

# AULA DE DERECHOS HUMANOS - FUNDACIÓN ABOGACÍA ESPAÑOLA



Derecho a la Vivienda. Protección frente a los desalojos para personas vulnerables en los procedimientos de desahucio y ejecución hipotecaria. Novedades TJUE.

## PLANOS DE LA DEFENSA LEGAL DEL DERECHO A LA VIVIENDA

- **Ámbito judicial:** defensa legal y garantías procesales. Utilización, en su caso, de instrumentos Internacionales de protección de Derechos Humanos.
- **Ámbito administrativo:** orientación para la solicitud de vivienda o posibles ayudas a la vivienda ante las administraciones públicas competentes.
- **Ámbito negocial:** orientación o acompañamiento para la búsqueda de soluciones acordadas con la otra parte.
- **Ámbito social:** derivación a entidades de la sociedad civil con especialización en materia de vivienda. Fomento del asociacionismo en materia de vivienda.
- **Ámbito personal:** transferencia de conocimientos a la persona defendida y acompañamiento emocional a lo largo del proceso favoreciendo la afirmación del sujeto como titular de derechos.

# EL DERECHO A LA VIVIENDA

- **NORMATIVA ESTATAL**
- Ley del Suelo
- Leyes Hipotecarias y relacionadas.
- Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).
- Real Decreto-ley 31/1978, sobre política de viviendas de protección oficial.
- Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Próxima Ley Estatal de Derecho a la Vivienda ???
- **NORMATIVA AUTONÓMICA**

## TIPOS DE DESALOJO POR PROCEDIMIENTO

### CIVILES

- Hipotecario (del deudor, del avalista, de tercero – incidente de inquilino, etc.).
- De alquiler: por impago o por expiración de plazo.
- De ocupante sin título: artículo 250.1.2 Lec.

### ADMINISTRATIVOS

- Desahucios administrativos de tipos varios en función de la administración.

### PENALES

- Derivados de delito de usurpación.

## DOCTRINA CONSTITUCIONAL ENTRADA EN DOMICILIO

Derivada de la inviolabilidad del domicilio como derecho fundamental (art. 18.2 CE)

Se conecta con doctrina del TEDH sobre artículo 8 del CEDH, *prohibición de injerencia arbitraria en domicilio salvo que se prevea legalmente y sea necesaria conforme a los fines en una sociedad democrática.*

*Juicio de proporcionalidad: SSTC 76/1992, de 14 de mayo, F.3.a; 50/1995, de 23 de febrero, F. 5; 171/1997, de 14 de octubre, F. 3; 69/1999, de 26 de abril; 136/2000, de 29 de mayo, FF. 3 y 4.*

## DERECHO A LA VIVIENDA TRAS EL COVID-19

- *La vivienda, la primera línea de defensa frente al brote de COVID-19* (Relatora de Vivienda de Naciones Unidas).
- **España:**
  - Hipotecas: efectos residuales del ciclo 2000-2008. No recuperado.
  - Alquileres: burbuja de precios en grandes ciudades. Reforma LAU en 2019 (contratos mínimos de 3 a 5 años).
  - Ocupación de viviendas vacías: recurso en sectores vulnerables. Alarma social.
  - Vivienda pública y social: muy escasa.
  - **Medidas temporales de contención:** suspensión desahucios alquiler y otros, moratorias hipotecarias, etc.
  - **Futura 1ª Ley Estatal de Vivienda.**

## PRINCIPALES DECISIONES TJUE EN RELACIÓN CON LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS DESDE 2013

Caso Aziz, 14-3-2013

- La ejecución hipotecaria española impide al consumidor protegerse frente a cláusulas abusivas.

Caso Sánchez Morcillo, 7-7-2014

- Desigualdad de armas procesales. Acceso al recurso.

Intereses de Demora, STJUE 25-1-2015

- Los intereses de demora abusivos deben anularse sin posibilidad de moderación.

Vencimiento Anticipado, Auto 11-6-2015

- Las cláusulas de vencimiento anticipado deben anularse si la propia literalidad ya es abusiva.

Notificación personal, caso Penalva  
STJUE 20-10-2015

- Un mes para oponerse según Ley 1/2013 es suficiente pero la notificación debe ser personal, no vía BOE.

Clausulas Suelo, STJUE 21-12-2016

- Las cláusulas suelo abusivas deben anularse con efectos desde el inicio del contrato. Enmienda a la doctrina del Tribunal Supremo.

BancoPrimus, STJUE 26-1-2017

- El Vencimiento Anticipado abusivo implica la anulación de la cláusula con independencia del uso que haga el prestamista. La cosa juzgada no puede oponerse a la revisión de cláusulas abusivas imprejuzgadas en cualquier momento del proceso

Cuestión Prejudicial del TS al TJUE, 8-2-2017, y STJUE 26-3-2019.

- Pregunta: ¿Deben los jueces españoles anular las cláusulas de vencimiento anticipado hasta el punto de archivar la ejecución hipotecaria y que los prestamistas solo puedan acudir a la vía de demanda declarativa, que entendemos más perjudicial?

Vencimiento Anticipado, STS 11-9-2019.

- El TS interpreta la STJUE de 26-3-2019. Pautas jurisprudenciales sobre vencimiento anticipado en ejecuciones hipotecarias anteriores a mayo de 2013 y posteriores a 2013.

Control de Oficio, STCs 28-2-2019 y 24-2-2020.

- El órgano judicial debe realizar el control de oficio en cualquier momento del proceso, de oficio o a instancia de parte, salvo que la cláusula ya hubiera sido analizada.

IRPH, STJUE 3-3-2020.

- Corrige al TS. Jueces españoles deben analizar el IRPH y su transparencia, concluyendo en su caso con la nulidad del índice.

# CLÁUSULAS ABUSIVAS MÁS HABITUALES EN EJECUCIONES HIPOTECARIAS

VENCIMIENTO ANTICIPADO (STJUEs 26-1-17 y 26-3-19 + STS 11-9-19)

CLÁUSULA SUELO (Ojo novaciones, diferenciales oscuros, etc.)

IRPH (STJUE 3-3-2019) OJO nueva cuestión prejudicial Jdo. 38 BCN.

DEMORA (Cuestión prejudicial STS 22-2-2017)

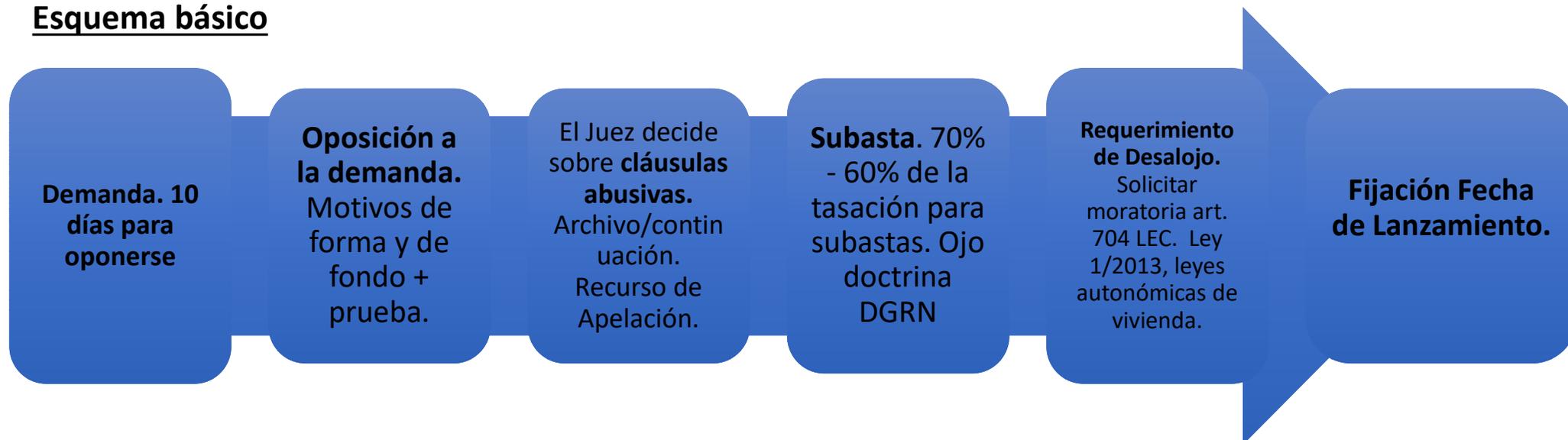
CAPITALIZACIÓN DE INTERESES O ANATOCISMO

CLÁUSULA 360 / 365 , REDONDEO AL ALZA, APERTURA (ATS 10-9-21)

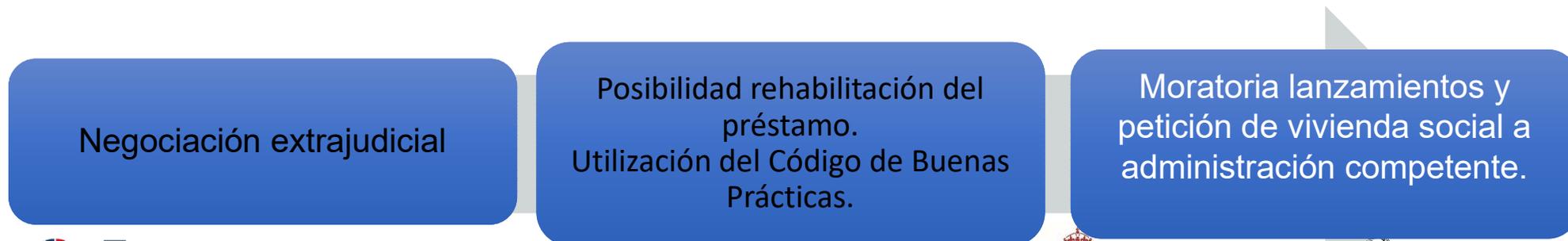
CLÁUSULA DE AFIANZAMIENTO

## EJECUCIÓN HIPOTECARIA

### Esquema básico



**POSIBILIDAD DE INTERVENIR AUN FUERA DEL PLAZO DE OPOSICIÓN LEC:** DEBER JUDICIAL DE CONTROL DE CLÁUSULAS ABUSIVAS (STJUE 26-1-2017 + STC's 28-2-2019 y 4-2-2020).



## MORATORIAS HIPOTECARIAS

A) MORATORIA HIPOTECARIA EN EL PAGO DE CUOTAS DERIVADA  
DEL COVID-19 (RD-Ley 8/2020, 11/2020, 26/2020, 3/2021)

B) MORATORIA HIPOTECARIA EN EL LANZAMIENTO – LEY 1/2013.

Suspensión hasta mayo de 2024 cumpliendo requisitos de vulnerabilidad.

# MEDIDAS ARRENDAMIENTOS URBANOS

## Suspensión de desahucios

- Hasta 30-9-2022 con posibilidad de compensaciones para propietarios si transcurren más de 3 meses de suspensión sin asignación de vivienda alternativa.

## Prórroga de contratos

- Contratos que finalicen entre 2-4-2020 y 28-2-2022.
- Prórroga de 6 meses con mantenimiento del resto de condiciones, salvo acuerdo distinto entre las partes.
- ¿Posibilidad de acumular prórrogas? (dudas)

## Moratoria arrendaticia

- Grandes tenedores: Quitas 50% o aplazamientos de las rentas estado de alarma y hasta cuatro meses después. Posibilidad de pago aplazado en 3 años.
- Pequeños propietarios: Préstamos sin intereses para pago renta.

## Programa de ayudas

- Víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otros especialmente vulnerables, con fondos estatales y de gestión transferida a las Comunidades Autónomas (Orden TMA/336/2020, de 9 de abril). Pendiente de desarrollo autonómico.

# MORATORIA DESAHUCIOS PRECARIO Y OTROS PARA GRANDES TENEDORES Y PERSONAS JURÍDICAS (prorrogado a 30-9-2022)

Procesos art. 250.1 2º, 4º, y 7º LEC, y de causa penal

- Solicitud y acreditación de requisitos vulnerabilidad. Juicio de proporcionalidad a realizar por el juez vistas las circunstancias concurrentes.

Traslado a Servicios Sociales

- Emiten informe de vulnerabilidad y medidas para AAPP.

Auto

- Suspende y requiere a Administraciones Públicas competentes para proveer de vivienda alternativa, en plazo de 3 meses.

Exclusiones

- Delito, entrada posterior al RD-Ley 37/2020 (1-2-2020)

Compensaciones

# Tratados Internacionales

- 1.- Convenio Europeo de Derechos Humanos.
- 2.- Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC).
- 3.- Convención de Derechos del Niño.
- 4.- Comité para la Eliminación de la Discriminación contra la Mujer.
- 5.- Protocolos de los Tratados de Derechos Humanos de Naciones Unidas.
- 6.- Derecho Comunitario (Tratados de la UE / Directivas / Reglamentos / etc.)
- 7.- Carta Social Europea (revisada), en vigor desde junio de 2021.



**PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS ECONÓMICOS,  
SOCIALES Y CULTURALES (1976)**

**PROTOCOLO FACULTATIVO DEL PACTO INTERNACIONAL DE  
DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES (2013)**

**COMUNICACIONES POR VULNERACIÓN DE LOS DERECHOS  
CONTENIDOS EN EL PIDESC, INCLUYE VIVIENDA.**

**OBTENCIÓN DE DICTAMEN DE FONDO**

**OBLIGACIÓN DE CUMPLIMIENTO POR PARTE DEL ESTADO.**