

## LA EXPROPIACIÓN TEMPORAL DEL USO DE VIVIENDAS: ¿ES POSIBLE REVERTIR SU FRACASO?

**Cristina Argelich Comelles**

*Doctora en Derecho.  
Universidad de Lleida*

Este trabajo ha sido seleccionado para su publicación por: don Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, don Alfonso CORONEL DE PALMA MARTÍNEZ AGULLÓ, don Ramón FERNÁNDEZ ACEYTUNO, doña Regina GAYA SICILIA, don Javier IZQUIERDO JIMÉNEZ y don Carlos LEMA DEVESA.

---

### EXTRACTO

El objeto del presente trabajo consiste en el estudio de los defectos normativos que plantea la expropiación temporal del uso de viviendas vacías como mecanismo para constituir un arrendamiento. Estos se focalizan principalmente en el objeto de la expropiación, en la modificación del pago del justiprecio y en problemas de índole competencial y de eficiencia. A estos efectos, se analizan unas alternativas *de lege lata*, centradas en la suspensión de los lanzamientos, el arrendamiento derivado de la dación en pago el arrendamiento social previo a la ejecución hipotecaria y la cesión obligatoria de viviendas. Asimismo, se proponen unos instrumentos *de lege ferenda* compuestos por el arrendamiento forzoso constituido por fases, cuya fase final es la ejecución subsidiaria, la expropiación temporal del uso de viviendas articulada como un procedimiento especial, y la posibilidad de realizar un *legal transplant* de las formas de gestión de viviendas vacías cercanas al arrendamiento forzoso, previstas en el Reino Unido, Francia y Bélgica.

**Palabras clave:** expropiación, arrendamiento forzoso, vulnerabilidad, ejecución hipotecaria, órdenes de gestión de viviendas vacías y lanzamiento.

---

*Fecha de entrada: 03-05-2016 / Fecha de aceptación: 12-07-2016*

## THE TEMPORARY EXPROPRIATION OF HOUSING USE: COULD ITS FAILURE BE REVERSED?

Cristina Argelich Comelles

---

### ABSTRACT

This paper explores the disadvantages of temporary expropriation of housing use as a mechanism to lease empty dwellings. These drawbacks focus mainly on the object of expropriation, on the payment of a fair price to the expropriation, and on problems related to efficiency. For this purpose, we examine *lege lata* alternatives, such as suspension of evictions, rentings arising from deed in lieu of payment, «pre-foreclosure» social leasing and mandatory housing transfer. Likewise, *lege ferenda* instruments refer to compulsory renting in stages, ending in subsidiary execution, temporary expropriation of housing use as a special and quicker procedure, and the possibility of performing a *legal transplant* of empty dwelling management orders and other instruments existing in United Kingdom, France and Belgium.

**Keywords:** expropriation, compulsory leasing, vulnerability, foreclosure, empty dwelling management orders and eviction.

---

---

## Sumario

1. La ineficiencia de la expropiación temporal del uso de viviendas como mecanismo constitutivo de un arrendamiento
2. Instrumentos alternativos *de lege lata* a la expropiación temporal del uso de viviendas
  - 2.1. La suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables: la cesión por efecto legal del uso de la vivienda objeto de la ejecución
    - 2.1.1. El supuesto de hecho habilitador: la deuda, el proceso y el bien hipotecado
    - 2.1.2. El ámbito de aplicación temporal
    - 2.1.3. El ámbito de aplicación personal: el adjudicatario y el deudor hipotecario
    - 2.1.4. La naturaleza jurídica de la cesión del uso posterior a la suspensión
    - 2.1.5. El derecho de habitación legal tácito y su inscribibilidad en el Registro de la Propiedad
    - 2.1.6. La ejecución ordinaria posterior a la suspensión: especial referencia a los intereses moratorios
  - 2.2. El arrendamiento derivado de la dación en pago de la vivienda en aplicación del Código de Buenas Prácticas de las entidades financieras
  - 2.3. La propuesta de arrendamiento social previa a la ejecución hipotecaria de la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, de Cataluña
    - 2.3.1. Los sujetos de la propuesta de arrendamiento social
    - 2.3.2. Los dos estadios de la propuesta de arrendamiento social: el previo a la adquisición de la vivienda por compensación o dación en pago de préstamos hipotecarios sobre la vivienda habitual, y el anterior a la interposición de una demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de la renta
  - 2.4. La cesión obligatoria de viviendas de la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, de Cataluña
3. Instrumentos alternativos *de lege ferenda* a la expropiación temporal del uso de viviendas
  - 3.1. El arrendamiento forzoso de vivienda por fases: especial referencia a la ejecución subsidiaria
  - 3.2. La expropiación temporal del uso de viviendas como procedimiento especial
  - 3.3. Las formas de gestión de viviendas vacías cercanas al arrendamiento forzoso: la posibilidad de realizar un *legal transplant*

## Bibliografía

## 1. LA INEFICIENCIA DE LA EXPROPIACIÓN TEMPORAL DEL USO DE VIVIENDAS COMO MECANISMO CONSTITUTIVO DE UN ARRENDAMIENTO

En los últimos años diversas comunidades autónomas, en concreto Andalucía, Navarra, Canarias, Cataluña y País Vasco, han dispuesto la expropiación temporal del uso de viviendas para su posterior arrendamiento, además del Anteproyecto de Ley de emergencia social de la vivienda, de Extremadura, que se encuentra en trámite de información pública<sup>1</sup>, y del Anteproyecto de Ley por la Función Social de la Vivienda<sup>2</sup>, de la Comunidad Valenciana, que también está sometido a información pública. Esta medida supone la actualización del arrendamiento forzoso, es decir, la imposición por parte de la Administración de la celebración de un contrato y, potestativamente, de parte de sus efectos; el arrendamiento forzoso se contenía en la disposición transitoria 23.ª a) de la LAU 1946, en la disposición adicional 2.ª a) de la LAU 1956 y en la disposición adicional 2.ª a) de la LAU 1964, respecto de las viviendas que estuviesen desocupadas. El propio artículo 1.1 de la LEF prevé que el objeto de la ley de expropiación forzosa por causa de utilidad pública o interés social es cualquier forma de privación singular de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, con independencia de quién sea su titular, que se acuerde de forma imperativa, y que implique el arrendamiento, además de la venta, la permuta, el censo, la ocupación temporal o la mera cesación de su ejercicio. En consecuencia, el arrendamiento se perfila como la única finalidad de esta expropiación, por el veto existente respecto de la ocupación temporal en las viviendas en el artículo 109 de la LEF. El objetivo final de la expropiación temporal del uso de viviendas consiste en amparar a los deudores hipotecarios y a los miembros de su unidad familiar porque se trata de una medida tuitiva, y por ende preservar, de manera mediata, la vivienda familiar como vivienda habitual.

La expropiación forzosa presenta problemas de aplicación en este ámbito puesto que toda expropiación comporta privación de derechos, aunque sea temporal y afecte a una facultad del dominio. En un sector de la normativa se expropia el derecho de *uso* de la *vivienda deshabitada*, como se dispone en la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda<sup>3</sup>, de Andalucía; en la Ley Foral 24/2013, de 2 de julio, de medidas

<sup>1</sup> Este Anteproyecto es consultable en: [http://www.gobex.es/filescms/con05/uploaded\\_files/ProyectoDecreto/LEY\\_DE\\_EMERGENCIA\\_SOCIAL\\_DE\\_LA\\_VIVIENDA.pdf](http://www.gobex.es/filescms/con05/uploaded_files/ProyectoDecreto/LEY_DE_EMERGENCIA_SOCIAL_DE_LA_VIVIENDA.pdf). La resolución de 30 de diciembre de 2015, de la Secretaría General, por la que se acuerda la apertura del trámite de audiencia e información pública sobre el anteproyecto de Ley de Emergencia Social de la Vivienda, está publicada en el Diario Oficial de Extremadura de 7 de enero de 2016.

<sup>2</sup> El Anteproyecto se puede consultar en: [http://www.citma.gva.es/documents/20558636/162635909/LLEI+HAB\\_castellano\\_150316.pdf/d2fc4a87-60d1-4eb4-9d3b-c5159cbd8c17](http://www.citma.gva.es/documents/20558636/162635909/LLEI+HAB_castellano_150316.pdf/d2fc4a87-60d1-4eb4-9d3b-c5159cbd8c17)

<sup>3</sup> Boletín Oficial del Estado de 2 de noviembre de 2013.

urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra<sup>4</sup>; en la Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda<sup>5</sup>, y en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda<sup>6</sup>, del País Vasco. Por su parte, la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda<sup>7</sup>, de Cataluña; el Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria<sup>8</sup>, de Cataluña, así como el Anteproyecto de Ley de emergencia social de la vivienda, de Extremadura, y el Anteproyecto de Ley por la Función Social de la Vivienda, de la Comunidad Valenciana, se refieren al *usufructo*. Esta distinción tiene consecuencias prácticas cuando, con posterioridad a la expropiación, se quiere constituir un arrendamiento. El derecho de uso tiene carácter intransmisible, porque se trata de un derecho personalísimo, y la percepción de frutos se encuentra limitada a los estrictamente imprescindibles para satisfacer las necesidades del usuario y de determinados familiares, en virtud del artículo 525 del CC. El derecho de usufructo se configura como un derecho transmisible y los frutos no se encuentran restringidos, de manera que admite la creación de un arrendamiento.

Además del problema relativo al derecho expropiado, la utilización del mecanismo expropiatorio no respeta el principio de proporcionalidad ni el de idoneidad, puesto que se puede arrendar forzosamente una vivienda sin expropiarla<sup>9</sup>, y por tanto supone un sacrificio patrimonial no justificado al sujeto expropiado. Para poder expropiar, el beneficiario tiene que indemnizar al sujeto expropiado. Conforme a los requisitos para poder ser beneficiario, dispuestos en las normas de expropiación temporal del uso de viviendas, la satisfacción de la indemnización no va a ser posible porque se parte de la insuficiencia económica del beneficiario. De esta manera, estas normas, para no contravenir la competencia estatal sobre la legislación de expropiación forzosa del artículo 149.1.18 de la CE, articulan la satisfacción de la indemnización del beneficiario en concepto de *contribución*, es decir, una colaboración en el pago que oscila entre el 25 % y el 30 %, quedando la cuantía restante a cargo de la Administración expropiante. A efectos prácticos, poco sentido tendría que a una persona con insuficiencia económica se le hiciese pagar de forma completa el justiprecio, y este hecho es otra muestra más de la falta de oportunidad del mecanismo expropiatorio, ya que estas normas alteran su configuración ordinaria. La exigencia que tiene la

<sup>4</sup> Boletín Oficial del Estado de 27 de julio de 2013.

<sup>5</sup> Boletín Oficial del Estado de 11 de julio de 2014. La Ley 2/2003 está publicada en el Boletín Oficial del Estado de 10 de marzo de 2003.

<sup>6</sup> Boletín Oficial del Estado de 26 de junio de 2015.

<sup>7</sup> Boletín Oficial del Estado de 27 de febrero de 2008.

<sup>8</sup> Boletín Oficial del Estado de 1 de junio de 2015.

<sup>9</sup> Véase *infra* apartado 3.1. La STS de 29 de junio de 2010, NCJ052659, justifica que el ejercicio de la potestad expropiatoria debe ser proporcionado, es decir, que tiene que producir el mínimo sacrificio a la situación patrimonial del sujeto expropiado. Véase la STC 48/2005 de 3 de marzo, NCJ040769, que expresa que la valoración de la necesidad en relación con la proporcionalidad debe hacerse «en el sentido de que no exista otra medida menos lesiva para la consecución de tal fin con igual eficacia».

expropiación en cuanto a la satisfacción de una indemnización permite afirmar que esta medida siempre se encontrará vinculada a la disponibilidad presupuestaria de la Administración expropiante. Esta limitación material impide que el alcance de esta disposición sea todo lo amplio que prevén las normas que la disponen.

Otro inconveniente que plantea la expropiación temporal del uso de viviendas es que por la naturaleza del instrumento queda limitado en los municipios, que carecen de la capacidad de declarar la *causa expropriandi* porque no son titulares de la potestad legislativa, cuando se trata de la Administración más cercana al ciudadano y, por tanto, la que conocerá mejor dónde existe demanda residencial acreditada y viviendas deshabitadas. Respecto de la demanda residencial y acreditada, que se exige como requisito solamente en el Decreto-Ley 1/2015, de Cataluña, cabe precisar que los inmuebles vacíos no son sustituibles entre sí porque su demanda residencial puede variar en función de su situación. Finalmente, la expropiación se demora en el tiempo por las garantías que tiene el procedimiento, porque está configurado como una transferencia coactiva expropiatoria; en consecuencia, resulta un mecanismo poco ágil en este ámbito, de manera que esta medida es más efectista que efectiva.

Todos los problemas de los que adolece la expropiación como instrumento para articular un arrendamiento forzoso se manifiestan en su escasa aplicación práctica por parte de las Administraciones donde se ha previsto. A pesar de la falta de datos oficiales acerca de la aplicación de la expropiación temporal del uso de viviendas, se han realizado consultas a las diferentes Administraciones para obtenerlos. Por el momento, solamente se ha recibido respuesta de Navarra<sup>10</sup> y del País Vasco<sup>11</sup>, donde no se ha llevado a cabo ninguna expropiación temporal del uso de viviendas, y de Andalucía<sup>12</sup>, territorio en el cual existen dos expedientes de expropiación del uso de viviendas incoados por Decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, conforme a lo previsto en el Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda<sup>13</sup>, pero que debido a la suspensión y posterior resolución del recurso interpuesto mediante la STC 93/2015 de 14 de mayo<sup>14</sup> no se llegaron a concluir. Una de las contrariedades comunes a todas las normas que han previsto el arrendamiento forzoso –disp. trans. 23.ª a) LAU 1946, disp. adic. 2.ª a) LAU 1956 y disp. adic. 2.ª a) LAU 1964– y la expropiación temporal del uso de viviendas es que se han articulado como una

<sup>10</sup> Esta información oficial ha sido proporcionada desde la Sección de Ayudas y Planificación del Servicio de Vivienda, una unidad adscrita al Departamento de Desarrollo Económico del Gobierno de Navarra.

<sup>11</sup> La información oficial ha sido facilitada por el Servicio de Estudios, Planificación y Presupuestos, perteneciente a la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda, y adscrito al Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco.

<sup>12</sup> Esta información ha sido provista por el Servicio de Atención al Ciudadano de Servicios Centrales, adscrito a la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

<sup>13</sup> Boletín Oficial del Estado de 11 de abril de 2013.

<sup>14</sup> NCJ059986.

solución de contingencia frente a determinadas circunstancias: en el primer caso, ante la escasez de viviendas existente y la débil construcción de viviendas nuevas; y en el segundo caso, por la sobreoferta de viviendas, el creciente endeudamiento y el aumento de los lanzamientos<sup>15</sup>. Por este motivo, conviene articular una vía de arrendamiento forzoso que pueda ser aplicada con independencia del contexto de acceso a la vivienda que se esté produciendo, esto es, plantear una medida atemporal válida para cualquier escenario.

## 2. INSTRUMENTOS ALTERNATIVOS DE *LEGE LATA* A LA EXPROPIACIÓN TEMPORAL DEL USO DE VIVIENDAS

A la luz de la ineficiencia del instrumento expropiatorio para articular un arrendamiento forzoso, porque la finalidad última que persiguen estas normas es que las viviendas deshabitadas se destinen al uso habitacional, conviene analizar los instrumentos *de lege lata* de los que se disponen en la actualidad como medidas de mejora del acceso a la vivienda. Estos mecanismos están compuestos por la suspensión de los lanzamientos, el arrendamiento derivado de la dación en pago, el arrendamiento social previo a la ejecución hipotecaria y la cesión obligatoria de viviendas.

### 2.1. LA SUSPENSIÓN DE LOS LANZAMIENTOS SOBRE VIVIENDAS HABITUALES DE COLECTIVOS ESPECIALMENTE VULNERABLES: LA CESIÓN POR EFECTO LEGAL DEL USO DE LA VIVIENDA OBJETO DE LA EJECUCIÓN

La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social<sup>16</sup>, de carácter estatal, prevé en el artículo 1 la suspensión de los lanzamientos fruto de los procedimientos de ejecución hipotecaria, tanto judiciales como extrajudiciales, sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables. La citada ley ha sido modificada por el artículo 3 del Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social<sup>17</sup>, y por el artículo 3 de la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social<sup>18</sup>. La Ley 1/2013

<sup>15</sup> Según los datos estadísticos del Consejo General del Poder Judicial, en el año 2014 se produjeron 80.749 ejecuciones hipotecarias y 69.233 lanzamientos. Las ejecuciones hipotecarias acumuladas desde el año 2008 son 578.546 y los lanzamientos son 378.693. Consejo General del Poder Judicial: *La justicia dato a dato: año 2014, Estadística Judicial*, Madrid: Consejo General del Poder Judicial, 2015, pág. 57.

<sup>16</sup> Boletín Oficial del Estado de 15 de mayo de 2013.

<sup>17</sup> Boletín Oficial del Estado de 28 de febrero de 2015.

<sup>18</sup> Boletín Oficial del Estado de 29 de julio de 2015.

trae causa del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios<sup>19</sup>, que ha sido derogada tácitamente.

Originariamente, la suspensión de los lanzamientos se había previsto en circunstancias extraordinarias, por tratarse de una vivienda habitual y en el ámbito de los arrendamientos urbanos<sup>20</sup>. La suspensión de los lanzamientos tuvo otro enfoque desde el pronunciamiento del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013<sup>21</sup>, puesto que la normativa nacional española no preveía que, en el marco del procedimiento de ejecución hipotecaria, se pudiesen formular motivos de oposición basados en el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituyese el fundamento del título ejecutivo. De la misma manera, tampoco permitía que el juez que conocía del proceso declarativo, competente para apreciar el carácter abusivo de esa cláusula, pudiese adoptar medidas cautelares, como la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria, para garantizar la plena eficacia de su decisión final.

El ámbito de aplicación de la suspensión de los lanzamientos hace que se excluyan los acordados en el marco del desahucio por impago de la renta del arrendamiento de vivienda, pese a poder concurrir la vulnerabilidad prevista en el caso de la ejecución hipotecaria. La falta de aplicación de la medida en el desahucio por impago de rentas también se produce en la legislación de expropiación temporal del uso de viviendas, excepto en la Ley 3/2015, del País Vasco, que lo amplía a este supuesto, y el Decreto-ley 1/2015, de Cataluña, cuyo supuesto de hecho habilitador difiere. También se excluye la reclamación de la deuda a través del proceso monitorio si no se ejecuta una garantía hipotecaria. En caso de ejecutarse esta, cabe entender, mediante una interpretación teleológica de la norma, que dicha reclamación queda incluida en el ámbito de aplicación de la norma.

Para hacer efectiva la suspensión del lanzamiento se requiere que los deudores hipotecarios o los miembros integrantes de su unidad familiar la soliciten, porque se trata de una medida rogada y por tanto su aplicación no es automática, pese a la concurrencia de los requisitos subjetivos exigidos. Esta solicitud de suspensión se tiene que realizar ante el juez encargado del procedimiento, desde la adjudicación de la vivienda objeto de la ejecución hasta el lanzamiento. Existe libertad de forma en cuanto a la solicitud de suspensión, aunque se tendrá que acordar por el juez mediante auto. Si el juez denegase dicha solicitud por no concurrir los requisitos subjetivos exi-

<sup>19</sup> Boletín Oficial del Estado de 16 de noviembre de 2012.

<sup>20</sup> Véase al efecto el decreto-ley por el que se suspenden por un periodo de seis meses los lanzamientos en fincas urbanas de la ciudad de Valencia y zonas afectadas en su provincia por las recientes inundaciones, publicado en el Boletín Oficial del Estado de 30 de noviembre de 1957, respecto de la riada de Valencia de 1957. Además, véase también el Decreto-ley 8/1962, de 8 de marzo, por el que se suspenden durante un plazo de seis meses los lanzamientos acordados en ejecución de sentencias de desahucio y de resolución de contratos de arrendamientos de viviendas en Sevilla, publicado en el Boletín Oficial del Estado de 9 de marzo de 1962.

<sup>21</sup> STJUE de 14 de marzo de 2013, TJCE 2013\89. DOMÍNGUEZ LUELMO, A.: «La STJUE de 14 de marzo de 2013: dificultades de interpretación por los tribunales», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, 5, 2013, págs. 5-25, consultable en: <https://www.revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/254/219>



gidos, se aplicaría el artículo 562 de la LEC, relativo a las impugnaciones de infracciones legales durante el curso de la ejecución. En virtud de esta previsión, el deudor hipotecario puede recurrir dicha resolución en reposición o mediante un escrito dirigido al tribunal. La resolución judicial del recurso no tiene efecto de cosa juzgada, por lo que se podría plantear una ulterior suspensión.

### 2.1.1. El supuesto de hecho habilitador: la deuda, el proceso y el bien hipotecado

El supuesto de hecho habilitador de la norma está compuesto por los casos en los que, en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria, se haya adjudicado al acreedor o a quien ostente un mandato representativo la *vivienda habitual* y única vivienda en propiedad del deudor hipotecario. Asimismo, el deudor hipotecario deberá encontrarse acumulativamente en los supuestos de *especial vulnerabilidad* y en las *circunstancias económicas* previstas<sup>22</sup>, con independencia del valor de la vivienda por el que la entidad se la haya adjudicado en la subasta. La obligación que garantiza la hipoteca constituida sobre la vivienda objeto de la ejecución tiene que ser un préstamo concedido para su adquisición. En consecuencia, no procederá la suspensión del lanzamiento en los siguientes casos:

- a) Cuando la vivienda se adjudica a la entidad financiera en un proceso distinto del judicial o extrajudicial hipotecario, es decir, cuando no se adjudique mediante subasta. Este elemento permite excluir a las formas alternativas a la subasta, compuestas por el convenio de realización entre el ejecutante y el ejecutado, y por la enajenación por persona o entidad especializada, acordada por el juez a instancia del ejecutante o mediando su conformidad. La concepción de esta norma como excepcional y temporal no permite su aplicación analógica, en virtud del artículo 4.2 del CC. Sin embargo, se entienden incluidos mediante una aplicación teleológica de la norma, en particular de la disposición transitoria única que se refiere a los *procesos judiciales*<sup>23</sup>, los procedimientos de ejecución ordinaria si se basan en la escritura de constitución de hipoteca, en virtud del artículo 514.4 de la LEC, o de ejecución ordinaria cuando se hayan realizado después de una sentencia recaída en un proceso declarativo contra el deudor hipotecario.
- b) Cuando la adjudicación de la vivienda se produzca a favor de una entidad del grupo del acreedor hipotecario, siempre que no actúe por cuenta de este.
- c) Cuando se adjudique la vivienda a un tercero, salvo que actúe por cuenta del acreedor.

<sup>22</sup> Véanse *infra* apartados 2.1.3.1 y 2.1.3.2.

<sup>23</sup> Por su parte, RUIZ-RICO RUIZ, G. y DE LUCCHI LÓPEZ-TAPIA, Y.: «Implicaciones jurídicas en la aplicación del Real Decreto-Ley 27/2012 de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios», *Diario La Ley*, 7994, 2013, pág. 2, consideran, mediante una interpretación teleológica de la norma, que el ámbito de aplicación de extiende a todos los procesos de ejecución hipotecarios u ordinarios, o a ejecuciones derivados de procesos monitorios siempre que se esté ejecutando una garantía hipotecaria.

- d) Cuando el préstamo hipotecario fue concertado sobre la vivienda habitual para pagar la deuda de un miembro de la unidad familiar.
- e) Cuando el crédito hipotecario no haya sido concedido para adquirir la vivienda sino para otra finalidad.
- f) Cuando el propietario de la vivienda no coincide con el deudor del crédito ejecutado.
- g) Cuando la suspensión del lanzamiento derive de los siguientes procesos: los procesos de desahucio por precario, los de ejecución de sentencia dictada en procedimiento declarativo o ejecutivo ordinario, y los de desahucio por impago de rentas pese a recaer sobre una vivienda habitual<sup>24</sup>. Este último supuesto se justifica porque el deudor hipotecario sigue debiendo el préstamo hipotecario, a diferencia del arrendatario. Este hecho supone que, aunque la necesidad habitacional sea la misma, la carga económica *pro futuro* que soportan ambos es diferente. Sobre este extremo, diferentes comunidades autónomas<sup>25</sup> han formalizado convenios de colaboración con el Consejo General del Poder Judicial para que, en los lanzamientos por impago de la renta arrendaticia en los que se produzca una situación de vulnerabilidad, el juez tenga que trasladar la existencia de esta situación a los servicios sociales para que actúen al respecto.

El bien objeto de la suspensión siempre se refiere a la vivienda habitual del deudor hipotecario, es decir, aquella vivienda que constituya su residencia principal. Ello excluye como objeto de la medida los locales de negocio y las viviendas que no puedan ser calificadas de habituales. Asimismo, esta vivienda debe ser la única vivienda en propiedad del deudor, y como consecuencia se excluye la segunda vivienda que constituya segunda residencia del deudor hipotecario, puesto que la finalidad de la norma se concreta en cubrir la necesidad habitacional inmediata del deudor hipotecario.

### 2.1.2. El ámbito de aplicación temporal

La suspensión de los lanzamientos se aplica a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubiesen iniciado a la entrada en vigor de la norma que dispone la suspensión, y en los que no se hubiese efectuado el lanzamiento. El plazo de la medida ha sido ampliado mediante la Ley 25/2015, en relación con el previsto inicialmente en el Real Decreto-

<sup>24</sup> Sobre este supuesto NÚÑEZ IGLESIAS, A.: «La suspensión de los lanzamientos en la ejecución hipotecaria», en Núñez Iglesias, A. (dir.), Escartín Ipiéns, J. A. (coord.), Martos Calabrús, M. A. (coord.), *La protección del deudor hipotecario. Aproximación a la Ley de Medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social*, Granada: Comares, 2014, pág. 74, explica que admitirlo iría contra arrendatarios de cualquier clase, mientras que en el caso del deudor hipotecario se dirige contra acreedores que son entidades financieras, a las que se le supone mayor capacidad de soportar lo que denomina como «cargas sociales». CARRASCO PERERA, A.: «La corte de los milagros o la suspensión de lanzamientos hipotecarios», *Actualidad Civil*, 854, 2012, pág. 2, opina que la discriminación que conlleva esta diferenciación entre deudor hipotecario y arrendatario en caso de insuficiencia económica tiene como consecuencia la inconstitucionalidad de la norma.

<sup>25</sup> Estos convenios de colaboración se han celebrado en la Comunidad Valenciana, Aragón, País Vasco, Galicia y La Rioja.

ley 27/2012, de dos años a cuatro. Por tanto, se configura como una medida de contingencia y temporal<sup>26</sup> desde su entrada en vigor y hasta el 16 de mayo de 2017. El plazo de la suspensión no es estanco, por cuanto no se concede de cuatro años completos a toda suspensión, sino desde el inicio del proceso de ejecución hipotecaria y hasta la finalización de la vigencia de la norma<sup>27</sup>.

Esta disposición tiene efecto retroactivo, pero sin alterar el procedimiento de ejecución hipotecaria, con la pretensión de que, una vez finalizada la suspensión, la situación económica del deudor hipotecario haya mejorado, una esperanza que a la luz de la prórroga de la medida se ha demostrado inverosímil. El hecho de que se haya tenido que prorrogar la eficacia de la norma significa que fue insuficiente en su planteamiento inicial y conforme al contexto de acceso a la vivienda actual.

### 2.1.3. El ámbito de aplicación personal: el adjudicatario y el deudor hipotecario

Los sujetos afectados por la suspensión del lanzamiento se componen, por una parte, del acreedor adjudicatario de la vivienda y, por otra parte, del deudor hipotecario y de los miembros de su unidad familiar. El acreedor adjudicatario de la vivienda puede estar conformado por él mismo o su representante, y con independencia de su naturaleza jurídica, es decir, pueden ser entidades financieras, sin que sea necesario que hayan suscrito el Código de Buenas Prácticas<sup>28</sup>, o personas físicas o jurídicas no relacionadas con estas. Respecto de la adjudicación a la persona que actúa por cuenta del acreedor ejecutante, es oportuno precisar que no incluye las sociedades participadas por el acreedor o las entidades de su grupo que actúan por cuenta propia, porque no se trata de un supuesto de representación. También afecta al tercero que haya sido cesionario del remate del acreedor ejecutante, por la subrogación que supone. Finalmente, el ámbito de aplicación personal incide sobre el tercer adquirente de una vivienda sujeta a la suspensión del lanzamiento, en virtud del artículo 1.205 del CC y del artículo 118 de la LH, ya que en este último caso no concurrirían los requisitos exigidos por el artículo 34 de la LH –en particular, ser tercero de buena fe–, y para

<sup>26</sup> MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS, J. A.: «La suspensión de los lanzamientos en los procedimientos de ejecución hipotecaria en la Ley 1/2013, de 14 de mayo», *La Ley*, 4, 2014, pág. 11, definía la medida como «una herramienta que puede paliar los efectos del empobrecimiento de las familias y posponer su entrada en una situación de exclusión, en la confianza de que durante ese periodo de tiempo se pueda revertir la situación y los miembros de aquellas puedan comenzar a obtener ingresos que les permitan comenzar de nuevo».

<sup>27</sup> MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS, J. A.: «La suspensión de los lanzamientos sobre la vivienda habitual en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de Medidas para reformar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social», en Cuadrado Iglesias, M. (dir.), Núñez Boluda, M. D. (dir.), Berrocal Lanzarot, A. I. (coord.), Jiménez París, T. A. (coord.), Callejo Rodríguez, C. (coord.), García Cobaleda, M. (pr.), *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Manuel García Amigo*, vol. II, Las Rozas: La Ley, 2015, pág. 1.397. JIMÉNEZ PARÍS, T. A.: «La suspensión del lanzamiento del deudor hipotecario y su familia, y la continuación de la ejecución ordinaria posterior, tras la Ley 1/2013, "anti-desahucios"», en Cuadrado Iglesias, M. (dir.), Núñez Boluda, M. D. (dir.), Berrocal Lanzarot, A. I. (coord.), Jiménez París, T. A. (coord.), Callejo Rodríguez, C. (coord.), García Cobaleda, M. (pr.), *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Manuel García Amigo*, vol. II, Las Rozas: La Ley, 2015, págs. 1.318-1.319.

<sup>28</sup> Véase *infra* apartado 2.2.

evitar que mediante esta transmisión se enervase la aplicación de la medida. En ninguno de estos casos se debería admitir la percepción de una renta<sup>29</sup> durante el plazo de la suspensión, puesto que se trata de una medida tuitiva del deudor hipotecario y de los miembros de su unidad familiar y, por ende, de la vivienda habitual. Aunque el título de la ocupación sea gratuito, el adjudicatario de la vivienda podrá reclamar una compensación por lucro cesante<sup>30</sup>, una vez finalice la suspensión.

La adjudicación al acreedor ejecutante se produce cuando en la subasta judicial ha realizado la mejor postura, siempre que sea igual o superior al 70 % del valor de la vivienda objeto de la ejecución, según dispone el artículo 670.2 de la LEC, si ha ejercido la facultad de adjudicación por la existencia de la postura de un tercero, en virtud del artículo 670.3 y 4 de la LEC, o en caso de que la subasta no haya tenido ningún postor, como prevé el artículo 671 de la LEC. Pese a que no exista ninguna norma que establezca la actuación procesal o resolución judicial que transmite el derecho de propiedad al adjudicatario, por la teoría del título y el modo contenida en los artículos 609 y 1.095 del CC, la venta se perfecciona con el decreto de adjudicación. La tradición o transmisión del dominio, en este caso simbólica según el artículo 1.462.2 del CC, se produce cuando el letrado de la Administración de Justicia expide el testimonio comprensivo del auto de aprobación de la adjudicación al acreedor, regulado en el artículo 674.1 de la LEC. Conforme a los artículos 2 y 3 de la LH, este testimonio constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad, porque se trata de un título adquisitivo del dominio. Desde el momento en el que se adjudica la vivienda, el acreedor es propietario del bien a efectos de satisfacer los gastos derivados de la propiedad, como el impuesto sobre bienes inmuebles. El acreedor no tiene que satisfacer los gastos<sup>31</sup> derivados del uso de la vivienda ya que está cedida al deudor hipotecario.

El derecho a la suspensión corresponde al deudor hipotecario, y su solicitud puede ser realizada por él o por los integrantes de la unidad familiar, en la que debe incluirse el deudor hipotecario. La *unidad familiar* se refiere a los siguientes miembros: el deudor hipotecario; su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita<sup>32</sup>; y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar. Respecto del *deudor hipotecario*, el deudor y el hipotecante deben ser la misma persona, ya que el préstamo garantizado mediante una hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor se tiene que haber concedido para su adquisición. Este elemento hace que no ostente la condición de deudor como sujeto pasivo, a los efectos de la suspensión del lanzamiento, el hipotecante no deudor.

<sup>29</sup> Cfr. RUIZ-RICO RUIZ, G. y DE LUCCHI LÓPEZ-TAPIA, Y.: «Implicaciones jurídicas», *op. cit.*, págs. 4-5.

<sup>30</sup> Véase *infra* apartado 2.1.4.

<sup>31</sup> Cfr. RUIZ-RICO RUIZ, G. y DE LUCCHI LÓPEZ-TAPIA, Y.: «Implicaciones jurídicas», *op. cit.*, pág. 4, consideran que se deben incluir los gastos derivados de la propiedad y también los del uso, como los gastos de comunidad; en mi opinión el propietario de la vivienda no debe satisfacerlos porque no tiene el uso de la vivienda atribuido.

<sup>32</sup> JIMÉNEZ PARÍS, T. A.: «La suspensión del lanzamiento», *op. cit.*, pág. 1.320, critica la equiparación entre el cónyuge y el conviviente ya que los convivientes están solteros, con lo cual son jurídicamente extraños entre sí, y no pueden tener los beneficios de la condición de casado porque voluntariamente han renunciado a ella.

En definitiva, el deudor hipotecario puede ser el sujeto que ocupaba la vivienda, es decir, el *deudor principal*, o también puede ser el denominado *fiador real*<sup>33</sup>, esto es, el tercero que autorizó el préstamo hipotecario de la vivienda que tiene la calificación de deudor por su condición de fiador, con responsabilidad limitada, junto con el deudor principal. Para apreciar la concurrencia de los requisitos de *especial vulnerabilidad* que exige la norma al deudor hipotecario, cabe entender que estos se aplicarán a los sujetos que ocupen la vivienda de manera habitual, porque la finalidad de la norma consiste en evitar el lanzamiento. En consecuencia, también conforma un sujeto pasivo el adquirente que resida en la vivienda, es decir, el tercer poseedor de la vivienda hipotecada que haya sido demandado conjuntamente con el deudor principal, como exige el artículo 685.1 de la LEC, aunque no pueda ser calificado de deudor hipotecario. Ello será posible siempre que se haya producido la adquisición con anterioridad a la entrada en vigor de la norma, por no contravenir la buena fe exigida por el artículo 34 de la LH. Sucede lo mismo con los ocupantes que no sean los antiguos propietarios, sino otros sujetos a los que les cedieron la posesión de la vivienda.

### 2.1.3.1. La especial vulnerabilidad del deudor hipotecario

Los supuestos de *especial vulnerabilidad*<sup>34</sup> se refieren al deudor hipotecario y a la unidad familiar de la que forma parte. De esta unidad familiar se excluyen los parientes ascendientes y los colaterales. Cabe precisar que de la ley se desprende que el deudor hipotecario debe ser el que ostente una posición económica principal. Los supuestos de especial vulnerabilidad están compuestos por:

- a) Una familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente. El artículo 2 de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas<sup>35</sup>, considera familia numerosa la que está formada por uno o dos ascendientes con tres o más hijos, sean o no comunes.

<sup>33</sup> Admiten la aplicación de la medida de suspensión del lanzamiento al fiador real RUIZ-RICO RUIZ, G. y DE LUCCHI LÓPEZ-TAPIA, Y.: «Implicaciones jurídicas», *op. cit.*, pág. 5, y JIMÉNEZ PARÍS, T. A.: «La suspensión», *op. cit.*, pág. 1.323.

<sup>34</sup> NÚÑEZ IGLESIAS, A.: «La suspensión de los lanzamientos», *op. cit.*, pág. 201, explica su origen en el ámbito de las ciencias sociales con los términos *vulnerability* y *fragility*, y define a la *especial vulnerabilidad* como «una especie de fragilidad material o moral a la que está expuesto el individuo, que le impide a priori ejercer convenientemente sus derechos, o que le coloca en una situación de inferioridad o de desequilibrio, haciéndole merecedor de protección». Véanse CORDERO LOBATO, E.: «Novedades en el régimen de suspensión de lanzamientos y en las medidas de reestructuración del Código de Buenas Prácticas, comprendida la dación en pago (RDL 1/2015)», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, 13, 2015, págs. 10-15, y ZURITA MARTÍN, I.: «Reflexiones sobre la ampliación del umbral de exclusión y el ámbito de aplicación del Código de Buenas Prácticas por medio del Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de carga financiera y otras medidas de orden social», *Diario La Ley*, 8520, 2015, págs. 1.360-1363. La referencia al concepto de *especial vulnerabilidad* también viene prevista con el mismo contenido en la disposición adicional primera de la Ley 4/2013, de Andalucía, en el artículo 7 de la Ley Foral 24/2013, de Navarra, que modifica la disposición adicional 10.ª de la Ley 1/2010, en la disposición adicional 4.ª apartado 14 de la Ley 2/2014, de Canarias, y en el artículo 74.10 de la Ley 3/2015, del País Vasco.

<sup>35</sup> Boletín Oficial del Estado de 19 de noviembre de 2003.

- b) Una unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo. Esta previsión encuentra su fundamento en la equiparación en términos de vulnerabilidad de las familias monoparentales con las numerosas. Esta equiparación se produjo con anterioridad a la previsión de la suspensión de los lanzamientos en el artículo 2 de la Ley 40/2003, respecto de la asimilación al régimen de las familias numerosas de la situación en la que se encuentra un progenitor con dos hijos a cargo cuando fallece el otro progenitor; el mismo supuesto se contiene en el artículo 185 del Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social<sup>36</sup>.
- c) Una unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años. Conviene aludir que este umbral de edad es insuficiente para cubrir la necesidad habitacional de los colectivos vulnerables que pretende, puesto que puede concurrir también dicha necesidad cuando existan menores de más edad<sup>37</sup>. Esta discriminación fue uno de los motivos por los que se impugnó la norma ante el Tribunal Constitucional<sup>38</sup>, por considerar que se vulneraban los artículos 14, 15, 10, 39.4 y 47 de la CE, junto con la Convención sobre los Derechos del Niño, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 20 de noviembre de 1989, y aplicable en España mediante el instrumento de ratificación del 30 de noviembre de 1990<sup>39</sup>.
- d) Una unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada una discapacidad superior al 33 %, esté en situación de dependencia, o padezca una enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.

<sup>36</sup> Boletín Oficial del Estado de 31 de octubre de 2015.

<sup>37</sup> ZURITA MARTÍN, I.: «La suspensión de los lanzamientos sobre viviendas de colectivos especialmente vulnerables (A propósito de los presupuestos señalados en la Ley 1/2013, de 13 de mayo)», *Actualidad Civil*, 7-8, 2013, pág. 927, sobre este extremo se cuestiona que «no se alcanza bien a entender por qué una familia con dos hijos mayores de tres años que cumple con los requisitos económicos señalados haya de encontrarse en situación tan vulnerable como una unidad familiar con un hijo de dos años o una unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo». Por su parte, RAVETLLAT BALLESTÉ, I.: «Medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, la suspensión de los lanzamientos y el alquiler social», en Cuadrado Iglesias, M. (dir.), Núñez Boluda, M. D. (dir.), Berrocal Lanzarot, A. I. (coord.), Jiménez París, T. A. (coord.), Callejo Rodríguez, C. (coord.), García Cobaleda, M. (pr.), *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Manuel García Amigo*, vol. II, Las Rozas: La Ley, 2015, pág. 1.443, sugiere que se debería ampliar la cobertura a quienes tienen hijos menores de edad no emancipados a cargo con independencia de su edad, y lo fundamenta diciendo que «la obligación constitucional de los progenitores de prestar asistencia de todo orden a sus hijos se extiende a toda su minoridad y no única y exclusivamente hasta alcanzada una determinada edad—art. 39.3 de la Constitución española—. En el mismo sentido, véanse BERROCAL LANZAROT, A. I.: «La protección del deudor hipotecario en el actual contexto de crisis económica», *Cuadernos de Derecho y Comercio*, 58, 2012, págs. 18-23, y NÚÑEZ IGLESIAS, A.: «La suspensión de los lanzamientos», *op. cit.*, págs. 79-80.

<sup>38</sup> Boletín Oficial del Estado de 7 de octubre de 2013.

<sup>39</sup> Boletín Oficial del Estado de 31 de diciembre de 1990.

- e) Una unidad familiar en la cual el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones existentes. Este supuesto ha sido introducido por el artículo 2 del Real Decreto-ley 1/2015.
- f) Una unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular del préstamo hipotecario o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad. Además, deben encontrarse en una situación personal de discapacidad, dependencia, o enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral. Este supuesto ha sido incorporado por el artículo 2 del Real Decreto-ley 1/2015.
- g) Una unidad familiar en la que exista una víctima de violencia de género, en el caso de que la vivienda objeto de lanzamiento constituya su domicilio habitual. Esta situación se ha previsto mediante el artículo 2 del Real Decreto-ley 1/2015.
- h) Cuando el deudor sea mayor de 60 años. Este supuesto de especial vulnerabilidad ha sido dispuesto por el artículo 2 de la Ley 25/2015. Es necesario señalar que este supuesto de especial vulnerabilidad se aprecia a pesar de no reunir los requisitos para ser considerado unidad familiar.

### 2.1.3.2. Las circunstancias económicas del deudor hipotecario

El deudor hipotecario y su unidad familiar deben concurrir en unas determinadas *circunstancias económicas*, referidas a la insuficiencia de medios, que restringen el acceso a esta medida. Sin embargo, dichos requisitos económicos son fundamentales para apreciar la falta de capacidad económica que, de no existir esta medida, provocaría una carencia de solución habitacional ante la ejecución hipotecaria. La exigencia de estas circunstancias, de manera acumulativa, supone que puedan producirse agravios comparativos, porque son circunstancias que varían en el tiempo<sup>40</sup>. Estas circunstancias se concretan en:

- a) Que el conjunto de los ingresos netos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de *tres veces el IPREM anual de catorce pagas*. El IPREM se establece anualmente en la Ley de Presupuestos Generales del Estado y ha sido ampliado de 12 a 14 pagas por el artículo 2 de la Ley 25/2015. Dicho límite será el cuádruple del IPREM anual de 14 pagas, en el supuesto de discapacidad aludido en relación con la especial vulnerabilidad, y en el caso de que en la unidad familiar convivan personas que tengan una incapacidad temporal para realizar una actividad laboral. Este límite se amplía al quíntuple en los siguientes casos: cuando el ejecutado sea

<sup>40</sup> NÚÑEZ IGLESIAS, A.: «La suspensión de los lanzamientos», *op. cit.*, pág. 82.

- una persona con parálisis cerebral; en caso de que tenga una enfermedad mental o una discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 %; cuando se trate de una persona con discapacidad física o sensorial con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 %; y finalmente los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, y este último supuesto cabe apreciarlo también aunque esta situación sea transitoria.
- b) Que exista una *alteración significativa*<sup>41</sup> de las circunstancias económicas de la unidad familiar, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud. Esta previsión responde a la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, prevista en el artículo 1.858 del CC. La alteración significativa se mide en función de la variación de la carga hipotecaria en relación con los ingresos netos en los últimos cuatro años. La norma aclara que se apreciará dicha alteración cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5 veces. Esta alteración significativa en las circunstancias económicas se acredita mediante la presentación del certificado de rentas, y en su caso del certificado relativo a la presentación del impuesto sobre patrimonio, que se expide por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.
- c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Para apreciar esta alteración, se deberá realizar esta comprobación a la fecha de presentación de la solicitud de suspensión del lanzamiento. La acreditación de esta proporción de la cuota hipotecaria respecto de los ingresos netos se justifica mediante la presentación de los siguientes documentos: las últimas tres nóminas percibidas; el certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones en caso de desempleo; el certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción u otras ayudas análogas; y en el caso de trabajadores por cuenta propia, la acreditación de sus ingresos mediante un certificado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, o en caso de percibir prestaciones por cese de la actividad, del órgano gestor que corresponda.

<sup>41</sup> Respecto del concepto de *alteración significativa*, MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS, J. A.: «La suspensión de los lanzamientos sobre la vivienda habitual», *op. cit.*, pág. 1.403, la define como «que el empobrecimiento familiar haya sido de tal magnitud que suponga un obstáculo serio y efectivo para el cumplimiento normal y desahogado del pago del crédito garantizado con la hipoteca [...] [en relación con el incremento de la carga hipotecaria sobre la renta familiar] se debe entender que dicho incremento se puede producir, tanto por una merma en los ingresos percibidos por la unidad familiar –supuesto más común en la actual situación económica, ante el incremento excesivo del desempleo– como por un aumento de la deuda derivado de la subida de los tipos o, en su caso, del importe total de la deuda hipotecaria derivado de la suma de intereses». JIMÉNEZ PARÍS, T. A.: «Sobreendeudamiento y vivienda familiar», *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 1, 2013, págs. 69-70, explica que no se requiere que la alteración significativa se haya manifestado durante el periodo de los cuatro años anteriores a la solicitud, sino en el periodo mencionado, y concluye que este periodo es el que el legislador ha hecho coincidir con el estallido de la burbuja inmobiliaria.



- d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con una hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma. Este requisito implica que el préstamo hipotecario haya financiado la vivienda que ha sido objeto de la adjudicación, y que el deudor no tenga otra vivienda en propiedad.

El artículo 2 dispone que la concurrencia de estas circunstancias económicas se tiene que acreditar por el deudor hipotecario en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria y antes de la ejecución del lanzamiento, ante el juez encargado del procedimiento. Esta acreditación se realizará mediante la presentación de determinados documentos relacionados con los ingresos de la unidad familiar, el número de personas que habitan en la vivienda, la titularidad de los bienes y la declaración responsable del deudor del cumplimiento de los requisitos exigidos para la aplicación de la suspensión del lanzamiento.

La titularidad de los bienes se puede acreditar mediante las escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria, y otros documentos justificativos del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere, o mediante los certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar. El hecho de que un miembro de la unidad familiar disponga de otra vivienda en propiedad no enerva la aplicación de la suspensión del lanzamiento, porque entre las circunstancias económicas se exige que se trate de un crédito o préstamo garantizado con una hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma, sin hacer referencia a los miembros de la unidad familiar. No obstante, si fuese un obstáculo a su apreciación, se podría plantear como excepción a este requisito que no se considerase disponible una vivienda cuando estuviese arrendada u ocupada por una causa legítima, por ejemplo mediante un familiar o por motivos de dependencia.

La declaración responsable del deudor o deudores, relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para aplicar la suspensión del lanzamiento, debe contener los elementos a los que no se refiere de manera explícita la acreditación, prevista en el artículo 2. Estos elementos son los referentes al carácter de la persona que actúa por cuenta del acreedor, a la calificación de la vivienda del deudor como habitual, y en su caso a la discapacidad, la situación de dependencia o la enfermedad del miembro de la unidad familiar o del pariente que conviva en esa unidad familiar, así como el grado de parentesco y la condición de víctima de violencia de género.

El deudor no está obligado a poner en conocimiento del acreedor la solicitud de la suspensión, ni tiene que requerírsela. Respecto del momento en el que debe solicitarse, la norma solamente indica que debe producirse en cualquier momento del procedimiento, si bien lo más adecuado es que cuando se requiera de pago, el juez informe debidamente al deudor de la normativa aplicable y de la posibilidad de solicitar la suspensión<sup>42</sup>. Aunque la acreditación se pueda producir con pos-

<sup>42</sup> En el mismo sentido se expresa MONESTIER MORALES, J. L.: «Ejecución hipotecaria de vivienda: propuesta de petición alternativa de dación en pago; suspensión del procedimiento, declaración de nulidad o suspensión del lanzamiento», *Revista de Responsabilidad Civil y Seguros*, 112, 2013, págs. 119-124.

terioridad a la solicitud y antes de la ejecución, estas circunstancias económicas deben existir con anterioridad a la presentación de la solicitud. En consecuencia, el momento procesal oportuno para solicitar la suspensión, a pesar del silencio de la norma, se refiere al momento de la adquisición de la vivienda, mediante el testimonio expedido por el letrado de la Administración de Justicia.

El juez competente deberá formular una declaración de *familia en situación de especial vulnerabilidad*<sup>43</sup>, y tendrá que dar audiencia al acreedor para que pueda oponerse, así como que pueda presentar la documentación acreditativa de no concurrir la mencionada vulnerabilidad antes de que se expida el decreto de adjudicación. Una vez acreditada y documentada dicha vulnerabilidad, se suspenderá la vista prevista en el artículo 675.3 de la LEC, y el tribunal resolverá mediante auto sobre el lanzamiento, acordando la suspensión cuando proceda. Para el caso de que ya se haya resuelto el lanzamiento y se acredite el cumplimiento de los requisitos de vulnerabilidad, la disposición transitoria primera obliga a suspender el lanzamiento si el deudor lo solicita. De la misma manera, después de esta acreditación, se debería promover la inscripción de esta situación en el Registro de la Propiedad para su publicidad frente a terceros. No se ha previsto el levantamiento de la medida de suspensión del lanzamiento si no concurren los requisitos personales o patrimoniales, tanto si es por error en su apreciación como si es por desaparición sobrevenida, y en este caso se tendrán que compatibilizar los intereses del adjudicatario de la vivienda y los del deudor hipotecario<sup>44</sup>. La necesaria concurrencia de estas circunstancias económicas hace que el alcance de la medida de suspensión del lanzamiento haya sido testimonial<sup>45</sup>.

#### 2.1.4. La naturaleza jurídica de la cesión del uso posterior a la suspensión

La suspensión de los lanzamientos supone que, por efecto legal, se mantiene en el uso de la vivienda objeto de la ejecución hipotecaria al deudor hipotecario y a los miembros de su unidad familiar de manera gratuita durante el tiempo de la suspensión. Esta *cesión del uso* puede calificarse de *forzosa por efecto legal*. Es *forzosa* puesto que el adjudicatario de la vivienda no tiene posibilidad de oponer razones subjetivas, en cuanto a sus necesidades, u objetivas para evitar su aplicación, más allá del trámite de alegaciones en el que podrá plantear la falta de requisitos para acordar la suspensión; por tanto, cualquier acreedor hipotecario debe soportar la suspensión si concurren estas exigencias. La cesión se produce *por efecto legal* ya que aunque se tenga que

<sup>43</sup> Sobre la necesidad de esta declaración, a la que califica de *estatus de familia en situación de especial vulnerabilidad*, véase JIMÉNEZ PARÍS, T. A.: «La suspensión», *op. cit.*, pág. 1.318.

<sup>44</sup> En este sentido, MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS, J. A.: «La suspensión de los lanzamientos sobre la vivienda habitual», *op. cit.*, pág. 1.408, se muestra favorable a que no se exija el levantamiento de la medida porque «el mantenimiento de la suspensión no obstante la alteración sobrevenida de las circunstancias permite un mayor grado de efectividad de la medida respecto de la consecución de la estabilidad financiera de la unidad familiar, sobre todo si tenemos en cuenta que la suspensión no es aplicable en régimen de concurrencia de los posibles beneficiarios, sino que se concederá a todos aquellos que cumplan los presupuestos fácticos descritos, lo que minimiza el efecto de agravio reseñado».

<sup>45</sup> NÚÑEZ IGLESIAS, A.: «La suspensión de los lanzamientos», *op. cit.*, págs. 81-82.

solicitar por parte del deudor hipotecario o de los miembros de su unidad familiar, en virtud del principio de aportación de parte del proceso civil, y se acuerde por el juez encargado del procedimiento de ejecución hipotecaria porque se produce en él, en realidad lo que hace el juez consiste en ratificar la medida impuesta por la ley si aprecia el cumplimiento de los requisitos, sobre los que sí que existe control judicial. Desde este punto de vista, cabe diferenciar la forzosa por efecto legal de la prórroga forzosa de los arrendamientos de vivienda concertados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, vigente en virtud de la disposición transitoria segunda de la LAU 1994, de la originada por la suspensión del lanzamiento. En el primer caso opera de manera automática e inmediata, y en el segundo requiere de un acto judicial de control de los requisitos y posterior ratificación. El elemento común de ambas medidas es que comparten la imposibilidad de oponerse libremente, y en el caso de la prórroga forzosa sin la concurrencia de una justa causa.

La suspensión de los lanzamientos implica la posterior constitución de un *derecho real de origen legal*, lo que impide el desalojo durante el plazo de la suspensión. En cuanto a la naturaleza jurídica de este derecho real, cabe señalar que se trata de un derecho de habitación, que viene regulado en el artículo 524 del CC como un derecho de uso sin percepción de frutos, porque la finalidad del legislador consiste en satisfacer la necesidad habitacional del sujeto ejecutado. Aunque los artículos 1.406 y 1.407 del CC exijan que el derecho de habitación se constituya mediante un negocio jurídico, usucapión o adquisición *a non domino*, resulta admisible su constitución legal como un *derecho de habitación legal tácito*<sup>46</sup>. El nacimiento de este derecho real solamente requiere de la previa declaración judicial de *familia en situación de especial vulnerabilidad*.

La cesión que conlleva la suspensión del lanzamiento no puede calificarse de arrendamiento, puesto que no existe precio. En realidad supone un derecho de habitación legal tácito, que a su vez se concreta en el derecho de uso, porque es indisociable en el ámbito de la vivienda. Aunque no exista un precio en dicha relación jurídica, debería arbitrarse un mecanismo para compensar económicamente al propietario de la vivienda. El mecanismo de compensación no puede pasar por la liquidación de la situación posesoria, aunque el propietario sea el poseedor mediato, porque el sujeto ejecutado ostenta un derecho de habitación<sup>47</sup> de carácter legal. El derecho de habitación no permite su transmisión ni la percepción de frutos, porque habilita únicamente a ocupar en una vivienda los elementos necesarios para el habitacionista y sus familiares, como dispone el artículo 524 del CC. De esta manera, no existen propiamente frutos reclamables, sino el lucro cesante de los que la vivienda habría generado idealmente de haber estado arrendada en condiciones ordinarias. Esta indemnización en ningún caso se podría calificar de renta y, en consecuencia, impide que la cesión pueda conceptuarse como un arrendamiento. Al tratarse de una

<sup>46</sup> Se inclina por la consideración de un derecho de habitación legal tácito en lugar de por un comodato forzoso, JIMÉNEZ PARÍS, T. A.: «El Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre: ¿un derecho de habitación legal de la familia ejecutada o un comodato forzoso?», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 736, 2013, págs. 1.243-1.249, y JIMÉNEZ PARÍS, T. A.: «La suspensión», *op. cit.*, pág. 1.331.

<sup>47</sup> Califican al sujeto ejecutado de *precarista* NÚÑEZ IGLESIAS, A.: «La suspensión de los lanzamientos», *op. cit.*, págs. 81-82, y CARRASCO PERERA, A.: «La corte de los milagros», *op. cit.*, pág. 2.

medida tuitiva del deudor hipotecario, debería ser la Administración quien tendría que compensar al propietario por la suspensión del lanzamiento respecto del lucro cesante, para evitar los efectos que esta falta de compensación ha tenido en la aplicación de otras instituciones, como la prórroga forzosa. Sobre esta posibilidad cabe esgrimir que si el deudor ya tiene insuficiencia económica para pagar la renta, *a fortiori* para pagar una indemnización por lucro cesante, aunque sea debida; y si la norma no le obliga a pagar una renta, por su carácter tuitivo, podríamos decir que menos le obliga a satisfacer esta compensación. Por tanto, aunque no esté previsto, sería necesario considerar la supresión de esta reclamación si existe un resarcimiento desde la Administración.

La norma otorga un título gratuito a los ocupantes en virtud de la suspensión del lanzamiento, pero solo durante el periodo de suspensión; de la misma manera, durante la suspensión no se puede instar el procedimiento de desahucio por precario. No cabe admitir la posibilidad de aplicar el juicio verbal del desahucio por precario<sup>48</sup>, previsto en el artículo 250.1.2.º de la LEC, porque no se trata de una situación meramente tolerada sino impuesta por la ley. Asimismo, como la adjudicación de la vivienda extingue el derecho de hipoteca, el capital de la deuda hipotecaria que quede pendiente de pago y los intereses moratorios que se siguen devengando pierden su garantía. La situación práctica que crea la suspensión del lanzamiento es que el deudor sigue debiendo el préstamo hipotecario, pero no puede ser desahuciado por el impago de esta deuda ya que no se encuentra vinculada con el título de ocupación de la vivienda, que proviene de una cesión por efecto legal.

#### 2.1.4.1. La distinción entre el derecho de habitación legal tácito y el comodato forzoso

La configuración de la cesión de la vivienda surgida de la suspensión del lanzamiento impide que pueda calificarse de *comodato forzoso*<sup>49</sup>, es decir, la obligación de celebrar un contrato de comodato como acto debido. Un comodato forzoso implica la realización de un contrato forzoso, de manera que esta calificación no resulta exacta porque no existe un acto mediante el cual la Administración imponga al particular la obligación de celebrar un comodato, en virtud de una ley que la habilite. En realidad, la suspensión del lanzamiento supone que la ley, previo cumplimiento de los requisitos, crea un derecho real, en este caso de habitación, y este derecho real posteriormente se declara por el tribunal competente que conoce de la ejecución hipotecaria, pero no es esa autoridad quien lo crea puesto que el nacimiento del derecho se produce con anterioridad al pronunciamiento declarativo judicial. El comodato crea una relación jurídica de carácter personal, de manera que no podría acceder al Registro de la Propiedad, ni tampoco la posesión en

<sup>48</sup> En el sentido de no admitir el desahucio por precario, véase NÚÑEZ IGLESIAS, A.: «La suspensión de los lanzamientos», *op. cit.*, pág. 86. *Cfr.* CARRASCO PERERA, A.: «La corte de los milagros», *op. cit.*, pág. 2, quien considera que se puede desahuciar por precario, siguiendo los trámites del juicio verbal del artículo 250.1.2.º de la LEC, así como en el caso de que la entidad financiera venda la vivienda, porque aprecia que el adquirente no tiene que soportar la continuidad del precario hasta la finalización del plazo de dos años.

<sup>49</sup> Véanse NÚÑEZ IGLESIAS, A.: «La suspensión de los lanzamientos», *op. cit.*, págs. 82-85, y JIMÉNEZ PARÍS, T. A.: «La suspensión», *op. cit.*, págs. 1.333-1.335.

concepto de comodatario, ya que los títulos relativos al mero hecho de poseer no son inscribibles, en virtud de los artículos 5 y 9 de la LH.

Podríamos comparar la distinción realizada entre el comodato forzoso y el derecho de habitación legal tácito en el ámbito de la vivienda con la constitución forzosa y la prórroga forzosa. La constitución forzosa supone que la ley habilita a la Administración a imponer al particular el deber de celebrar un contrato de arrendamiento y, potestativamente, a determinar parte de sus efectos. En la prórroga forzosa, la ley obliga a continuar de manera forzosa un contrato de arrendamiento celebrado voluntariamente cuyo plazo haya finalizado, afectando solamente a la fase de ejecución. Desde este punto de vista, y salvando las distancias relativas a la naturaleza jurídica, el comodato forzoso equivaldría en abstracto a la configuración de la constitución forzosa y el derecho de habitación legal tácito a la prórroga forzosa.

#### 2.1.4.2. La distinción entre la suspensión del lanzamiento y la expropiación forzosa

La suspensión del lanzamiento constituye, desde el *plano administrativo*, una *limitación administrativa de derechos*, es decir, una incidencia que no modifica el derecho subjetivo afectado, en este caso el derecho de propiedad, sino que modifica las condiciones de su ejercicio. En particular consiste en una prohibición relativa o con reserva de excepción que la Administración otorga mediante la técnica de la suspensión de la facultad de ejercicio. Esta limitación debe ser soportada por el administrado sin derecho a indemnización, por cuanto pretende satisfacer la necesidad de vivienda del sujeto a lanzamiento. La suspensión del lanzamiento no puede calificarse de inconstitucional<sup>50</sup> por no compensar económicamente por la cesión al propietario, porque no se produce la expropiación de ningún derecho por parte de la *Administración*. En este sentido, cabe establecer un paralelismo entre la suspensión del lanzamiento y la prórroga forzosa de un arrendamiento, puesto que se obliga a la continuación forzosa de los efectos de un contrato celebrado voluntariamente, de modo que implica una limitación administrativa de derechos.

Desde un *punto de vista civil*, la suspensión del lanzamiento –y también la prórroga forzosa– supone un *límite en interés privado del dominio* o *Eigentumsbegrenzung*, más modernamente denominado *gesetzlichen Inhaltsbestimmung*<sup>51</sup>, conforme al artículo 348 del CC relativo a los límites del

<sup>50</sup> Cfr. CARRASCO PERERA, A.: «La corte de los milagros», *op. cit.*, pág. 2, quien partiendo de la base de que la suspensión de los lanzamientos supone una expropiación forzosa, alude como motivos de inconstitucionalidad que no se puede imponer a nadie una expropiación por causa de interés social sin justiprecio, que discrimina entre los deudores hipotecarios bajo el umbral de exclusión que han acordado la dación en pago de los deudores a los que se les suspende el lanzamiento, y que la norma no se aplica en los casos de desahucio por impago de rentas que finalicen con la medida ejecutiva de lanzamiento. En el mismo sentido, NÚÑEZ IGLESIAS, A.: «La suspensión de los lanzamientos», *op. cit.*, págs. 84-85. Por su parte, MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS, J. A.: «La suspensión de los lanzamientos», *op. cit.*, pág. 1.390, también advierte la discriminación entre los deudores que han reestructurado su deuda pero que no entran en el ámbito de aplicación de la suspensión del lanzamiento.

<sup>51</sup> La distinción entre límites y limitaciones del dominio proviene de la doctrina alemana. El cambio en la denominación del *límite en interés privado* del dominio resulta significativo porque la *Eigentumsbegrenzung* responde literalmente

derecho de propiedad. El límite proviene directamente de la ley, sin necesidad de un acto especial de imposición o acto constitutivo, ya que lo único que requiere la suspensión del lanzamiento es de un acto declarativo previa comprobación de los requisitos exigidos. Su fundamento no se justifica en la realización de un determinado acto de utilidad pública o interés social, sino en un criterio genérico de ordenación que hace de la transferencia forzosa una técnica de intervención económica general. La medida beneficia a determinados deudores ejecutados y, por tanto, no se impone a toda propiedad objeto de ejecución hipotecaria, como sucedería en el caso de las limitaciones del dominio; en consecuencia, no procede indemnización, conforme al artículo 33 de la CE.

La expropiación forzosa, respecto de su configuración y en contraste con la naturaleza jurídica de la suspensión de los lanzamientos y del derecho de habitación legal tácito que origina, supone el ejercicio de una potestad ablativa o restrictiva real. El ejercicio de esta potestad se realiza, desde la *óptica administrativa*, mediante una *transferencia coactiva expropiatoria*. Ello implica una actuación que restringe el contenido del derecho de propiedad, en nuestro caso afectando al derecho de uso, mediante la realización de un acto concreto de utilidad pública o interés social, que al tratarse de una expropiación del derecho de propiedad o expropiación-sanción directamente lo elimina y por ello debe mediar una indemnización. La *transferencia coactiva expropiatoria* conforma, desde el *punto de vista civil*, una *limitación del dominio* o *Eigentumsbeschränkung*<sup>52</sup>, porque conlleva una restricción de la propiedad extrínseca y mediante indemnización<sup>53</sup>.

El habitacionista que la suspensión del lanzamiento habilita, en el caso de que fuese una expropiación, no podría calificarse de beneficiario, en cuyo caso tendría que satisfacer el justiprecio por completo; recuérdese que se encuentra en una situación de especial vulnerabilidad en cuanto a la capacidad económica se refiere, de manera que en la práctica acabaría satisfaciendo el justiprecio la Administración expropiante subsidiariamente. Este elemento constituye una importante diferencia con la expropiación temporal del uso de viviendas, porque el beneficiario de la medida contribuye al pago del justiprecio en una proporción del 25 % en la Ley 4/2013, de

---

al límite de la propiedad, mientras que el *gesetzlichen Inhaltsbestimmung* se refiere a la *determinación del contenido legal del derecho de propiedad*, y por tanto acentúa su afectación al contenido esencial del derecho de propiedad. Véase sobre este concepto CORNILS, M.: *Die Ausgestaltung der Grundrechte: Untersuchungen zur Grundrechtsbindung des Ausgestaltungsgesetzgebers*, Tübingen: Mohr Siebeck, 2005, pág. 262, quien expresa que el efecto protector de los derechos fundamentales siempre va vinculado a los límites que pueda tener, es decir, los *gesetzlichen Inhaltsbestimmung*: «[d]iese Schutzwirkung des Grundrechts ist aber eine materiellverfassungsrechtliche; sie wird durch die mit der gesetzlichen Inhaltsbestimmung stets verbundenen Beschränkung».

<sup>52</sup> BINDER, B. y TRAUNER, G.: *Öffentliches Recht - Grundlagen*, Wien: Linde Verlag, 2015, pág. 266, explica sobre la *Eigentumsbeschränkungen* que, a diferencia de la expropiación, supone una restricción de la propiedad que limita el uso de las cosas, sin impedir el ejercicio del derecho: «[a]nders als bei der Enteignung entzieht eine gesetzliche Eigentumsbeschränkung dem Eigentümer die Sache nicht, sondern beschränkt bloß die Nutzung».

<sup>53</sup> Sobre la distinción entre el límite y las limitaciones del dominio cabe precisar determinados aspectos. Los límites del dominio son las fronteras que definen el contenido del derecho de propiedad y que delimitan las facultades de los propietarios. Las limitaciones del dominio suponen una restricción o ablación de las facultades integrantes del derecho de propiedad y dicha restricción, que es de carácter general para toda una categoría de bienes, requiere de una compensación en forma de indemnización.

Andalucía, en la Ley Foral 24/2013, de Navarra, y en la Ley 2/2014, de Canarias, y del 30% en el caso de la Ley 3/2015, del País Vasco. Tampoco podría considerarse una expropiación legislativa por la falta de los requisitos para apreciarla, que son la aprobación de una ley que sin necesidad de concreción administrativa realice una expropiación forzosa de determinados bienes.

En oposición con la expropiación forzosa, el arrendamiento forzoso, como imposición del deber de celebrar un contrato, constituye desde el ángulo del *Derecho Administrativo* una transferencia coactiva no expropiatoria. Esta *transferencia coactiva no expropiatoria*, que es una medida de subrogación real forzosa realizada en razón del interés general, está fundamentada en un criterio genérico de ordenación; por tanto, no implica una expropiación porque no existe la necesidad de realizar una actuación concreta. El arrendamiento forzoso, desde el ámbito *civil*, supone de nuevo un *límite en interés privado del dominio o gesetzlichen Inhaltsbestimmung* y sin indemnización, de igual modo que la suspensión, aunque su configuración administrativa cambie.

A pesar de que la suspensión del lanzamiento no supone una medida de arrendamiento forzoso, puesto que no se puede calificar la relación jurídica posterior de arrendamiento, sí que constituye una vía que, prescindiendo de la expropiación temporal del uso de viviendas, permite mantener en el uso a los sujetos mencionados anteriormente y evitar el lanzamiento. Este elemento manifiesta una divergencia en relación con la legislación de expropiación temporal del uso de viviendas, que prevé la aplicación de esta medida en los procedimientos de ejecución hipotecaria que se encuentren ya en fase de lanzamiento.

### 2.1.5. El derecho de habitación legal tácito y su inscribibilidad en el Registro de la Propiedad

El derecho de habitación no necesita título de constitución, ni de su inscripción en el Registro de la Propiedad para gozar de plena eficacia jurídica, porque su publicidad emana de la ley que lo crea y no de un acto. Asimismo, también gozaría de publicidad registral el procedimiento de ejecución hipotecaria del que proviene, ya que los derechos reales creados directamente por la ley tienen la misma protección que los derechos inscritos. A pesar de que el derecho de habitación no requiera de dicha inscripción en el Registro para tener plena eficacia jurídica y publicidad frente a terceros, este derecho real de creación legal es inscribible en virtud de los artículos 4 y 5 del RH, ya que se trata de un derecho real sobre un bien inmueble, y ello evitaría una eventual litigiosidad respecto de terceros adquirentes. En este caso, el título inscribible sería el documento declarativo del derecho real de habitación sobre la vivienda, según dispone el artículo 2.1 de la LH.

### 2.1.6. La ejecución ordinaria posterior a la suspensión: especial referencia a los intereses moratorios

La suspensión del lanzamiento, que es posterior a la adjudicación de la vivienda en la ejecución hipotecaria y que se produce desde el dictado del auto de adjudicación, permite dejar indemne la deuda hipotecaria y su exigibilidad, para cumplir con la finalidad tuitiva de protección al deudor

hipotecario que se encuentre en las circunstancias descritas. Esta finalidad tiene como límite que la ejecución por la cantidad restante tras la ejecución hipotecaria no se suspende, y se despacha dicha ejecución siguiendo los trámites del artículo 579 de la LEC. De la misma manera, esta finalidad tuitiva justificaría que no se pudiesen exigir los *intereses moratorios* durante el periodo de la suspensión del lanzamiento, pero como la norma no lo especifica, sí que son exigibles y aumentan la cuantía de la deuda. En consecuencia, los intereses moratorios se seguirán devengando respecto de la parte del capital que no haya sido cubierto con el valor de la adjudicación, durante el tiempo que dure la suspensión. En lo que se refiere a los intereses moratorios devengados antes o durante la tramitación del procedimiento, incluso después de la suspensión del lanzamiento, también se siguen devengando porque queda por satisfacer una parte de la deuda principal, pero no generaran nuevos intereses mientras no se reclamen por la *prohibición del anatocismo* del artículo 1.109 del CC; lo mismo sucede en cuanto a las costas judiciales. Si se insta la ejecución por el resto de la deuda no cubierta con el valor de la subasta, la cuantía restante formada por el capital y los intereses puede generar nuevos intereses.

El artículo 114 de la LH, referente al devengo de intereses sobre un préstamo hipotecario, se ha modificado por el artículo 3 de la Ley 1/2013, relativo a los préstamos concedidos para la adquisición de vivienda habitual y que estén garantizados con esa misma vivienda, pero sin efecto retroactivo. Esta modificación implica que los intereses de demora se limitan a una cuantía máxima de tres veces el interés legal del dinero, y solo podrán devengarse sobre el principal que esté pendiente de pago. En virtud de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre protección de los consumidores<sup>54</sup>, y atendiendo a las disposiciones de la Ley 1/2013, que en gran medida corresponden a la transposición de la Directiva 2011/83/UE del Parlamento europeo y del Consejo de 25 de octubre de 2011 sobre los derechos de los consumidores<sup>55</sup>, el juez tiene que declarar la nulidad de la cláusula de interés moratorio si excede de tres veces el interés legal del dinero. Conforme a la jurisprudencia aludida, el juez debe integrar el contrato, aunque pueda ser aparentemente improcedente por el artículo 1.108 del CC, relativo al interés legal del dinero, y por la aplicación del interés de mora procesal, previsto en el artículo 576 de la LEC, es decir, el interés legal del dinero incrementado en dos puntos. Estos últimos intereses solo proceden en procesos declarativos una vez ha recaído sentencia, en ejecuciones de título judicial o en los juicios monitorios si se prevé legalmente, pero no se devengan los intereses remuneratorios porque

<sup>54</sup> Véase la STJUE de 14 de junio de 2012, TJCE 2012\143, que estima una vulneración de los derechos de los consumidores porque la normativa nacional española no permite que el juez que conoce de una demanda en un proceso monitorio examine de oficio –*in limine litis* ni en ninguna fase del procedimiento– el carácter abusivo de una cláusula sobre intereses de demora contenida en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, cuando este último no haya formulado oposición. Además, considera la sentencia que cuando un juez nacional declara la nulidad de una cláusula abusiva contenida en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, tiene la facultad de integrar dicho contrato modificando el contenido de la cláusula abusiva. Véanse, en el mismo sentido, las SSTJUE de 11 de junio de 2015, TJCE 2015\224; de 21 de enero de 2015, TJCE 2015\4; de 17 de julio de 2014, TJCE 2014\106, y de 30 de abril de 2014, TJCE 2014\105.

<sup>55</sup> Diario Oficial de la Unión Europea de 22 de noviembre de 2011. Esta directiva modifica la Directiva 93/13/CEE del Consejo y la Directiva 1999/44/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, y deroga la Directiva 85/577/CEE del Consejo y la Directiva 97/7/CE del Parlamento Europeo y del Consejo. Consultable en: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=celex:32011L0083>.



el vencimiento del préstamo supone su resolución. Esta integración del contrato *pro debitor*, una vez ejecutado el préstamo hipotecario, supone una novación *ex lege* de la deuda pendiente, puesto que se sujeta al artículo 579.2 de la LEC y no al clausulado del préstamo hipotecario.

A esta deuda se le aplica el interés legal del dinero, y no el interés de demora por la novación producida, ya que en realidad se trata de un interés de mora procesal, que es el interés legal del dinero incrementado mediante una disposición especial, como la contenida en el artículo 579.2 a) de la LEC. Si no concurren los requisitos establecidos en el citado artículo, el acreedor puede reclamar la totalidad de la deuda, y se deberá aplicar el artículo 576 de la LEC, porque la cláusula contractual de interés moratorio ha quedado eliminada por la novación. Esta norma se refiere al interés legal incrementado en dos puntos, debido a que ya existe un título judicial, que en este caso es el decreto de adjudicación y la certificación de la deuda pendiente acreditativa del precio de remate de la ejecución hipotecaria y de la deuda pendiente por todos los conceptos, distinguiendo la cuantía correspondiente al capital o deuda principal, los intereses remuneratorios, los intereses de demora y las costas. Estos intereses no podrán ser capitalizados salvo en el caso previsto en el artículo 579 de la LEC, consistente en que quede deuda remanente en la ejecución hipotecaria, devengándose un interés moratorio legal equivalente al interés legal del dinero hasta el momento de pago en 5 o 10 años, siempre que se hayan devengado después del 15 de mayo de 2013, y por tanto tiene un efecto retroactivo de grado medio o limitado. Si se trata de un procedimiento iniciado y no concluido a la fecha de entrada en vigor, el letrado de la Administración de Justicia dará un plazo de 10 días al ejecutante para que recalcule la cantidad por la que se haya despachado ejecución. Las limitaciones existentes en los intereses moratorios sí que tienen un efecto retroactivo máximo como hecho jurídico cumplido, porque aunque no alcanzan a los intereses moratorios vencidos y pagados, limitan los intereses devengados con posterioridad a la entrada en vigor de la norma, los devengados con anterioridad no satisfechos, y los ya reclamados judicialmente en procedimientos no concluidos a la entrada en vigor de la norma.

## 2.2. EL ARRENDAMIENTO DERIVADO DE LA DACIÓN EN PAGO DE LA VIVIENDA EN APLICACIÓN DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS

El anexo del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos<sup>56</sup>, prevé en su apartado tercero unas medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria, que se concretan en la dación en pago de la vivienda habitual. Este anexo ha sido modificado por el artículo 2.3 de la Ley 25/2015, por el artículo 2.3 del Real Decreto-ley 1/2015, y por el artículo 8.8 de la Ley 1/2013. La norma no define qué debe entenderse por *vivienda habitual*, a los efectos de la normativa de ejecución hipotecaria. Podemos autointegrar este concepto con el artículo 41 bis del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el

<sup>56</sup> Boletín Oficial del Estado de 10 de marzo de 2012.

Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero<sup>57</sup>, que define a la *vivienda habitual* como aquella edificación que constituya la residencia de una persona física durante un plazo continuado de al menos tres años<sup>58</sup>. Por tanto, podemos definir la vivienda habitual como aquella que constituye el domicilio principal y no el secundario de quien resida, contraponiendo la expresión habitual a ocasional.

La dación en pago es subsidiaria respecto de la reestructuración de la deuda, y no constituye una dación en pago ordinaria<sup>59</sup> porque no se obtiene por el acuerdo libre y voluntario entre el deudor y el acreedor. La dación en pago se origina en virtud de la libre adhesión al Código de Buenas Prácticas por parte del acreedor, puesto que este deberá aceptar obligatoriamente la entrega del bien hipotecado y la cancelación de la deuda, por su efecto *pro soluto*, si el deudor está comprendido en las previsiones del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012 y solicita la dación en pago de su vivienda habitual en el plazo de 12 meses desde la solicitud de reestructuración de la deuda. La dación en pago supone la adquisición de la vivienda a título oneroso, mientras que la adjudicación de la vivienda mediante el procedimiento de ejecución hipotecaria conlleva una adquisición a título gratuito. La dación en pago permite articular un derecho de uso en virtud de un arrendamiento cuya renta se limita. Los efectos<sup>60</sup> de esta dación en pago consisten en:

- a) Que la dación en pago supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con la hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por esta deuda.
- b) Que el deudor, si así lo solicita en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3 % del importe total de la deuda en el momento de la dación. El destino al uso habitacional de la vivienda tiene carácter *forzoso*, ya que el deudor hipotecario tiene derecho al arrendamiento porque ha tenido lugar la dación en pago y como consecuencia de que la entidad financiera ha suscrito el Código de Buenas Prácticas de manera voluntaria. El uso habitacional respecto de una vivienda libre debe ser habitual sin que se exija la permanencia, a diferencia de las viviendas protegidas. Durante dicho plazo, el impago de la renta devengará

<sup>57</sup> Boletín Oficial del Estado de 31 de marzo de 2007.

<sup>58</sup> No obstante la previsión explicada, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como la celebración de matrimonio, la separación matrimonial, el traslado laboral, la obtención del primer empleo, el cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

<sup>59</sup> ZURITA MARTÍN, I.: «La suspensión de los lanzamientos», *op. cit.*, pág. 932, la califica de dación en pago *híbrida* por cuanto «no resulta de un acuerdo directo entre deudor y acreedor por el que se da por saldada la deuda [...] la primera iniciativa parte de la entidad crediticia, que debe manifestar su voluntad previa de adherirse al Código de Buenas Prácticas, y solo posteriormente, una vez fallidos los intentos de reestructuración del crédito, se le permite al deudor solicitar la dación en pago, cuya aceptación, ahora sí, resulta obligada para el acreedor hipotecario».

<sup>60</sup> Estos efectos no han tenido modificación alguna desde la aprobación del Real Decreto-ley 27/2012.

un interés de demora del 10%. Resulta más beneficioso el tratamiento del deudor hipotecario en el ámbito del arrendamiento derivado de la dación en pago que en la suspensión del lanzamiento, puesto que el plazo de dos años es completo.

- c) Que las entidades podrán pactar con los deudores la cesión de una parte de la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda, en contraprestación por la colaboración que puedan realizar en la transmisión.
- d) Que esta medida no será aplicable en los procedimientos de ejecución en los que ya se haya anunciado la subasta, o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

El arrendamiento derivado de la dación en pago de la vivienda se acerca a lo que supone un arrendamiento forzoso, aunque implique un cambio en el concepto posesorio de propietario a arrendatario. Propiamente no sería un arrendamiento forzoso, porque la entidad financiera se somete al Código de forma voluntaria, así que no existe la imperatividad o forzosidad necesarias para dicha calificación, pero sí que conlleva la creación de un arrendamiento que, sin esta previsión normativa y aunque sea de sometimiento voluntario, no se habría celebrado. De esta manera, desde una perspectiva civil supone un límite en interés privado del derecho de propiedad, y desde la óptica administrativa se configura como una limitación administrativa.

A diferencia de la suspensión de los lanzamientos, sí que existe el pago de una renta, con lo cual, en este extremo, se profiere un trato diferenciado y más beneficioso a quienes se les ha suspendido el lanzamiento, por cuanto no pagan renta. El deudor que opte por la dación en pago no podrá elegir la suspensión del lanzamiento, puesto que la dación en pago solo puede pactarse antes de la subasta judicial y la suspensión del lanzamiento es posterior a la adjudicación de la vivienda en la subasta.

### 2.3. LA PROPUESTA DE ARRENDAMIENTO SOCIAL PREVIA A LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE LA LEY 24/2015, DE 29 DE JULIO, DE MEDIDAS URGENTES PARA AFRONTAR LA EMERGENCIA EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA Y LA POBREZA ENERGÉTICA, DE CATALUÑA

La Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética<sup>61</sup>, de Cataluña, prevé en el artículo 5 la propuesta de arrendamiento social previa a la ejecución hipotecaria, en el marco de las medidas para evitar los lanzamientos que puedan producir una situación de carencia de vivienda. En la actualidad, esta norma se encuentra sometida al Acuerdo de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Conflictos de la Comisión Bilateral Generalitat-Estado en relación con la Ley de Cataluña 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética<sup>62</sup>, para resolver las discrepancias competenciales existentes.

<sup>61</sup> Boletín Oficial del Estado de 9 de septiembre de 2015.

<sup>62</sup> Boletín Oficial del Estado de 26 de noviembre de 2015.

La propuesta de arrendamiento podrá ser considerada de *arrendamiento social* si cumple con determinados requisitos de limitación de la renta, que la configuran como fuera del precio de mercado, se ha realizado el ofrecimiento de otra vivienda ubicada en el mismo término municipal y su duración máxima es de tres años. Este arrendamiento se puede calificar de social porque la determinación de la renta se encuentra intervenida por la norma que dispone la medida; en este caso, el resto de contenido contractual se fija libremente por las partes, de manera que no podría calificarse de contrato dictado, es decir, aquel cuyo contenido se encuentra determinado completamente por la Administración.

Esta propuesta de arrendamiento social tiene dos estadios: el primero se produce con anterioridad a la adquisición de la vivienda por compensación o dación en pago de préstamos hipotecarios sobre la vivienda habitual, y el segundo, con dos modalidades a su vez, es el anterior a la interposición de una demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de la renta. En ambos estadios, los sujetos pasivos vienen determinados por las personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda con posterioridad al lanzamiento y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial. El deber de comprobar dichas circunstancias recae sobre el adquirente, que debe requerir previamente la información a los afectados, o sobre el demandante en el caso del desahucio por impago de rentas.

Esta medida permite que, con anterioridad al lanzamiento, se pueda mantener en el uso de la vivienda al deudor hipotecario o al arrendatario. Este arrendamiento puede calificarse de *pseudoforzoso*, ya que aunque la Administración no imponga el deber de celebrarlo, la norma impone, como paso previo a la ejecución hipotecaria o al desahucio por impago de la renta, su negociación. Por tanto, su configuración administrativa obedece de nuevo a una limitación administrativa de derechos, que se traduce en el plano civil como un límite en interés privado. Desde este punto de vista, no tiene una efectividad coactiva como el arrendamiento forzoso o la expropiación forzosa, porque la falta de consecución de este arrendamiento social no conlleva ninguna consecuencia jurídica negativa en forma de imposición del arrendamiento o de sanción al incumplimiento. Pese a este inconveniente, es un instrumento que reequilibra la posición de las partes ante el lanzamiento y, en cierta manera, modera la determinación en su consecución.

### 2.3.1. Los sujetos de la propuesta de arrendamiento social

Los sujetos activos de la propuesta de arrendamiento social son los *grandes tenedores de vivienda*, que vienen concretados en el artículo 5.9 de la norma. Este concepto coincide parcialmente con el de las *personas jurídicas financieras* contenido en las normas de expropiación temporal del uso de viviendas. La denominación utilizada en el caso del arrendamiento social permite evitar la discriminación entre personas físicas y jurídicas que contienen algunas normas de expropiación temporal del uso de viviendas, porque se aplican solamente a las personas jurídicas, motivo por el que han sido impugnadas por contravenir el derecho a la igualdad del artículo 14 de la CE.

Respecto de los sujetos pasivos de la propuesta de arrendamiento social, cabe señalar que se componen de las personas y unidades familiares que se consideran en *riesgo de exclusión residencial*, y que vienen determinadas con base en unos valores del *Indicador de renta de suficiencia*

para la valoración de la situación de necesidad, regulado en los artículos 12-15 de la Ley 13/2006, de 27 de julio, de prestaciones sociales de carácter económico<sup>63</sup>. Este indicador debe estar establecido periódicamente en la correspondiente Ley de Presupuestos de la Generalitat de Cataluña. Conforme a este indicador, se considerarán en *riesgo de exclusión residencial* quienes, en virtud del artículo 5 de la Ley 24/2015:

- a) Perciban unos ingresos inferiores a 2 veces el indicador, si se trata de una persona física que habita sola en la vivienda.
- b) Obtengan unos ingresos inferiores a 2,5 veces el indicador en el caso de unidades de convivencia. Este concepto puede integrarse con el de unidad familiar analizado en el ámbito de la suspensión del lanzamiento.
- c) Reciban unos ingresos inferiores a 3 veces el indicador si se trata de personas con discapacidad o gran dependencia.

En caso de que los ingresos sean superiores a 1,5 veces el indicador, la solicitud debe ir acompañada de un informe de los servicios sociales que acredite el riesgo de exclusión residencial. La Administración, a su vez, deberá emitir un informe en el plazo de 15 días, cuyo silencio se entenderá positivo en el sentido de considerar que la unidad familiar se encuentra en riesgo de exclusión residencial. Pese a superar los límites establecidos, pueden ser beneficiarios los sujetos que concurren en estas dos situaciones: quienes superen los límites de ingresos fijados, siempre que dispongan de un informe de servicios sociales acreditativo de que están sometidos a un inminente riesgo de pérdida de la vivienda y que no disponen de alternativa de vivienda propia; y cuando en la unidad familiar resida alguna persona afectada por dependencia energética, como en el caso de las personas que necesitan máquinas asistidas para sobrevivir.

### **2.3.2. Los dos estadios de la propuesta de arrendamiento social: el previo a la adquisición de la vivienda por compensación o dación en pago de préstamos hipotecarios sobre la vivienda habitual, y el anterior a la interposición de una demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de la renta**

Con anterioridad a la adquisición de una vivienda como consecuencia de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario por parte del prestatario, el adquirente tiene que ofrecer a los afectados una propuesta de *arrendamiento social*, como dispone el artículo 5. Paralelamente, antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahu-

<sup>63</sup> Boletín Oficial del Estado de 23 de agosto de 2006.

cio por impago de la renta del arrendamiento, el demandante también debe ofrecer a los afectados una propuesta de arrendamiento social. Para que pueda formalizarse esta propuesta de arrendamiento social, el procedimiento tiene que afectar a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial. El demandante debe comprobar el cumplimiento de estos requisitos, requiriendo previamente la información a los afectados, y además debe tratarse de:

- a) Una persona jurídica que tenga la condición de gran tenedor de vivienda.
- b) Una persona jurídica que haya adquirido posteriormente al 30 de abril de 2008 las viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, procedentes de ejecuciones hipotecarias, provenientes de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago, o derivadas de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario.

Las personas o unidades familiares que se acojan al arrendamiento social deben solicitar su inscripción en el *Registro de solicitantes de vivienda*, un registro cuya previsión guarda cierto paralelismo con el que se creó de aspirantes a arrendatarios en el arrendamiento forzoso de viviendas desocupadas, previsto en la disposición transitoria 23.ª a) de la LAU 1946, disposición adicional 2.ª a) de la LAU 1956 y disposición adicional 2.ª a) de la LAU 1964. La denegación de la inscripción en el Registro por parte de la Administración, o el hecho de causar baja por haber rechazado propuestas formuladas por la Administración, exime al propietario de la obligación de mantener el contrato.

Cuando se haya verificado la situación de riesgo de exclusión residencial y se haya formulado la oferta de arrendamiento social, si los afectados la rechazan, el demandante puede iniciar el procedimiento judicial correspondiente. La realización de la oferta obligatoria de arrendamiento social debe comunicarse al ayuntamiento del municipio en el que se encuentra ubicada la vivienda en el plazo de tres días hábiles desde la realización de la oferta. Las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial, que no puedan realizar el pago de la renta del arrendamiento de la vivienda habitual, tienen derecho a disfrutar de ayudas que eviten el lanzamiento. La Administración debe garantizar el adecuado realojamiento de los sujetos que estén en situación de riesgo de exclusión residencial y que, además, vayan a ser lanzadas de su vivienda habitual. El mecanismo de garantía del realojamiento debe acordarlo la Generalitat juntamente con el ayuntamiento correspondiente en los casos que las mesas de valoración, reguladas en la sección IV del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda<sup>64</sup>, tramiten como emergencias económicas y sociales.

Ante el incumplimiento de las obligaciones de propuesta de arrendamiento social por parte de los grandes tenedores de vivienda, la disposición adicional 3.ª, que modifica el artículo 5.2 de la Ley 18/2007, de Cataluña, prevé la introducción de este supuesto como incumplimiento de la función social de la propiedad en sus apartados e), f) y g). La misma disposición establece en el

<sup>64</sup> Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña de 29 de mayo de 2014.

artículo 124.2 como infracción grave el incumplimiento del ofrecimiento imperativo de arrendamiento social. Cabe señalar que esta medida se informa del principio de subsidiariedad, contenido en el artículo 130.5 de la Ley 18/2007, conforme al cual la Generalitat deberá facilitar a los ayuntamientos, en el plazo de siete días hábiles a contar desde que le sea requerida, la información que necesiten para ejecutar estas medidas.

#### 2.4. LA CESIÓN OBLIGATORIA DE VIVIENDAS DE LA LEY 24/2015, DE 29 DE JULIO, DE MEDIDAS URGENTES PARA AFRONTAR LA EMERGENCIA EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA Y LA POBREZA ENERGÉTICA, DE CATALUÑA

El artículo 7 de la Ley 24/2015, de Cataluña, dispone la cesión obligatoria de viviendas vacías que sean propiedad de personas jurídicas. La finalidad consiste en incorporar esas viviendas al denominado *Fondo de viviendas en alquiler para políticas sociales*, por un periodo de tres años, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) El propietario de la vivienda debe ser el sujeto pasivo no exento del impuesto sobre las viviendas vacías, es decir, el obligado tributario, de acuerdo con lo establecido por la Ley 14/2015, de 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías, y de modificación de normas tributarias y de la Ley 3/2012<sup>65</sup>. Si existen viviendas de distintos sujetos pasivos que cumplan las condiciones establecidas por el artículo 5.6 b), se prioriza la aplicación de la cesión obligatoria a los sujetos pasivos que disfruten de menos bonificaciones en el impuesto sobre las viviendas vacías.
- b) Este sujeto pasivo tiene que disponer de viviendas vacías en un municipio en el que exista, como mínimo, una unidad familiar que concorra en una situación de riesgo de exclusión residencial y que carezca de solución habitacional.

La cesión obligatoria de viviendas también resulta aplicable a los sujetos pasivos que cumplan con estos requisitos establecidos y que dispongan de viviendas vacías en los municipios de Cataluña que no estén ubicados en municipios con demanda residencial fuerte y acreditada. La declaración de cesión obligatoria se formaliza mediante un procedimiento administrativo contradictorio en el que debe acreditarse la concurrencia de todos los requisitos necesarios, así como de las condiciones en las que se realizará la cesión. En este caso, la cesión de la vivienda a la Administración debe realizarse en las condiciones económicas establecidas por el artículo 5, que son las relativas a la propuesta de arrendamiento social previa al lanzamiento. En la cesión obligatoria rige el principio de subsidiariedad, conforme a la disposición adicional 1.<sup>a</sup>, ya que la Generalitat tiene la obligación de facilitar a los ayuntamientos correspondientes la información que necesiten para ejecutar estas medidas, en el plazo de siete días hábiles a contar desde el día del requerimiento.

<sup>65</sup> Boletín Oficial del Estado de 15 de agosto de 2015.

El carácter de la cesión obligatoria de viviendas es *forzoso*, porque la Administración impone la obligación de ceder esa vivienda, aunque sea de manera temporal. No se dispone su arrendamiento forzoso ni el arrendamiento social de las viviendas cedidas, debido a que el arrendamiento lo constituye, con posterioridad a la cesión, la propia Administración. El contenido de la cesión no viene precisado por la norma, aunque cabe entender que recae sobre el derecho de uso. Desde el punto de vista administrativo, esta cesión forzosa se manifiesta en una transferencia coactiva no expropiatoria, puesto que se obliga a ceder el uso de esa vivienda, y desde el plano civil implica un límite en interés privado del derecho de propiedad; en consecuencia, su configuración en abstracto coincide con la del arrendamiento forzoso.

### 3. INSTRUMENTOS ALTERNATIVOS DE LEGE FERENDA A LA EXPROPIACIÓN TEMPORAL DEL USO DE VIVIENDAS

Ante los inconvenientes que presenta la legislación de expropiación temporal del uso de viviendas, resulta necesario plantear algunas alternativas *de lege ferenda*. El propósito es adoptar una solución equilibrada para dar respuesta a los supuestos habilitadores que prevén las normas de expropiación temporal del uso de viviendas, y esto se concreta en un instrumento aplicable en abstracto a todas ellas que sirva de modelo de intervención. Hasta ahora el modelo utilizado ha sido el expropiatorio, pero por los problemas aludidos conviene plantear un nuevo paradigma: un arrendamiento forzoso constituido por fases, cuya finalización comporte la ejecución subsidiaria de la celebración de dicho arrendamiento, y que implica superar el mecanismo expropiatorio como instrumento. Dicho arrendamiento forzoso constituido por fases sería el instrumento *de lege desiderata* más adecuado de los que se propondrán. También se estudiará la posibilidad de articular un procedimiento especial de expropiación forzosa cuando el objeto sean las viviendas deshabitadas, con la pretensión de agilizar el mecanismo, y finalmente la realización de un *legal transplant* de las formas de gestión de viviendas vacías cercanas al arrendamiento forzoso previstas en el Reino Unido, Francia y Bélgica.

#### 3.1. EL ARRENDAMIENTO FORZOSO DE VIVIENDA POR FASES: ESPECIAL REFERENCIA A LA EJECUCIÓN SUBSIDIARIA

La primera de las posibles alternativas para abandonar la expropiación como instrumento para arrendar forzosamente una vivienda consiste en crear un *arrendamiento forzoso por fases*. El hecho de que se articule este arrendamiento por fases implica que, en lugar de imponer directamente el arrendamiento forzoso, se pueda negociar hasta el final su existencia y términos, de modo que se convenza al propietario de la necesidad de realizar ese arrendamiento en lugar de imponerlo.

En una *primera fase*, la Administración declara el *incumplimiento del uso habitacional*, conforme a los requisitos establecidos para apreciar la deshabitación previstos en las normas de expropia-



ción temporal del uso de viviendas, en particular el tiempo de deshabitación<sup>66</sup>, y las circunstancias económicas exigidas. Obsérvese que esta fase cumple la misma función que el acuerdo de necesidad de ocupación en el procedimiento de expropiación forzosa. La Administración, con posterioridad a esta declaración, debe requerir al propietario para que destine la vivienda al uso habitacional por sí, mediante la persona que considere oportuna o realizando un arrendamiento. El plazo en el que debería destinarse la vivienda al uso habitacional tendría que ser de tres meses, porque coincide con el que dispone el futuro ocupante de la vivienda arrendada respecto de la cual no proceden las prórrogas del plazo mínimo del arrendamiento, una vez ha transcurrido el primer año, en caso de necesidad del arrendador, de su cónyuge o de determinados parientes, según prevé el artículo 9.3 de la LAU 1994.

Si no se habita la vivienda en este plazo, aunque debería permitirse el cumplimiento voluntario de dicho requerimiento en cualquiera de las fases del arrendamiento forzoso, se pasaría a la *segunda fase*: es la fase consistente en que la *Administración impone al propietario la celebración de un arrendamiento mediante un acto administrativo*. La contraparte está formada por quien esté sometido a la medida ejecutiva de lanzamiento y carezca de solución habitacional, en virtud de lo previsto en la Ley 4/2013, de Andalucía, en la Ley Foral 24/2013, de Navarra, en la Ley 2/2014, de Canarias, y en la Ley 3/2015, del País Vasco. Todas estas normas se aplican a los procesos de ejecución hipotecaria, y esta última norma lo amplía a los arrendatarios sujetos al procedimiento de desahucio por impago de rentas, de manera que es necesario plantear la medida a ambos supuestos. En todos estos casos deberá articularse un registro de aspirantes a arrendatarios, como se previó en el arrendamiento forzoso de viviendas desocupadas, para otorgar seguridad jurídica a los sujetos pasivos de la medida de arrendamiento forzoso.

En el caso de que el propietario incumpla la obligación de arrendar la vivienda, como se trata de un deber, la Administración tiene dos alternativas para hacer efectivo su cumplimiento dentro de los medios de ejecución forzosa de los actos administrativos, entre los que se encuentran el apremio sobre el patrimonio y la compulsión sobre las personas que no proceden en este caso. La primera opción de que dispone consiste en sancionar este comportamiento si el legislador lo ha tipificado como una infracción. La segunda iniciativa posible consiste en recurrir a la *ejecución subsidiaria* de los actos administrativos, que constituye la *tercera fase del arrendamiento* que se propone. Este medio de ejecución forzosa en el ámbito del arrendamiento no tiene parangón, aunque se utiliza en caso de incumplimiento de las obras de conservación ordenadas por la Administración. Esta fase consiste en que la Administración ejecutará de forma subsidiaria dicha obligación del propietario, y por tanto realizará el contrato de arrendamiento, cuyas partes serán el propietario y un beneficiario que la propia Administración determine. Una vez se haya perfeccionado por voluntad de la Administración y del beneficiario este contrato, es posible que

<sup>66</sup> El artículo 3 d) de la Ley 18/2007, de Cataluña, exige para considerar una vivienda como deshabitada que esté en esta situación durante más de dos años. El artículo 56 de la Ley 3/2015, del País Vasco, exige que la deshabitación sea de dos años. Este plazo se reduce a seis meses en el curso de un año en el artículo 5 de la Ley 4/2013, de Andalucía, en el artículo 1 de la Ley Foral 24/2013, de Navarra, y en el artículo 26 de la Ley 2/2014, de Canarias. El plazo de seis meses indicado y el de dos años de la Ley 3/2015, del País Vasco son consecutivos, es decir, no se pueden interrumpir, a diferencia de la legislación catalana.

para que pueda hablarse de contrato las partes pacten su contenido. Si no existe acuerdo entre las partes sobre el contenido contractual, para evitar que no se realice el arrendamiento forzoso, será la Administración quien lo determine; en este caso la imposición del arrendamiento y de todos los efectos impide que se pueda calificar esta relación jurídica de contrato.

La *ejecución subsidiaria*, regulada en el artículo 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas<sup>67</sup>, consiste en la ejecución de un acto administrativo por parte de la Administración o quien esta determine con cargo al administrado, cuando haya sido incumplido, exista un previo apercibimiento de la Administración y sean actos no personalísimos. Por tanto, supone la ejecución de lo que el acto administrativo obligaba. Esta ejecución transforma la obligación inicialmente impuesta en otras dos, sin agravar la situación del sujeto ejecutado, a diferencia de los otros medios de ejecución forzosa: la de soportar la actuación de otro sujeto, en este caso la Administración, y la de pagar los gastos. El importe de los gastos, daños y perjuicios se liquidará provisionalmente y se realizará antes de la ejecución, sin perjuicio de la liquidación definitiva. La ejecución subsidiaria supone una *limitación administrativa* que se corresponde con un *límite en interés privado*, porque se trata de una actuación posterior y subordinada al ejercicio del derecho de que se trate, y tiene como característica principal la improcedencia de indemnización.

En definitiva, la ejecución subsidiaria permite que la Administración, previo dictado de un acto administrativo que impone la obligación de celebrar un contrato de arrendamiento que ha sido incumplido por el sujeto obligado, pueda materializar dicho acto sin necesidad de expropiar la vivienda ni sancionar el incumplimiento, y por tanto sin ser titular del derecho de uso que se cede en el arrendamiento. Es suficiente, en consecuencia, que genere una obligación al particular de arrendar la vivienda que posteriormente ejecute si existe incumplimiento.

De esta manera, se permite validar jurídicamente el acto administrativo firme mediante la ejecución subsidiaria, y se reafirma la supremacía de la Administración en el dictado de actos administrativos dotados de ejecutividad –es decir, presunción de validez– y ejecutoriedad –esto es, la obligatoriedad de los actos administrativos–, ya que en caso contrario serían meras declaraciones de intención. La ejecución subsidiaria ampara la ejecución de actos administrativos por parte de la Administración, por la presunción de legalidad de que gozan y la autotutela declarativa, de modo que no requiere de la intervención de un órgano jurisdiccional a tal efecto, suponiendo una excepción a la potestad jurisdiccional consagrada en el artículo 117.3 de la CE.

El arrendamiento forzoso constituido por fases presenta una serie de ventajas. Por un lado, no supone privación de derechos y por ello respeta el principio de proporcionalidad. No existe un coste indemnizatorio, aunque implica que el sujeto sobre el que recae la ejecución subsidiaria tendrá que asumir el coste de la ejecución. Los municipios no tienen vetada la posibilidad de arrendar forzosamente, a diferencia de cuando el mecanismo utilizado es el expropiatorio. De esta manera, al ser la Administración más cercana al ciudadano, podrá determinar mejor dónde existe demanda residencial y disponibilidad de viviendas deshabitadas. Como la Administración

<sup>67</sup> Boletín Oficial del Estado de 2 de octubre de 2015.

no forma parte del contrato, no tiene que participar de la fase de ejecución, de modo que puede desprenderse del arrendamiento evitando la litigiosidad que se derive de su ejecución. Este arrendamiento constituido por fases conlleva una mayor agilidad que el procedimiento expropiatorio, que no está configurado específicamente para la expropiación temporal del uso de viviendas, las fases no son homogéneas y se demora innecesariamente en el tiempo.

### 3.2. LA EXPROPIACIÓN TEMPORAL DEL USO DE VIVIENDAS COMO PROCEDIMIENTO ESPECIAL

Otra alternativa posible a la expropiación temporal del uso de viviendas, para evitar los problemas aludidos, consiste en crear un procedimiento especial de expropiación forzosa dentro de los previstos en el título tercero de la LEF, inspirándose en los requisitos establecidos en las normas autonómicas, para dotar a este procedimiento de más agilidad. En el capítulo II del título II de la LEF, en sede de procedimientos especiales, se prevé el procedimiento expropiatorio por incumplimiento de la función social del derecho de propiedad, que por sus características no encargaría en el planteamiento de un procedimiento especial más ágil.

Esta propuesta tiene que ser abordada por el legislador estatal, puesto que tiene competencia exclusiva según el artículo 149.1.18 de la CE y reserva de ley en virtud del artículo 53.3 de la CE. Los beneficios de este nuevo procedimiento se centran en que evitaría problemas competenciales al ser una normativa de carácter estatal. Además, al tratarse de un procedimiento especial sería más rápido y adaptado a la expropiación con la finalidad de arrendar el objeto expropiado, porque el procedimiento ordinario está pensado en abstracto para cualquier expropiación. Finalmente, dotaría a la Administración de un instrumento que permitiría cierta unidad de acción frente al problema de la deshabitación de las viviendas, aunque potestativamente se decidiría su utilización.

### 3.3. LAS FORMAS DE GESTIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS CERCANAS AL ARRENDAMIENTO FORZOSO: LA POSIBILIDAD DE REALIZAR UN *LEGAL TRANSPLANT*

En el ámbito del derecho comparado, han sido varias las instituciones que se han adoptado en nuestro Derecho mediante un *legal transplant*. Recientemente, el legislador catalán ha dispuesto la propiedad temporal y la propiedad compartida<sup>68</sup>, originarias del Reino Unido, como formas para mejorar el acceso a la vivienda. En este sentido, cabe considerar, encarecidamente, la posibilidad real de gestionar las viviendas vacías, más allá de garantizar su uso habitacional, aunque sería lo deseable: estas formas de gestión de viviendas vacías, que no siempre suponen su uso habitacional,

<sup>68</sup> Mediante la Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código civil de Cataluña, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 8 de septiembre de 2015, se ha dado contenido normativo tanto a la propiedad temporal como a la propiedad compartida.

se encuentran dispuestas en la *Housing Act 2004*<sup>69</sup>, del Reino Unido, en el *Code de la construction et de l'habitation*<sup>70</sup>, de Francia, y en Bélgica mediante el *Code bruxellois du Logement*<sup>71</sup>, de Bruselas, en el *Code wallon du Logement*<sup>72</sup>, de Valonia, y en el *Vlaamse Wooncode*<sup>73</sup>, de Flandes, puesto que se trata de un estado plurilegislativo. De entre estas formas de gestión, entiendo que la que sería necesaria adoptar en España es la prevista en el Reino Unido, porque se ha establecido en estadios de intervención de temporales a definitivos, goza de unas disposiciones muy pormenorizadas y en ocasiones desarrolladas mediante las denominadas *Housing Orders*, y ha tenido una buena implementación práctica y duradera en el tiempo.

En el Reino Unido existen las *Empty Dwelling Management Orders*, –EDMO– previstas en la sección 134 *Housing Act 2004*, es decir, órdenes de gestión de viviendas vacías que dictan las autoridades locales, que pueden ser temporales o definitivas. Estas EDMO se imponen como consecuencia de la deshabitación de la vivienda por parte del *relevant proprietor* o titular de la vivienda deshabitada, y en su defecto, quien sea arrendatario de la vivienda durante como mínimo siete años. La ampliación del sujeto que deshabita la vivienda al arrendatario en estas condiciones se debe a que en el Reino Unido el arrendatario es considerado un *leaseholder*, esto es, ostenta un derecho de propiedad de carácter temporal mientras dure el arrendamiento, que puede ser enajenado o gravado.

La vivienda tiene que reunir ciertos requisitos: debe haber estado deshabitada completamente, lo que significa que no puede haber sido habitada ni legal ni ilegalmente –y por tanto admite la habitación de los precaristas y de quienes ocupen la vivienda sin consentimiento del propietario– durante seis meses, siempre que no pertenezca a ningún ente público; que no exista una perspectiva razonable de que la vivienda se habite en un futuro próximo; se tiene que haber notificado esta situación al *relevant proprietor* y evaluado las posibilidades de habitación de dicha vivienda; y no tiene que concurrir ninguna de las excepciones previstas en la norma. Estas excepciones se refieren al objeto de la medida y se componen de: las segundas residencias; las viviendas cuyo *relevant proprietor* haya cambiado de residencia temporalmente; las viviendas en las que se estén realizando obras de rehabilitación o reforma; las viviendas respecto de las cuales los *relevant proprietors* estén a la espera de obtener los permisos para realizar estas obras; las que hayan sido, de forma efectiva, puestas en venta o en arrendamiento; y las que formen parte de una herencia yacente.

<sup>69</sup> Publicada en el UK Official Documents el 18 de noviembre de 2004. Consultable en: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2004/34/contents>

<sup>70</sup> Publicado en el Journal Officiel de la République Française el 8 de junio de 1978. Consultable en: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20150907>

<sup>71</sup> Publicado en el Moniteur belge de 9 de septiembre de 2003. Consultable en: <http://www.slr.b.irisnet.be/professionnels/reglementation/code-bruxellois-du-logement-exigences-elementaires-securite-salubrite-equipement/code-bruxellois-du-logement/view>

<sup>72</sup> Publicado en el Moniteur belge de 4 de diciembre de 1998. Consultable en: <https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6086#>

<sup>73</sup> Publicado en el Moniteur belge de 19 de febrero de 2007. Consultable en: [http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1997071539&table\\_name=loi](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1997071539&table_name=loi)

En Francia, el artículo L641-1 del *Code de la construction et de l'habitation* dispone la *ocupación de espacios habitacionales vacantes*. La Administración puede ocupar dichos espacios para asignarlos a personas que tengan carencia habitacional o que hayan sido desahuciadas. Esta desposesión tiene una duración inicial de un año y puede ser renovada hasta un máximo de cinco años. El artículo L642-1 prevé la *requisa temporal del usufructo de las viviendas vacías cuya titularidad corresponda a una persona jurídica*, cuando la vivienda haya permanecido deshabitada durante más de seis meses y esté situada en municipios donde existan personas desfavorecidas o de rentas modestas que no tengan acceso a la vivienda. Estas viviendas se ceden a un tercero que las rehabilita, para cumplir con las condiciones de habitabilidad requeridas, y las arrienda a las personas designadas por la Administración en función de la percepción de unos determinados ingresos. Esta requisa se establece por el periodo de un año, prorrogable hasta un máximo de seis años.

En Bélgica se aplica la llamada *gestión pública de vivienda*, que se conoce como *requisa blanda*. Este instrumento permite a una serie de operadores inmobiliarios captar las viviendas improductivas con el fin de devolverlas al mercado en mejores condiciones. La gestión consiste en arrendar la vivienda rindiendo cuentas anualmente al propietario, o en hacer obras en la vivienda; en ningún caso permite expropiar o requisar temporalmente la vivienda. Los operadores inmobiliarios vienen previstos en Valonia en el artículo 1.23.º del *Code wallon du Logement*, en Flandes en el artículo 59 del *Vlaamse Wooncode* y en Bruselas en el artículo 2.4.º del *Code bruxellois du Logement*. Otro instrumento del que disponen es la *requisa*, que supone una *expropiación temporal del uso* de un inmueble abandonado durante más de seis meses por parte de la autoridad local o *Bourgmestre* con el fin de ponerlo a disposición de las personas que no dispongan de vivienda, en virtud del artículo 27 de la *Nouvelle loi communale* de 12 de enero de 1993<sup>74</sup>, conocida como *Loi Onkelinx*. La requisa solo se ha aplicado una vez en Bélgica, y fue en el municipio valón de *Philippeville* en el año 1988.

## Bibliografía

- BERROCAL LANZAROT, A. I. [2012]: «La protección del deudor hipotecario en el actual contexto de crisis económica», *Cuadernos de Derecho y Comercio*, 58.
- BINDER, B. y TRAUNER, G. [2015]: *Öffentliches Recht - Grundlagen*, Wien: Linde Verlag.
- CARRASCO PERERA, A. [2012]: «La corte de los milagros o la suspensión de lanzamientos hipotecarios», *Actualidad Civil*, 854.
- CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL [2015]: *La justicia dato a dato: año 2014, Estadística Judicial*, Madrid: Consejo General del Poder Judicial.
- CORDERO LOBATO, E. [2015]: «Novedades en el régimen de suspensión de lanzamientos y en las medidas de reestructuración del Código de Buenas Prácticas, comprendida la dación en pago (RDL 1/2015)», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, 13.

<sup>74</sup> Publicada en el Moniteur belge de 3 de septiembre de 1988. Consultable en: <https://wallex.wallonie.be/PdfLoader.php?type=doc&linkpdf=7577-6844-68>

CORNILS, M. [2005]: *Die Ausgestaltung der Grundrechte: Untersuchungen zur Grundrechtsbindung des Ausgestaltungsgesetzgebers*, Tübingen: Mohr Siebeck.

DOMÍNGUEZ LUELMO, A. [2013]: «La STJUE de 14 de marzo de 2013: dificultades de interpretación por los tribunales», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, 5.

JIMÉNEZ PARÍS, T. A. [2015]: «La suspensión del lanzamiento del deudor hipotecario y su familia, y la continuación de la ejecución ordinaria posterior, tras la Ley 1/2013, "anti-desahucios", en Cuadrado Iglesias, M. (dir.), Núñez Boluda, M. D. (dir.), Berrocal Lanzarot, A. I. (coord.), Jiménez París, T. A. (coord.), Callejo Rodríguez, C. (coord.), García Cobaleda, M. (pr.), *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Manuel García Amigo*, vol. II, Las Rozas: La Ley.

- [2013]: «El Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre: ¿un derecho de habitación legal de la familia ejecutada o un comodato forzoso?», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 736.
- [2013]: «Sobreendeudamiento y vivienda familiar», *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 1.

MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS, J. A. [2015]: «La suspensión de los lanzamientos sobre la vivienda habitual en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de Medidas para reformar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social», en Cuadrado Iglesias, M. (dir.), Núñez Boluda, M. D. (dir.), Berrocal Lanzarot, A. I. (coord.), Jiménez París, T. A. (coord.), Callejo Rodríguez, C. (coord.), García Cobaleda, M. (pr.), *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Manuel García Amigo*, vol. II, Las Rozas: La Ley.

- [2014]: «La suspensión de los lanzamientos en los procedimientos de ejecución hipotecaria en la Ley 1/2013, de 14 de mayo», *La Ley*, 4.

MONESTIER MORALES, J. L. [2013]: «Ejecución hipotecaria de vivienda: propuesta de petición alternativa de dación en pago; suspensión del procedimiento, declaración de nulidad o suspensión del lanzamiento», *Revista de Responsabilidad Civil y Seguros*, 112.

NÚÑEZ IGLESIAS, A. [2014]: «La suspensión de los lanzamientos en la ejecución hipotecaria», en Núñez Iglesias, A. (dir.), Escartín Ipiéns, J. A. (coord.), Martos Calabrús, M. A. (coord.), *La protección del deudor hipotecario. Aproximación a la Ley de Medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social*, Granada: Comares.

RAVETLLAT BALLESTÉ, I. [2015]: «Medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios la suspensión de los lanzamientos y el alquiler social», en Cuadrado Iglesias, M. (dir.), Núñez Boluda, M. D. (dir.), Berrocal Lanzarot, A. I. (coord.), Jiménez París, T. A. (coord.), Callejo Rodríguez, C. (coord.), García Cobaleda, M. (pr.), *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Manuel García Amigo*, vol. II, Las Rozas: La Ley.

RUIZ-RICO RUIZ, G. y DE LUCCHI LÓPEZ-TAPIA, Y. [2013]: «Implicaciones jurídicas en la aplicación del Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios», *Diario La Ley*, 7994.

ZURITA MARTÍN, I. [2015]: «Reflexiones sobre la ampliación del umbral de exclusión y el ámbito de aplicación del Código de Buenas Prácticas por medio del Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de carga financiera y otras medidas de orden social», *Diario La Ley*, 8520.

- [2013]: «La suspensión de los lanzamientos sobre viviendas de colectivos especialmente vulnerables (A propósito de los presupuestos señalados en la Ley 1/2013, de 13 de mayo)», *Actualidad Civil*, 7-8.