



# 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 (enero - junio 2021)

### A) Legislación

A nivel estatal podemos destacar las siguientes medidas:

1. La Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, que tiene en cuenta la situación de discapacidad a la hora de modificar el artículo 96 del Código Civil. De este modo, “Si entre los hijos menores hubiera alguno en una situación de discapacidad que hiciera conveniente la continuación en el uso de la vivienda familiar después de su mayoría de edad, la autoridad judicial determinará el plazo de duración de ese derecho, en función de las circunstancias concurrentes. A los efectos del párrafo anterior, los hijos comunes mayores

de edad que al tiempo de la nulidad, separación o divorcio estuvieran en una situación de discapacidad que hiciera conveniente la continuación en el uso de la vivienda familiar, se equiparan a los hijos menores que se hallen en similar situación”.

2. La [Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética](#), que prevé en su artículo 8.4 que el Gobierno fomentará la renovación y rehabilitación de los edificios existentes, tanto públicos como privados, para alcanzar los efectos señalados en este artículo y, en especial, la alta eficiencia energética y descarbonización a 2050. A los efectos señalados en el párrafo anterior, en un plazo inferior a seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley, el Gobierno elaborará un Plan de Rehabilitación de Viviendas y Renovación urbana con el objetivo de mejorar el parque edificado, independientemente de su titularidad, a efectos de cumplimentar los indicadores de eficiencia energética establecidos en el PNIEC y garantizar la integración de dichas actuaciones con el resto de los objetivos de mejora establecidos en la Agenda Urbana Española. Este Plan deberá seguir los criterios y objetivos recogidos en la estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (ERESEE).

3. El [Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2](#), que prevé que la persona arrendataria podrá instar, hasta el 9 de agosto de 2021 y en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que pretendan recuperar la posesión de la finca, se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el artículo 441.5 de dicha ley, un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva; y extiende hasta el 9 de agosto la facultad judicial regulada en el Real Decreto-ley 1/2021.

4. El [Real Decreto-ley 1/2021, de 19 de enero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica](#), que modifica el

Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, de modo que hasta la finalización del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, prorrogado por Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, 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 la finalización del estado de alarma.

Y a nivel autonómico, las siguientes:

1. La [Ley vasca 2/2021, de 24 de junio, de medidas para la gestión de la pandemia de COVID-19](#), que prevé, entre las medidas tendentes a la determinación, movilización y gestión de recursos vinculados a la emergencia sanitaria, la posible disposición de hoteles para cuarentenas de personas que precisen de vivienda alternativa o con viviendas sin condiciones de habitabilidad, con condiciones precarias o de hacinamiento.

2. El [Decreto-ley de las Islas Baleares 4/2021, de 3 de mayo, para impulsar y agilizar la tramitación de ayudas y otras actua-](#)

[ciones en materia de vivienda](#), que regula un régimen especial de concesión de subvenciones en materia de vivienda y modifica algunas disposiciones de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

3. El [Decreto-ley andaluz 7/ 2021, de 27 de abril, sobre reducción del gravamen del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados para el impulso y la reactivación de la economía de la Comunidad Autónoma de Andalucía ante la situación de crisis generada por la pandemia del coronavirus \(COVID19\)](#), que prevé una reducción impositiva general del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados con el que se pretende impulsar y reactivar el sector inmobiliario gravemente afectado por la crisis. De este modo, y con vigencia exclusiva para los hechos imponibles devengados desde la entrada en vigor de este decreto-ley hasta el día 31 de diciembre de 2021, el tipo de gravamen general para los documentos notariales será del 1,2%, y el tipo de gravamen general para las transmisiones patrimoniales onerosas será único, del 7%.

4. La [Ley Foral 4/2021, de 22 de abril, para la modificación del artículo 192 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobado me-](#)

diante Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, que se aprueba con el objeto de dejar claro que las instalaciones de placas solares térmicas o fotovoltaicas destinadas al autoconsumo no precisarán de la obtención previa de la licencia de obras municipal, sino que serán actos sujetos a la declaración responsable o comunicación previa.

5. El Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, que regula las actividades y los servicios de alojamiento turístico desarrollados en establecimientos ubicados en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, así como sus modalidades y clasificación, régimen de funcionamiento y prestación de servicios.

## **B) Jurisprudencia**

De la jurisprudencia del Tribunal Supremo podemos resaltar las sentencias que versan sobre la cláusula suelo, los contratos de novación modificativa de esta cláusula o la legitimación para instar su nulidad (Sentencia de 19 de enero de 2021, de 26 de enero de 2021, 9 de febrero de 2021 y 23 de junio de 2021); un préstamo hipotecario con un tipo de interés variable referenciado al índice IRPH Entidades (Sentencia de 19 de enero de 2021); la nulidad de la cláusula de gastos del préstamo hipotecario

(Sentencia de 9 de febrero de 2021 y 21 de junio de 2021); la modalidad de préstamo hipotecario denominado ‘hipoteca tranquilidad’ (Sentencia 23 de marzo de 2021); la cláusula de vencimiento anticipado (Sentencia de 2 de febrero de 2021); la Ley 57/1968 y la responsabilidad de la entidad avalista por el total de las cantidades anticipadas por los compradores (Sentencia de 25 de enero de 2021); o la acción de cesación por parte de una comunidad de propietarios por el alquiler de una habitación compartida a estudiantes universitarios, con servicios comunes, y que resultaría prohibida por los estatutos de la comunidad de propietarios (Sentencia de 31 de mayo de 2021).

También puede destacarse la Sentencia del Tribunal Constitucional 16/2021, de 28 de enero de 2021, Recurso de inconstitucionalidad 2577-2020, que estima en parte el presente recurso de inconstitucionalidad y, en su virtud, declarar inconstitucionales y nulos los artículos 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7, 2.10, 2.11 (inciso «sin perjuicio del supuesto a que hace referencia el artículo 42.6»), 2.12, 4.2, 4.5 (inciso «y del apartado 2 de la disposición adicional primera»), 5.5, 5.6, 5.7, 6.3 y 6.6 y la disposición transitoria primera del Decreto-ley del Gobierno de la Generalitat de Cataluña 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.