



2

Actualidad

Dr. Héctor Simón Moreno

Profesor Lector de Derecho Civil,
Cátedra UNESCO de Vivienda,
Universidad Rovira i Virgili



Reseña de las novedades legislativas y jurisprudenciales (mayo 2018 - diciembre 2018)

A) Legislación

1. El Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que contiene algunas disposiciones sobre arrendamientos urbanos, propiedad horizontal y procedimiento de desahucio. De esta forma, el plazo de la prórroga obligatoria de los contratos de arrendamiento de vivienda se extiende de los tres a los cinco años si es el arrendador es persona física y hasta los siete años si es persona jurídica, y la prórroga tácita pasa de uno a tres años. Además, se fija en dos mensualidades de renta la cuantía máxima de las garantías adicionales a la fianza que pueden exigirse al arrendatario, ya sea a través de depósito o de aval bancario, y se establece que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a car-

go del arrendador de forma general, cuando este sea persona jurídica. En cuanto a la propiedad horizontal, se incrementa hasta el 10% del último presupuesto ordinario la cuantía del fondo de reserva de las comunidades de propietarios y se establece la posibilidad de que tales recursos se destinen a la realización de las obras obligatorias de accesibilidad previstas en el artículo 10.1.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, y se extiende la obligación de realizar tales obras de accesibilidad en aquellos supuestos en los que las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas. Finalmente, la determinación de la situación de vulnerabilidad en un procedimiento de desahucio de vivienda producirá la suspensión del procedimiento hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas por un plazo máximo de un mes, o de dos meses cuando el demandante sea persona jurídica.

2. El **Real Decreto-ley 15/2018, de 5 de octubre**, de medidas urgentes para la transición energética y la protección de los consumidores, que contiene medidas de protección de los consumidores agrupadas en dos capítulos: el primero se centra en los consumidores vulnerables y en la lucha contra la pobreza energética, y el segundo contiene medidas tendentes a aumentar la información, protección y racionalización de

los mecanismos de contratación, aumentando la protección del conjunto de los consumidores de electricidad. Así, por ejemplo, se incrementa en un 15% los límites de energía anual con derecho a descuento, se prevé que las viviendas acogidas al bono social en las que vivan menores de 16 años sean consideradas un suministro esencial y no puedan ser objeto de corte de suministro, y se crea un bono social para usos térmicos, que permitirá aliviar la factura energética de los hogares para los combustibles para calefacción, agua caliente sanitaria o cocina.

3. Se han aprobado diversas normas autonómicas que regulan las **viviendas de uso turístico**: el Decreto 174/2018, de 25 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos de la Región de Murcia; el Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha; y el Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico en el País vasco.

4. La **Ley 5/2018, de 11 de junio**, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas. Esta Ley legitima a la persona física que sea propietaria

o poseedora legítima por otro título de una vivienda, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social a pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de la vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento. Para agilizar el proceso que ordinariamente resultaría de aplicación (artículo 250.1.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) se prevé que la demanda pueda dirigirse genéricamente contra los desconocidos ocupantes de la misma y se acortan sensiblemente los plazos y los motivos de oposición a la demanda: en el decreto de admisión de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria. Si no se aportara justificación suficiente, el tribunal ordenará mediante auto la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante. La oposición del demandado podrá fundarse exclusivamente en la existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda o en la falta de título por parte del acto.

5. La **Ley 5/2018, de 19 de junio**, de la vivienda de las Illes Balears. Esta Ley garantiza el derecho a una vivienda digna y adecua-

da para las unidades familiares o de convivencia que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad, que podrá satisfacerse con carácter subsidiario mediante el establecimiento de un sistema de prestaciones económicas complementarias a otras ayudas a las que ya puedan tener derecho, y contempla medidas sobre la distribución de competencias entre las diferentes administraciones públicas en materia de vivienda, las condiciones de la vivienda en un sentido amplio, las acciones que configuran una política de protección y promoción de la vivienda, la problemática de las viviendas desocupadas y la garantía del mantenimiento de los suministros básicos.

6. La **Ley 1/2018, de 26 de abril**, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, que establece la posibilidad de que la Administración delimite en el Plan Autonómico de Vivienda los supuestos en los que las transmisiones forzosas de viviendas se sujeten a los derechos de tanteo y retracto atendiendo a su tipología así como a las condiciones socioeconómicas de las personas titulares de

las que sean objeto de ejecución hipotecaria o de la dación en pago.

B) Jurisprudencia

1. A nivel nacional pueden destacarse las sentencias del **Tribunal Supremo** relativas a la **nulidad de cláusula suelo** como consecuencia de no haber superado el control de transparencia (Sentencia de 20 de julio de 2018), al **préstamo multidivisa** (Auto de 27 de junio de 2018), a la Ley 57/1968 y la reclamación a los **garantes de las cantidades entregadas a cuenta** (Sentencia de 4 de julio de 2018) o al contrato de **aprovechamiento por turnos** (Sentencia de 19 de julio de 2018).

2. También cabe destacar la **Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea** (Sala Quinta) de 19 de septiembre de 2018, que establece que el artículo 11 de la Directiva 2005/29/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de mayo de 2005, relativa a las prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumidores en el mercado interior, debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una normativa nacional (el artículo 695 de la Ley española de Enjuiciamiento Civil en el caso enjuiciado) que prohíbe al juez del procedimiento de ejecución hipotecaria controlar, de oficio o a instancia de parte, la validez del título ejecutivo en relación con la existencia de prác-

icas comerciales desleales y, en cualquier caso, no permite que el juez que pudiera conocer del proceso declarativo para apreciar la existencia de esas prácticas adopte medidas cautelares, tales como la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria. Por lo tanto, la existencia de prácticas comerciales desleales no es causa suficiente para suspender el procedimiento de ejecución hipotecaria en curso.

3. Y en cuanto a las sentencias del **Tribunal Constitucional**, destacan las siguientes:

a) La **Sentencia 80/2018, de 5 de julio de 2018**, que resuelve el recurso de inconstitucionalidad 5425-2017 interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana. La Sentencia declara la inconstitucionalidad y la nulidad del apartado cuarto del artículo 12 y del artículo 13, referentes al procedimiento expropiatorio del usufructo de la vivienda, así como del apartado quinto del artículo 23 en cuanto a la obligación de las empresas suministradoras de agua potable, de gas y de electricidad de solicitar previamente a la realización de un corte de suministro un informe a los servicios sociales municipales para determinar si la persona o la unidad de convivencia se encuentra en

una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial.

b) La **Sentencia 97/2018, de 19 de septiembre de 2018**, que resuelve el Recurso de inconstitucionalidad 1643-2016 interpuesto por la Presidenta del Gobierno en funciones respecto de diversos preceptos de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco. La sentencia declara la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos 9.4, 74 y 75.3, referidos al procedimiento de expropiación temporal del uso de las viviendas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria (si bien declara constitucional el artículo referido a la posibilidad de expropiar viviendas deshabitadas para ponerlas a disposición del mercado del alquiler social), y declara que la disposición adicional primera, apartado tercero, párrafo tercero, referida a los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios, no es inconstitucional interpretada en los términos del fundamento jurídico 7 c).

c) La **Sentencia 54/2018, de 24 de mayo de 2018**, que resuelve el Recurso de inconstitucionalidad 5459-201 interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos de la Ley del Parlamento de Cataluña 20/2014, de 29 de diciembre, de modificación de la Ley 22/

2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, para la mejora de la protección de las personas consumidoras en materia de créditos y préstamos hipotecarios, vulnerabilidad económica y relaciones de consumo, que declara la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos 8, por cuanto añade un nuevo apartado tercero al artículo 132-4 de la Ley 22/2010, en los incisos «o demanda judicial» y «o a la demanda judicial»; 13, por cuanto añade un nuevo apartado cuarto al artículo 251-6 de la Ley 22/2010; y 20, que regula las relaciones de consumo en materia de créditos o préstamos hipotecarios sobre viviendas, por cuanto añade un nuevo apartado segundo al artículo 262-6, y un nuevo apartado cuarto al artículo 263-2 de la Ley 22/2010.