



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 (diciembre 2017 - abril 2018)

A) Legislación

I. El [Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo](#), por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, que mantiene la apuesta decidida por fomentar el alquiler y la rehabilitación. Los objetivos del Plan Estatal 2018-2021 son los siguientes:

- a) Persistir en la adaptación del sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la limitación de recursos disponibles, priorizando dos ejes, fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbana y rural, con especial atención a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual y a las ayudas a la accesibilidad universal.
- b) Contribuir a que los deudores hipotecarios como consecuencia de la adquisición de una vivienda protegida

puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.

- c) Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.
- d) Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su conservación, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal y de su sostenibilidad ambiental.
- e) Contribuir al incremento del parque de vivienda en alquiler o en régimen de cesión en uso, tanto público como privado, con determinación de una renta o precio de cesión en uso máximo, durante el plazo mínimo de 25 años.
- f) Facilitar a los jóvenes el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler.
- g) Contribuir a evitar la despoblación de municipios de pequeño tamaño, entendiéndose por tales, aquellos de menos de 5.000 habitantes, facilitando a los jóvenes el acceso a la adquisición o rehabilitación de una vivienda en dichos municipios.
- h) Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas mayores, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.
- i) Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas con discapacidad, en régimen de alquiler o

de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.

- a) Contribuir a mantener la reactivación del sector inmobiliario, fundamentalmente desde el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de viviendas, edificios y a la regeneración y renovación urbana o rural, pero además, a través del fomento del parque de vivienda en alquiler, ya sea de nueva promoción o procedente de la rehabilitación, y de la ayuda a la adquisición y a la rehabilitación para los jóvenes en municipios de menos de 5.000 habitantes.

Para la consecución de sus objetivos, el Plan Estatal 2018-2021 se estructura en los siguientes programas, algunos de ellos novedosos (por ejemplo, los dos últimos):

- a) Programa de subsidiación de préstamos convenidos (regulados en anteriores planes estatales de vivienda).
- b) Programa de ayuda al alquiler de vivienda (que busca facilitar el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos mediante el otorgamiento de ayudas directas a los inquilinos).
- c) Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual (que tiene por objeto ofrecer una vivienda a quienes mediante lanzamiento derivado de una ejecución no hipotecaria no puedan o no vayan a poder disponer de la

que ha sido su vivienda habitual y no dispongan de medios económicos para acceder al disfrute de una nueva vivienda). El programa se articula, mediante colaboración público-privada, con la constitución de fondos de viviendas para alquiler social por las entidades de crédito (como propietarias de viviendas disponibles).

- d) Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
- e) Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
- f) Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
- g) Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
- h) Programa de ayuda a los jóvenes (que tiene por objeto facilitar el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler a los jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas al inquilino, o facilitar a los jóvenes el acceso a una vivienda en régimen de propiedad localizada en un municipio de pequeño tamaño, mediante la concesión de una subvención directa para su adquisición).
- i) Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad (que busca la construcción de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad junto con las instalaciones y servicios comunes necesarios para ser explotadas en régimen de alquiler o cesión en uso.)

2. La [Ley 4/2018, de 21 de febrero](#), por la que se modifica la Ley 6/2001, de 24 de mayo, del Estatuto de los Consumidores de Extremadura. La norma introduce disposiciones relativas a la protección de los consumidores contra las cláusulas abusivas, de manera que las prácticas abusivas que vulneren los derechos de los consumidores y consumidoras serán sancionadas por las administraciones competentes en materia de consumo, que adoptarán las medidas necesarias para proteger a las personas consumidoras. Esta Ley también introduce el deber de las administraciones competentes en materia de consumo de velar de modo especial y prioritario por aquellos colectivos que se encuentren en situación de inferioridad, subordinación, vulnerabilidad y un mayor grado de desprotección, como los menores de edad, las mujeres gestantes o las personas mayores, así como el deber de las entidades que hayan cedido un crédito hipotecario u ordinario a un fondo de titulación de informar de oficio por escrito de esta cesión a la persona con la que hubieran firmado el contrato de préstamos garantizado con hipoteca u otro tipo de préstamo, con distinta garantía o sin garantía. La omisión de este deber, que se aplica con efectos retroactivos a todas las hipotecas que ya hayan sido titulizadas, se considera una infracción muy grave si afecta a la capacidad de la deudora o deudor hipotecario para defenderse en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

3. La [Ley 7/2017, de 2 de noviembre](#), por la que se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/11/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativa a la resolución alternati-

va de litigios en materia de consumo. Esta ley tiene como finalidad garantizar a los consumidores residentes en la Unión Europea el acceso a mecanismos de resolución alternativa de litigios en materia de consumo que sean de alta calidad por ser independientes, imparciales, transparentes, efectivos, rápidos y justos, y se aplica a las entidades, tanto públicas como privadas, que propongan, impongan o faciliten una solución entre las partes en el ámbito de la resolución alternativa de litigios de consumo, nacionales o transfronterizos, relativos a obligaciones contractuales derivadas de contratos de compraventa o de prestación de servicios.

El procedimiento de resolución alternativa se define como un procedimiento de resolución alternativa de litigios en materia de consumo llevado a cabo con la intervención de una entidad que propone, impone o facilita una solución entre las partes, y se rige por los principios de independencia, imparcialidad, transparencia, eficacia y equidad. Ninguna de las partes tendrá la obligación de participar en el procedimiento ante una entidad de resolución alternativa de litigios de consumo, excepto cuando una norma especial así lo establezca. En ningún caso la decisión vinculante que ponga fin a un procedimiento de participación obligatoria podrá impedir a las partes el acceso a la vía judicial.

B) Jurisprudencia y otras resoluciones

I. A nivel nacional pueden destacarse las sentencias del Tribunal Supremo sobre la abusividad de un cláusula inserta en un contrato de préstamo con garantía hipotecaria

que atribuye indiscriminadamente el pago de todos los gastos e impuestos al prestatario consumidor ([Sentencia de 15 de marzo de 2018](#)); el control de transparencia de las cláusulas suelo en los supuestos de subrogación del comprador en el préstamo hipotecario concedido al vendedor ([Sentencia de 26 de enero de 2018](#)); la declaración de nulidad de una cláusula suelo ([Sentencia de 30 de enero de 2018](#)); la transparencia de la cláusula que incorpora el índice de referencia (IRPH-Entidades), con voto particular de D. Francisco Javier Orduña Moreno ([Sentencia de 14 de diciembre de 2017](#)); la falta de transparencia de la cláusula suelo y su abusividad ([Sentencia de 24 de noviembre de 2017](#)); la declaración de nulidad de una cláusula suelo y la condición legal de consumidor ([Sentencia de 23 de noviembre de 2017](#)); y la nulidad de una cláusula sobre divisa en un préstamo hipotecario con cláusula multidivisa en una moneda extranjera ([Sentencia de 15 de noviembre de 2017](#)).

2. También cabe destacar del Tribunal Constitucional:

- La [Sentencia 32/2018, de 12 de abril de 2018](#), que declara la inconstitucionalidad y nulidad de la disposición adicional primera (declaración del interés social a efectos de expropiación forzosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social) de la Ley 4/2013, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

- El [Auto del Tribunal Constitucional](#) de 20 de marzo de 2018, en relación al Recurso de inconstitucionalidad n.º 4752-2017

contra diversos artículos de la Ley de la Comunidad Autónoma de Cataluña 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, que mantiene la suspensión de los artículos 10.1, 14.8, 16, 17.1 y de la disposición adicional tercera.3 y levanta la suspensión de los artículos 8.e), 15, 17, excepto su apartado 1, y de la disposición final sexta.

- El [Auto del Tribunal Constitucional](#) de 20 de marzo de 2018, en relación al Recurso de inconstitucionalidad n.º 5425-2017 contra determinados preceptos de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalidad Valenciana, por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana, que levanta la suspensión de los artículos 5.3 (letra b), 6.1, en la medida en que establece la acción pública frente a los órganos jurisdiccionales, 14, 15, 16, 18, 19, 23, en relación exclusivamente con el suministro de gas y electricidad (apartados 3 y 5), 30, 31, 33 [apartado 2 y apartado 3, letras b) y g)]; anexo I y anexo II. 2.º, y mantiene la suspensión de los artículos 12 y 13.

- El [Auto del Tribunal Constitucional](#) de 20 de marzo de 2018, en relación al Recurso de inconstitucionalidad n.º 5659-2017 contra determinados preceptos de la Ley 2/2017, de la Asamblea de Extremadura, de 17 de febrero, de Emergencia Social de la Vivienda de Extremadura, que mantiene la suspensión del artículo 1.doce, que da nueva redacción al artículo 54.3 de la Ley 3/2001, artículo 1.catorce, que añade un nuevo apartado l) al artículo 58 de la Ley 3/2001, artículo 2, y disposición transitoria primera, 2.º, y levanta Levantar la suspen-

sión de los siguientes apartados del artículo 1 de la Ley: Uno, que da nueva redacción al artículo 1.1 de la Ley 3/2001, tres, en cuanto añade los apartados 13 y 15 al artículo 3 de la Ley 3/2001, cuatro, que añade un nuevo artículo 16 bis a la Ley 3/2001, y catorce, que añade un nuevo apartado m) al artículo 58 de la Ley 3/2001.