciones de renta, ubicación y duración previstos en el apartado 7 del art. 5 de la Ley 24/2015.

Ante lo expuesto, el Juez de Primera Instancia acordó la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria iniciado contra la ejecutante por parte de la entidad financiera BANC SA, sobre la vivienda donde reside, a pesar de haberse producido la adjudicación del dominio de la vivienda a un tercero. Y ello en base a lo dispuesto en el apartado uno, de la disposición transitoria segunda de la citada Ley, conforme al cual: *“En todos los procedimientos de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler que estén en trámite de sustanciación o de ejecución en el momento de entrada en vigor de la presente ley que tengan por objeto viviendas propiedad de las personas jurídicas a las que se refieren las letras a y b del artículo 5.2, el demandante o ejecutante tiene la obligación de ofrecer, antes de adquirir el dominio de la vivienda, un alquiler social, en los términos establecidos por el artículo 5.2”*.

¹ Indicador de Renta de Suficiencia, creado en el 2006 durante el gobierno tripartito y fijado periódicamente por los presupuestos de la Generalitat, es el índice para valorar la situación de necesidad de las personas, esto es, cualquier contingencia que aparece en la vida de un ciudadano y que le impide hacer frente a los gastos esenciales de mantenimiento propio o de las personas que integran su unidad familiar. Utilizado este índice para acceder a determinadas prestaciones.

Como observamos, la Disposición Transitoria prevé la obligación del demandante o ejecutante de ofrecer una alternativa habitacional al ejecutado en los casos en que la ejecución hipotecaria se haya iniciado antes de la entrada en vigor de la Ley (sin estipular un plazo para cumplir esta obligación), y siempre que no se hubiera “*adquirido el dominio*” de la vivienda, esto es, siempre que no se hubiera producido ya la adjudicación. Sin embargo, el Juez entiende que la referencia a la adquisición del dominio “*carece de todo sentido, pues en los procesos de desahucio por falta de pago no se produce cambio en la titularidad del dominio*”, en relación con los desahucios por impago del alquiler a los que también resulta de aplicación la Disposición Transitoria. Pese a que dicha previsión sí resulte de aplicación a las ejecuciones hipotecarias en los que sí hay adjudicación del inmueble, afirma el Juez que “*Se dirá que en el proceso de ejecución hipotecaria sí debe tener aplicación, sin embargo, dicha interpretación iría en contra del conjunto de la disposición y del propio fin de la norma que no es otro que el evitar el riesgo de falta de vivienda tras la consumación del fin de los procesos referidos*”.

Además, el JPI sopesó la oportunidad de paralizar el proceso en relación con el perjuicio que podría comportar para el tercero adjudicatario de la vivienda. En este sentido, estimó que el tercero debía soportar las consecuencias de la paralización del proceso por tratarse de una persona jurídica adquirente de una vivienda proveniente de una ejecución hipotecaria con posterioridad al 30 de abril de 2008 (en relación con el art. 5.2 de la Ley, que, como vimos, delimita los sujetos obligados a ofrecer alternativas habitacionales cuando actúen como ejecutantes), aun cuando no fuera el ejecutante en el proceso.

Ahora bien, dado que la obligación de ofrecer una alternativa habitacional la soporta el ejecutante y no el tercero adquirente de la vivienda ejecutada, y habida cuenta de que la Ley no establece un plazo de suspensión del proceso de ejecución en el que el demandante deba cumplir con dicha obligación, considera razonable el JPI establecer un plazo de un mes para evitar que el tercero adjudicatario soporte una paralización *sine die* del proceso. Así pues, el JPI de Barcelona acordó la suspensión del proceso de ejecución hipotecaria requiriendo a la ejecutante a que realizara a la ejecutada una oferta de alquiler social en plazo máximo de un mes.