

# FORMACIÓ HABITATGE

Altres problemàtiques en habitatge:  
desnonaments i assetjament immobiliari

Barcelona, 28 de juny de 2023

Aleix Canals Coman

Advocat – [acc@clavellcanalsconsulting.com](mailto:acc@clavellcanalsconsulting.com)



**Diputació  
Barcelona**

# Contingut de l'exposició

1. Desnonaments: origen del procediment (execució hipotecària, desnonament per impagament de lloguer, desnonament per precari), possibilitats de suspensió del procediment i de l'ordre de llançament.
2. Assetjament immobiliari: intervenció administrativa local contra l'assetjament immobiliari. Multes coercitives i procediment
3. El Lloguer social obligatori de la Llei 1/2022
4. Conclusions



# Desnonaments

1. El procediment judicial s'inicia a instància de part, l'impuls és d'ofici
2. S'hi apliquen, entre d'altres, els principis:
  1. Legitimació i postulació
  2. Contradicció i igualtat de parts
  3. Preclusió
  4. Congruència
3. Cal distingir entre procediments declaratius i procediments executius.  
Fase declarativa/Fase executiva



# Desnonaments

1. Distinció del procediment administratiu:
  1. Inexistència de prerrogatives
  2. Igualtat de les parts
  3. Efectes de la cosa jutjada i del non bis in idem
  4. Costes processals
  
2. Desenvolupament del procediment verbal i del procediment ordinari.



# El procediment de desnonament.

## Modalitats

1. Procediment de desnonament per manca de pagament
2. Procediment de desnonament per expiració de termini del contracte
3. Procediment de desnonament per manca de títol
  1. Art. 250,1,4art LEC: Persones físiques, entitats sense afany de lucre i entitats públiques.
  2. Art. 250,1,2on LEC: Resta de casos, sens perjudici del procediment ordinari en l'àmbit civil.
  3. Procediment ordinari civil: art. 249,2 LEC.
  4. Delicte d'usurpació (art. 245,2 CP) i Delicte de violentament de domicili (art. 202 CP). Instrucció de la Fiscalia General de l'Estat 1/2020, de 15 de setembre de 2020.
4. Desnonament en el marc de l'execució hipotecària (arts. 661 i 675 LEC)

# El procediment de desnonament.

## Modalitats

Cal tenir en compte que ens podem trobar amb casuístiques en l'àmbit civil i penal:

### 1. Àmbit penal:

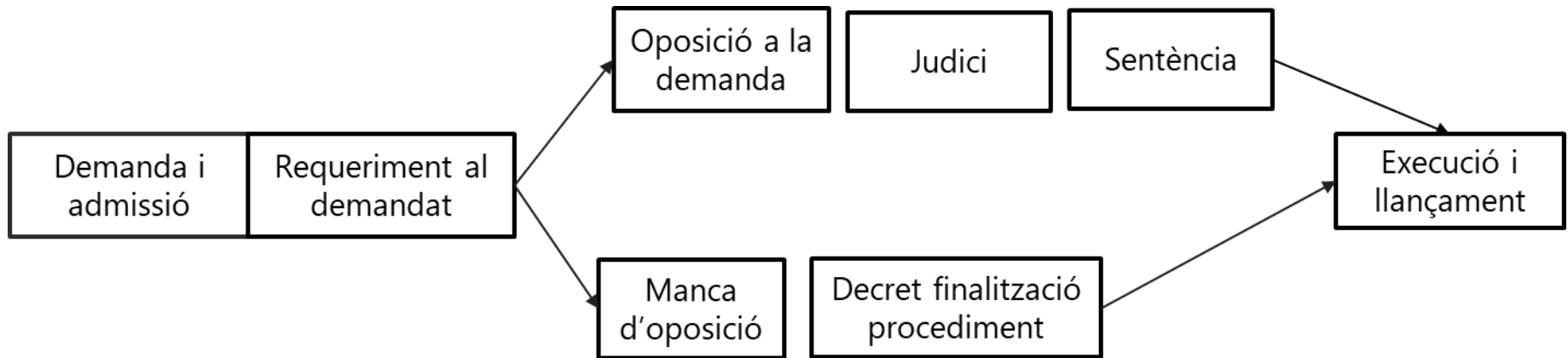
1. Jutjats d'Instrucció i jutjats Penals (alerta, es pot tractar de jutjats mixtos).
2. Denominació dels procediments: procediment abreujat i judici oral, procediment de delictes lleus, judici de faltes.

### 2. Àmbit civil:

1. Jutjats: Primera Instància (alerta, es pot tractar de jutjats mixtos).
2. Denominació dels procediments: desnonament, verbal, ordinari i execució de títols judicials o no judicials, i execució hipotecària (títols no judicials)

# El procediment de desnonament per manca de pagament

Esquema del procediment desnonament per manca de pagament



# El procediment de desnonament per manca de pagament

1. Àmbit del procediment: naturalesa *sumària*
2. Requisits formals per a l'admissió de la demanda i l'enervació
3. Impossibilitat d'acumulació d'accions o al·legació de crèdits compensables
4. Requeriment extrajudicial de pagament previ i possibles efectes de la seva manca d'atenció.



# El procediment de desnonament per manca de pagament

1. Execució de la resolució o sentència.
2. Requeriments per a interposar recurs (pagament o consignació de les rendes impagades).



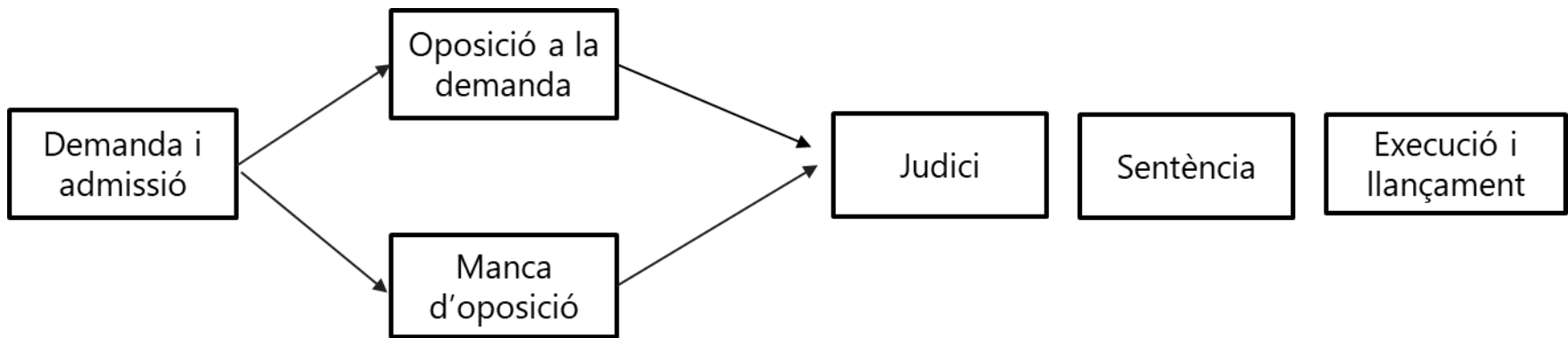
# El procediment de desnonament per expiració de termini

1. Diferències del procediment de desnonament per manca de pagament:
  1. L'àmbit de la prova no està limitat (no té naturalesa *sumària*)
  2. Impossibilitat d'acumular accions.



# El procediment de desnonament per expiració de termini

Esquema del procediment de desnonament per expiració de termini (verbal)



# El procediment de desnonament per expiració de termini

1. Similituds amb el procediment de desnonament per manca de pagament:
  1. Idèntic esquema processal
  2. Existeix la possibilitat de suspendre (potestativament a criteri del jutge), a banda de la pròrroga pel RD-Llei 11/2020, que també s'ha prorrogat fins al 30 de juny de 2023 pel RD-Llei 20/2022.
  3. Atenció! No vigent entre el 31 de desembre de 2021 i el 27 de desembre de 2022
  4. Cal seguir donant compliment al contracte.



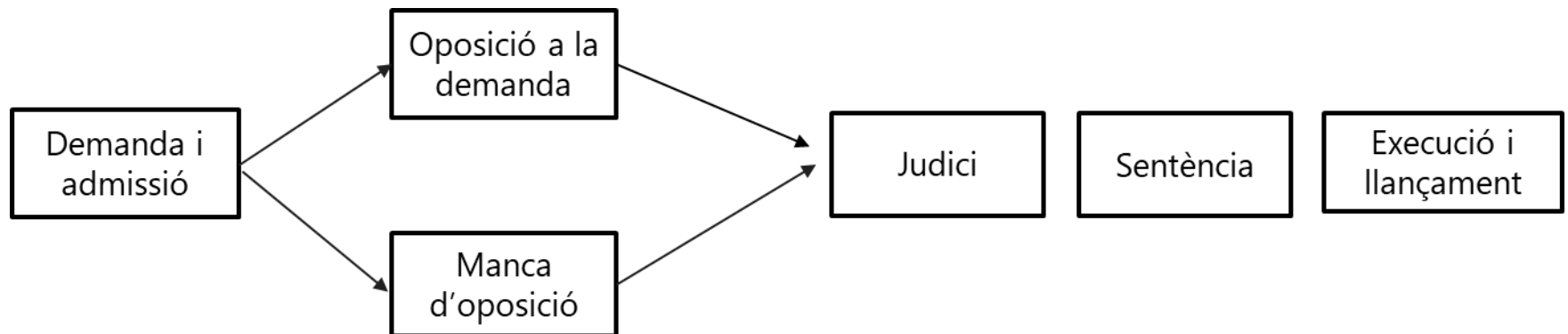
# El procediment de desnonament per inexistència de títol

1. Especialitats per al procediment instat per persones físiques, entitats sense afany de lucre i entitats del sector públic (*sumari*)
  1. Abast de la prova: millor títol per a posseir. Naturalesa sumària
  2. Executivitat immediata de la sentència
  3. Termini limitat a 1 any
2. Es pot exercir la mateixa petició a través de procediment verbal plenari o de procediment ordinari
3. Comunicació automàtica a serveis socials en el moment del llançament, ara ja prevista per a tots els llançaments.



# El procediment de desnonament per inexistència de títol

Esquema del procediment “no sumari”



# Desnonament per ocupant sense títol per altres procediments

1. En el marc d'un procediment **ordinari** civil, prèvia sentència declarativa
2. En el marc d'un procediment penal, ja sigui com a mesura cautelar o com a mesura d'execució
3. Peculiaritats del desnonament en el marc de l'execució (hipotecària):
  1. Requeriment per a l'exhibició de títols
  2. En cas de manca d'exhibició de títol o insuficiència: llançament
  3. En cas d'exhibició de títols: judici per a valorar-los
  4. Molt similar al procediment sumari de desnonament per insuficiència de títol

# Suspensió de llançaments

## Supòsits de suspensió del procediment

1. Persona Física-Persona Jurídica
2. RD-Llei 11/2021 (COVID-19), vigent fins al 30 de juny de 2023 segons pròrroga acordada pel RD-Llei 20/2022, de 27 de desembre
3. Llei 12/2023, que modifica la LEC





# Suspensió de llançaments

Persona Física-Persona Jurídica (supòsits art. 441,5 LEC)

5. En los casos del número 1º del artículo 250.1, se informará al demandando de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales, y en su caso, de la posibilidad de autorizar la cesión de sus datos a estos, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad. A los mismos efectos, se comunicará, de oficio por el Juzgado, la existencia del procedimiento a los servicios sociales. En caso de que los servicios sociales confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica, se notificará al órgano judicial inmediatamente. **Recibida dicha comunicación, el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá el proceso hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, durante un plazo máximo de suspensión de un mes a contar desde la recepción de la comunicación de los servicios sociales al órgano judicial, o de tres meses si el demandante es una persona jurídica.** Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo se alzaré la suspensión y continuará el procedimiento por sus trámites. En estos supuestos, la cédula de emplazamiento al demandado habrá de contener datos de identificación de los servicios sociales a los que puede acudir el ciudadano.

# Suspensió de llançaments

RD-Llei 11/2021 (COVID-19), vigent fins al 30 de juny de 2023 segons pròrroga acordada pel RD-Llei 20/2022, de 27 de desembre

**Artículo 1 bis. Suspensión hasta el 30 de junio de 2023 del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal.**

**1. Desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley y hasta el 30 de junio de 2023, en todos los juicios verbales en los que se sustancien las demandas a las que se refieren los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y en aquellos otros procesos penales en los que se sustancie el lanzamiento de la vivienda habitual de aquellas personas que la estén habitando sin ningún título habilitante para ello, el Juez tendrá la facultad de suspender el lanzamiento hasta el 30 de junio de 2023.**

*Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario y temporal, dejarán de surtir efecto en todo caso el 30 de junio de 2023.*

# Suspensió de llançaments

## Condicions

1. Cal que es tracti de grans tenidors
2. Cal que la persona o unitat familiar estigui en situació de dependència o que hi hagi menors
3. Cal que l'arrendatari acrediti estar en situació de vulnerabilitat als efectes de l'article 5.1 del RD-Ley 11/2020
4. Cal que no es disposi d'una alternativa habitacional (art. 6.1 del RD-Ley 11/2020)
5. Cal que l'arrendatari expressament demani aquesta suspensió, que ara es facultativa



# Suspensió de llançaments

Qui ho PODIA demanar? Arts. 5 i 6 RDL 11/2020.

Que el deutor hagi passat a estar a situació d'atur, en cas de treball per compte aliè, o bé que hagi patit una “disminució substancial d'ingressos”, en cas de treball per compte propi, ja sigui per la situació d'alarma o com a conseqüència de la necessitat d'atendre cura de familiars, de manera que no superi els llindars definits al subapartat a) de l'apartat 1 de l'art. 5 RD-Ley 11/2020.

Aquesta “disminució substancial d'ingressos, entenem que hauria de ser una disminució igual o superior al 40% dels ingressos del mes anterior, o de la mitjana mensual del semestre anterior, per aplicació analògica del RDL 8/2020. La renda i les despeses de la llar han de superar el 35% dels ingressos nets de la unitat familiar.

Plantejament superat per la realitat



# Suspensió de llançaments

Objecte de la suspensió acordada (apartat 5 art. 1 RD-Ley 11/2020)

*Durante el plazo máximo de suspensión fijado, las administraciones públicas competentes deberán, caso de quedar constatada la vulnerabilidad económica, adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales u otras que consideren adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad que garanticen su acceso a una vivienda digna. Una vez adoptadas dichas medidas la Administración competente habrá de comunicarlo inmediatamente al Tribunal competente, y el Juez deberá dictar en el plazo máximo de tres días auto acordando el levantamiento de la suspensión del procedimiento y el correspondiente lanzamiento*



# Suspensió de llançaments

Excepcions (art. 1,7 RD-Ley 11/2020)

*7. En ningún caso procederá la suspensión a que se refiere este artículo si la entrada o permanencia en la vivienda ha tenido lugar en los siguientes supuestos:*

*a) Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física, si en dicho inmueble tiene su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada, sin perjuicio del número de viviendas de las que sea propietario.*

*b) Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física o jurídica que lo tenga cedido por cualquier título válido en derecho a una persona física que tuviere en él su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada.*

*c) Cuando la entrada o permanencia en el inmueble se haya producido mediando intimidación o violencia sobre las personas.*

*d) Cuando existan indicios racionales de que la vivienda se esté utilizando para la realización de actividades ilícitas.*

*e) Cuando la entrada o permanencia se haya producido en inmuebles de titularidad pública o privada destinados a vivienda social y ya se hubiera asignado la vivienda a un solicitante por parte de la administración o entidad que gestione dicha vivienda.*

*f) Cuando la entrada en la vivienda se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del presente real decreto-ley.*

# Compensació per suspensió de llançament

Disposició addicional Segona RD-Ley 37/2020

Els arrendadors tenen dret a demanar una compensació quan l'administració competent, en els tres mesos següents a la data en què s'emeti l'informe dels serveis socials **assenyalant les mesures adequades per atendre la situació de vulnerabilitat acreditada facilitant l'accés de les persones vulnerables a un habitatge digne, no hagués adoptat aquestes mesures.**



# Suspensió de Llançaments Llei 12/2023

Reforma RD-Ley 11/2020. DT III nova Llei Estatal

*Disposició transitoria tercera (nueva). Procedimientos suspendidos en virtud de los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.*

1. *Tras la entrada en vigor de esta Ley, y a partir del 30 de junio del 2023, los procedimientos de desahucio y los lanzamientos indicados en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, que se encuentren suspendidos por aplicación de dichos preceptos, **cuando la parte actora sea una gran tenedora de vivienda en los términos previstos por el artículo 3.k) de esta Ley, sólo se reanudarán a petición expresa de la misma si la parte actora acredita que se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas**, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes conforme a la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.*



# Suspensió de Llançaments Llei 12/2023

Reforma RD-Ley 11/2020. DT III nova Llei Estatal  
(Continuació)

*El requisito anterior **podrá acreditarse mediante alguna de las siguientes formas:***

*1.º **La declaración responsable** emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de 5 meses de antelación a la presentación de la solicitud de reanudación del trámite o alzamiento de la suspensión, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.*

*2.º El **documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación**, en el que se hará constar la identidad de las partes, el objeto de la controversia y si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento, en su caso. Este documento no podrá tener una vigencia superior a 3 meses.*

*En el caso de que la parte ejecutante sea una entidad pública de vivienda el requisito anterior se podrá sustituir, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad, que se acreditará en los términos del apartado anterior.»*

# Suspensió de Llançaments Llei 12/2023

Reforma Apartats 6 i 7 art. 439 LEC. DF V Nova Llei Estatal

6. En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, **no se admitirán las demandas, que pretendan la recuperación de la posesión de una finca, en que no se especifique:**

- a) **Si el inmueble objeto de las mismas constituye vivienda habitual de la persona ocupante.**
- b) **Si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de vivienda, en los términos que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda.**

En el caso de indicarse que **no se tiene la condición de gran tenedor**, a efectos de corroborar tal extremo, se deberá adjuntar a la demanda **certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de propiedades a nombre de la parte actora.**

- c) En el caso de que la parte demandante tenga la condición de gran tenedor, **si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.**

Para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica se deberá aportar **documento acreditativo, de vigencia no superior a 3 meses, emitido, previo consentimiento de la persona ocupante de la vivienda, por los servicios de las Administraciones autonómicas y locales** competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido específicamente designados conforme la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

# Suspensió de Llançaments Llei 12/2023

Reforma Aparats 6 i 7 art. 439 LEC. DF V Nova Llei Estatal

*Continuació apartat 6*

*El requisito exigido en esta letra c) también podrá cumplirse mediante:*

*1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de 5 meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.*

*2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que la persona ocupante no consiente expresamente el estudio de su situación económica en los términos previstos en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.*

# Suspensió de Llançaments Llei 12/2023

Reforma Aparats 6 i 7 art. 439 LEC. DF V Nova Llei Estatal

7. En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, en el caso de que la parte actora tenga la condición de gran tenedora en los términos previstos por el apartado anterior, el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica conforme lo previsto igualmente en el apartado anterior, no se admitirán las demandas en las que no se acredite que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

**El requisito anterior podrá acreditarse mediante alguna de las siguientes formas:**

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de 5 meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar la identidad de las partes, el objeto de la controversia y si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento, en su caso. Este documento no podrá tener una vigencia superior a 3 meses.

En el caso de que la empresa arrendadora sea una entidad pública de vivienda el requisito anterior se podrá sustituir, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad, que se acreditará en los mismos términos del apartado anterior.

# Suspensió de Llançaments Llei 12/2023

Reforma articles 441, 549, 655 i 675 LEC. DF V Nova Llei Estatal

S'estableix també la **necessitat de dur a terme aquests tràmits en cas d'execució de sentències de llançament ja dictades.**

A banda, s'estableix la **necessitat de notificar a l'administració competent en matèria de serveis socials la existència del procediment de desnonament, per tal que puguin avaluar la possible situació** de vulnerabilitat de la demandada i per tal que puguin, en el seu cas, oferir una alternativa habitacional, així com mesures d'atenció immediata o ajuts dels que pugui ser beneficiària la part demandada.

En cas que s'apreciï que la demandada està en situació de vulnerabilitat, caldrà comunicar aquesta circumstància al Jutjat. En cas que la part actora sigui un gran tenidor que ja hagi presentat juntament amb la demanda, l'acreditació de la vulnerabilitat, **en l'ofici les administracions competents ja hauran de concretar una proposta de mesures a adoptar, així com els possibles ajuts o subvencions de què pugui beneficiar-se la part demandada** i les causes que n'han impedit l'aplicació fins al moment.

Un cop rebuda aquesta comunicació, **si la data de llançament fos propera, s'estableix que el Lletrat de l'Administració de Justícia haurà d'acordar-ne la seva suspensió per un termini màxim de dos mesos si el demandant es una persona física, o de quatre mesos, si és una persona jurídica.** Un cop adoptades aquestes mesures o transcorreguts aquests terminis, s'haurà d'aixecar la suspensió.

# Suspensió de Llançaments Llei 12/2023

## DA IV Nova Llei Estatal

*Disposició adicional cuarta (nueva). Aplicación de los recursos de los planes estatales en materia de vivienda en los trámites de intermediación y conciliación.*

*En el desarrollo de los trámites de intermediación y conciliación previos a la presentación de la demanda, así como en la atención a las personas y hogares sujetos a vulnerabilidad en los procedimientos recogidos en los artículos 439, 655 bis y 685 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, podrán aplicarse por parte de las Comunidades Autónomas, Ceuta y Melilla los recursos de los planes estatales en materia de vivienda para cubrir los costes del proceso así como las compensaciones que puedan acordarse a solicitud de los propietarios de los inmuebles afectados, o por decisión de la administración competente en materia de vivienda, en los términos establecidos en la legislación y normativa autonómica de aplicación, con la finalidad de garantizar una vivienda digna y adecuada.*

# Suspensió de Llançaments Llei 12/2023

Programes d'ajut del RD 42/2022, Plan Estatal de Vivienda 2022-2025

3.- Programa d'ajut a víctimes de violència de gènere, persones desnonades del seu habitatge habitual, persones sense llar i altres persones especialment vulnerables. **ES ALGUNA COSA MÉS?**

És un ajut consistent en la solució habitacional **immediata** a les persones destinatàries.

**Artículo 37. Solución habitacional.**

**1. Las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla pondrán a disposición de la persona víctima de violencia de género, víctima de trata con fines de explotación sexual, víctima de violencia sexual, objeto de desahucio de su vivienda habitual, sin hogar o especialmente vulnerable, una vivienda de titularidad pública o privada, adecuada** a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios, accesibilidad y localización, para su disfrute, de forma individual o compartida, en régimen de alquiler, de cesión de uso o en cualquier régimen de disfrute temporal admitido en derecho, respetando, en su caso, los procedimientos de adjudicación de vivienda que tengan establecidos las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla para los parques de vivienda de titularidad pública.

**2. Esta solución habitacional se hace extensible excepcional y provisionalmente, si se acredita que no es posible la puesta en disposición de una vivienda conforme a lo señalado en el apartado anterior, para cualquier alojamiento o dotación residencial, susceptible de solventar el problema habitacional de las personas** víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, objeto de desahucio de su vivienda habitual, sin hogar o especialmente vulnerables. En todo caso se deberán salvaguardar los derechos constitucionales a la intimidad y a la libertad de tránsito de las personas alojadas.

**3. Se procurará que nadie viva en viviendas o soluciones habitacionales de emergencia o de transición más tiempo del necesario para su traslado exitoso a una vivienda o solución habitacional permanente.**

# Assetjament immobiliari

## **Definició (art. 45,3,c) Llei 18/2007):**

*(...) tota actuació o omissió amb abús de dret que té l'objectiu de pertorbar la persona assetjada en l'ús pacífic del seu habitatge i crear-li un entorn hostil, ja sigui en l'aspecte material, en el personal o en el social, amb la finalitat última de forçar-la a adoptar una decisió no volguda sobre el dret que l'empara per ocupar l'habitatge. Als efectes d'aquesta llei, l'assetjament immobiliari constitueix discriminació. La negativa injustificada dels propietaris de l'habitatge a cobrar la renda arrendatícia és indicatiu d'assetjament immobiliari.*



# Assetjament immobiliari

## Règim sancionador:

1. Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya: arts. 331-3,c) i 331-5,a)
  - Infracció greu (art. 332-3), amb multa de 10.001 a 100.000 euros
2. Article 123,2,a) Llei 18/2007
  - Infracció molt greu, amb multa de 90.001 a 900.000 euros

Doble sistema d'infraccions i sancions, a resoldre aplicant la sanció més greu (en principi)



# Assetjament immobiliari

Competències (art. 131 Llei 18/2007):

1. Generalitat (Consum i Habitatge)

- Govern >500.000.- €
- Conselleria de 250.000 a 500.000.- €
- Director General: de 25.000 a 250.000.- €

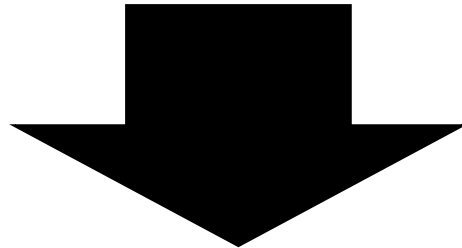
2. Municipis

- <5.000 habitants: fins a 25.000.- €
- De 5.000 a 100.000 habitants: fins a 250.000.- €
- >100.000 habitants: fins a 500.000.- €

Art. 341-7 Llei 22/2010: Alcaldia

# Oferiment de Lloguer social Llei 1/2022

1. STJUE 14 de març de 2013. Cas Aziz. *Examen clàusules abusives*
2. STJUE 17 de juliol de 2014. Cas Sanchez Morcillo. *Equiparació de drets en el marc del procediment hipotecari.*
3. STJUE 10 de setembre de 2014. Cas Kusionova. *Cal garantir els drets del consumidor en procediments d'execució extrajudicial.*



L'AFECTACIÓ A L'HABITATGE SUPOSA EXIGÈNCIA DE PROTECCIÓ REFORÇADA DELS DRETS DELS CONSUMIDORS (EN EL MARC DE LA UE)

# Oferiment de Lloguer social Llei 1/2022

El punt de partida es la STC 13/2019, que no va entrar en el Fons de l'assumpte per l'existència d'una transacció entre el govern espanyol i el català.

Cita la STC 54/2018, relativa al Codi de Consum de Catalunya, i diu:

*“La «estructura autonómica del Estado ha reservado, con alguna salvedad cualificada, el Derecho privado a la potestad central del Estado». De lo que se trata es de «**verificar que a través de las normas autonómicas (en este caso, de protección de consumidores y usuarios) no se produzca un novum en el contenido contractual, o en otros términos, de que no se introduzcan derechos ni obligaciones en el marco de las relaciones contractuales privadas**». Aun cuando las normas autonómicas «persigan, mediante el reforzamiento de las obligaciones del vendedor, la protección del consumidor y usuario, la determinación del contenido de los contratos y de las acciones por incumplimiento, saneamiento o resolución se inserta dentro de la competencia estatal exclusiva atribuida por los artículos 149.1.6 y 8 CE”.*

# Oferiment de Lloguer social Llei 1/2022

La STC 132/2019 estableix la possibilitat que la Generalitat de Catalunya pugui desplegar el seu Dret civil propi, més enllà de les institucions tradicionals del seu Dret foral. La Sentència diu:

*Quiere esto decir que, dentro de la competencia estatal sobre la contratación entre privados, tienen cobijo las normas estatales que fijan las líneas directrices y los criterios globales de ordenación de los contratos, así como las previsiones de acciones o medidas singulares que sean necesarias para alcanzar los fines propuestos dentro de la ordenación de este sector (mutatis mutandis, STC 95/1986, de 10 de julio, FJ 4) y por este motivo, la competencia estatal de las «bases de las obligaciones contractuales» del art. 149.1.8 CE debe ser entendida como una garantía estructural del mercado único y supone un límite en sí –un límite directo desde la Constitución– a la diversidad regulatoria que pueden introducir los legisladores autonómicos...*

*Asimismo, ha de tenerse en cuenta que, de acuerdo con la doctrina de este Tribunal, **la definición de lo básico ha de permitir a las comunidades autónomas su desarrollo a través de la consecución de opciones legislativas propias, de forma que la legislación básica no agote completamente la materia...***

*De ahí que **en materia contractual solo deba considerarse normativa básica aquellas reglas que incidan directamente en la organización económica, en las relaciones inter partes y en la economía interna de los contratos**, comprobando, por ejemplo, si se respetan directrices básicas tales como el principio de la iniciativa privada y la libertad de contratación, la conmutatividad del comercio jurídico, la buena fe en las relaciones económicas, la seguridad del tráfico jurídico o si el tipo contractual se ajusta al esquema establecido en la norma estatal.*

# Oferiment de Lloguer social Llei 1/2022

Sentència del ple del Tribunal Constitucional, 37/2022 de 10 de març de 2022, dictada en relació a la Llei 11/2020, de 18 de setembre,

El Tribunal Constitucional exposa en aquesta darrera sentència, que **les competències de la Generalitat de Catalunya no abasten ni poden suposar cap limitació addicional al principi de llibertat en la fixació de la renda, establert en la Llei 29/1994**. L'esmentada **Llei 29/1994**, que té caràcter **bàsic**. És a dir, que el Tribunal Constitucional declara la manca de competència de la Generalitat per legislar sobre els aspectes dels arrendaments que afecten el règim de dret privat de l'habitatge, entès com el règim aplicable a tots aquells aspectes que afecten al nucli essencial del contracte d'arrendament.

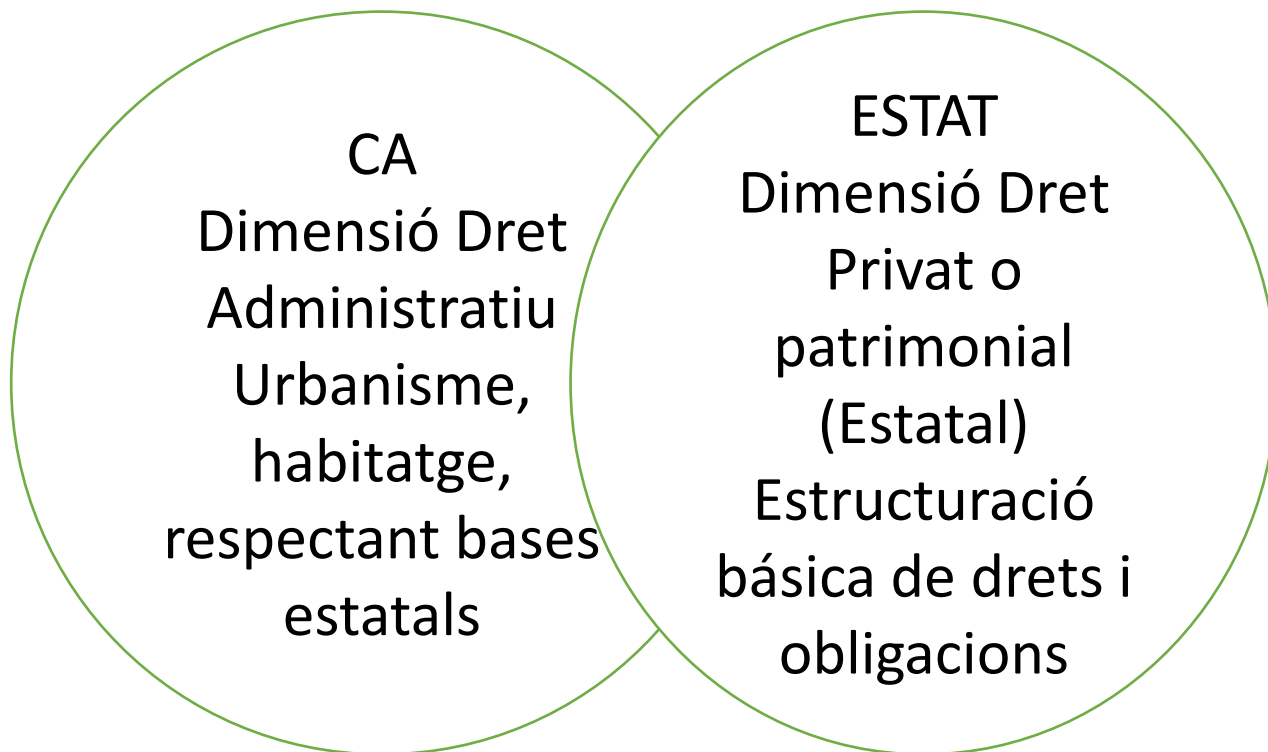
# Oferiment de Lloguer social Llei 1/2022

Sentència de data 24 de febrer de 2022 (STC 28/2022, recurs d'inconstitucionalitat 5389-2021), declara inconstitucional i nul -pels mateixos motius- el precepte que obliga a acreditar que s'ha formulat una proposta de lloguer social en els termes de l'article 5 de la Llei 24/2015, de forma prèvia a la interposició d'una demanda de desnonament per manca de pagament.

En aquesta sentència, es diu que la Generalitat tampoc té competència per imposar aquesta obligació com a requisit previ a la interposició de la demanda de desnonament. El TC determina que aquesta norma “*es una norma processal que es dirigeix als jutges*” i la legislació processal és una competència general de l'Estat, d'acord amb l'article 149.1.6 CE.

Les comunitats autònomes en els seus estatuts poden limitar aquesta conseqüència en cas de “*necessària especialitat*”, però s'ha de justificar suficientment, fet que no ha succeït amb la limitació que imposa la Generalitat.

# Oferiment de Lloguer social Llei 1/2022



## Fonts Habitatge



# Oferiment de Lloguer social Llei 1/2022

## Característiques Principals (Llei 1/2022):

1. Persones obligades a formular la proposta:
  - Adquirent habitatge objecte de dació en pagament o d'execució de préstec hipotecari
  - Demandant gran tenidor (titular de més de 10 immobles no promotor social i no promotor HPO)
  - Demandant persona jurídica que hagi adquirit després del 30-04-2008 habitatge fruit d'execucions hipotecàries
2. Beneficiaris de la proposta: persones en situació de risc d'exclusió residencial (art. 5,10 Llei 24/2015)
3. Contingut de la proposta de lloguer social (art. 5,7 Llei 24/2015):
  - Rendes inferiors al 10% dels ingressos ponderats de la unitat familiar
  - Habitatge objecte del llançament o un altre en el municipi
4. Possibilitat de declarar incompliment de la funció social de la propietat, amb els dubtes ja comentats i les conseqüències arts. 41 i ss. Llei 18/2007 i Llei 4/2016 (multes coercitives i expropiació).

# Conclusions

1. Cal una major comunicació amb el Jutjat per tal de poder actuar d'acord amb les necessitats
2. Es convenient justificar els motius de suspensió d'un llançament en el desplegament de determinades mesures
3. Cal estar amatents als ajuts i compensacions als propietaris que facilitarà la consecució de suspensió de llançaments
4. Cal situar-se amb la documentació dels usuaris, en funció de en quin moment del procediment estem
5. Cal dotar-se dels recursos necessaris per a avaluar les situacions de vulnerabilitat amb paràmetres objectius. Seria desitjable fixar criteris.
6. Cal entendre com jugarà el procediment de conciliació o d'intermediació. En principi, no pot obligar a res
7. Cal actuar per disciplinar el mercat immobiliari, perseguint els abusos i establint sancions per les conductes il·legals. Ara bé, l'Administració Local no es la única amb competències per a fer-ho
8. Cal negociar amb els grans tenidors *obligats* a l'oferiment de lloguer social, però des d'una perspectiva realista



# Gràcies!

Aleix Canals Compan  
Advocat –  
[acc@clavellcanalsconsulting.com](mailto:acc@clavellcanalsconsulting.com)

