

FRANCISCO DE PAULA PUIG  
BLANES

CATALUÑA

## JUSTICIA CIVIL Y PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA

### 1.- INTRODUCCIÓN

La vivienda es uno de los problemas esenciales a los que se enfrentan las personas y familias en la actualidad hasta el punto de considerarse por la ciudadanía el problema existente en la actualidad en España más citado (37,40 %) según el barómetro del Centro de Investigaciones Sociológicas correspondiente al mes de octubre de 2025.

El mismo se extiende a toda la Unión Europea, habiendo indicado al efecto la Presidenta Comisión Europea Ursula von der Leyen en el discurso por ella pronunciado sobre el estado de la Unión ante el Parlamento Europeo el pasado 10 de septiembre de 2025: "Esto es más que una crisis inmobiliaria: es una crisis social. Desgarra el tejido social europeo, debilita nuestra cohesión y también amenaza nuestra competitividad".

En semejante sentido se pronunció el Presidente del Consejo António Costa tras la reunión que tuvo el 22 de octubre de 2025 con los Presidentes del Comité Europeo de Regiones y del Consejo Económico y Social Europeo. A tal efecto expuso que la asequibilidad y el acceso a la vivienda figuran entre las preocupaciones más urgentes de los europeos teniendo la crisis de la vivienda un peligroso triple impacto: afecta a los derechos fundamentales de la ciudadanía, perjudica la competitividad y socava la confianza en las instituciones democráticas. Por ello, expuso haberse asegurado de que la crisis de la vivienda figurase en la agenda del Consejo Europeo del día siguiente 23 de octubre de 2025. Destacó que, si bien este ámbito sigue estando principalmente bajo la jurisdicción de las autoridades nacionales, regionales y locales, precisó que era fundamental el debate sobre cómo la Unión Europea puede complementar estos esfuerzos cuyos objetivos expuso son diversos, al igual que las soluciones tratándose de un problema complejo y multifacético que afecta no solo a los grupos más vulnerables (personas sin hogar, hogares con bajos ingresos), sino también a la juventud y a la clase media.

Reflejo de lo anterior son las Conclusiones del Consejo Europeo en la reunión celebrada en Bruselas el 23 de octubre de 2025 en las que los veintisiete instan a la Comisión a presentar con prontitud un plan ambicioso e integral para la vivienda asequible cuyo objetivo sea apoyar y complementar los esfuerzos de los Estados miembros en el contexto de una agenda de simplificación teniendo en cuenta el principio de subsidiariedad y las competencias nacionales.

También el Parlamento Europeo está ocupándose de esta problemática siendo ejemplo de ello la constitución de una Comisión Especial sobre la Crisis de la Vivienda en la Unión Europea.

Las causas de este problema son de la más diversa índole pudiéndose citar a título de ejemplo los precios desorbitados de compra y alquiler, escasez de la oferta, existencia de numerosas viviendas vacías, déficit de viviendas de alquiler social o la proliferación de viviendas turísticas.

En la respuesta a este problema la Justicia Civil juega un papel esencial ante la función que tiene de cara a garantizar la seguridad jurídica, máxime en un contexto de enorme complejidad normativa y constantes reformas, si bien las respuestas que se dan no siempre lo son en plazos razonables ante la enorme carga de trabajo que afecta a los órganos jurisdiccionales.

Es a ello que se dedica la siguiente exposición con análisis de los problemas más relevantes y la respuesta posible ante ellos.

## **2.- PROBLEMÁTICA NORMATIVA**

### **2.1.- Reformas múltiples.**

Un primer problema existente en este ámbito es el de las constantes modificaciones normativas (incluso Reales Decretos-ley luego no convalidados que por ello tienen una vigencia temporal muy limitada). Ello genera inseguridad por lo cambiante de los escenarios a tomar en consideración por parte de los operadores. En el caso de los juristas supone deber prestar atención en el ámbito procesal a la fecha de presentación de la demanda pues (salvo previsión diferente), se debe estar a la redacción de la LEC vigente en ese momento al ser cuando operan los efectos de la litispendencia (art. 410 LEC). En el ámbito arrendaticio se debe estar a la fecha del contrato, salvo lo que puedan establecer las disposiciones transitorias de las normas dictadas con posterioridad.

Ejemplo de lo anterior es que en lo que respecta al juicio de desahucio, desde el 8.01.2001 que es cuando entró en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000), las reformas llevadas a cabo han sido trece y son las siguientes (se citan únicamente los números de norma en aras a la brevedad): \* Ley 23/2003; \* Ley 13/2009; \* Ley 19/2009; \* Ley 37/2011; \* Ley 5/2012; \* Ley 4/2013; \* Ley 42/2015; \* Ley 5/2018; \* Real Decreto-ley 21/2018 (derogado por Resolución de 22 de enero de 2019, del Congreso de los Diputados); \* Real Decreto-ley 7/2019; \* Ley 12/2023; \* Real Decreto-ley 6/2023; \* Ley Orgánica 1/2025. A ello se añade el 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

(suspensión procedimientos/lanzamientos) que ha tenido a su vez diez modificaciones (esencialmente en los plazos).

Esta multiplicidad de reformas se ha dado también en la regulación de los contratos de arrendamiento habiendo existido cinco regímenes distintos en lo que es la duración que fija la LAU (Ley 29/1994) a los que se añaden los dos derivados de la regulación anterior, con lo que en la actualidad conviven los siguientes siete regímenes en lo que son los años de duración de los contratos (la misma se determina por la norma vigente en la fecha de su celebración):

- \* Anteriores a 9.05.1986: LAU/1964 (prórroga forzosa).
- \* 9.05.1985 a 31.12.1994: Real Decreto-ley 2/1985 (libertad de duración)
- \* 1.01.1995 a 5.06.2013: Ley 19/1994 de arrendamientos urbanos (5 años más hasta 3 años de prórroga)
  - 6.06.2013 a 18.12.2018: Ley 4/2013 (3 años más 1 año de prórroga)
  - 19.12.2018 a 23.01.2019: Real Decreto-ley 21/2018 y Resolución de 22 de enero de 2019 que publica el Acuerdo del Congreso de los Diputados por el que se deroga el Real Decreto-ley 21/2018 (5 años - 7 si arrendador persona jurídica más hasta 3 años de prórroga).
  - 24.01.2019 a 5.03.2019: Ley 4/2013 (3 años más 1 año de prórroga)
  - Desde 6.03.2019: Real Decreto-ley 7/2019 (5 años - 7 si arrendador persona jurídica- más hasta 3 años de prórroga y 1 año adicional extraordinario a petición del arrendatario si es vulnerable y adicional de hasta 3 años más si la vivienda está situada en zona de mercado tensionado que cabe consultar en la web del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana - <https://www.mivau.gob.es>).

En Cataluña existe además un Anteproyecto de incorporación de la regulación de los arrendamientos urbanos al Libro Sexto del Código Civil de Cataluña con una previsión de duración de 5 años (7 si el arrendador fuere una persona jurídica) más hasta 3 años de prórroga.

## 2.2.- Interacción en derecho procesal de normas estatales y autonómicas.

El derecho procesal es materia exclusiva de competencia estatal como establece el art. 149.1.6ª de la Constitución según el que:

*“1. El Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias: ... 6.ª Legislación mercantil, penal y penitenciaria; legislación procesal, sin perjuicio de las necesarias especialidades que en este orden se deriven de las particularidades del derecho sustantivo de las Comunidades Autónomas”*

Esta última precisión referente a una regulación procesal propia cuando ello afecte a especificidades del derecho específico de las Comunidades Autónomas (recurso de casación) es reconocida expresamente en la Constitución habiéndose procedido a su

desarrollo normativo en distintas Comunidades. En lo que son los límites admisibles de la misma señala la STC 120/2024 de 8 de octubre de 2024 (ECLI:ES:TC:2024:120):

*“... para considerar cumplidamente justificada la aplicación de la salvedad competencial contenida en el art. 149.1.6 CE deben completarse tres operaciones, que permitan dilucidar si una norma procesal autonómica constituye o no una “necesaria especialidad” procesal. En primer lugar, ha de determinarse cuál es el Derecho sustantivo autonómico que presenta particularidades. En segundo lugar, es preciso señalar respecto de qué legislación procesal estatal y, por tanto, general o común, se predicen las eventuales especialidades de orden procesal incorporadas por el legislador autonómico. Por último, ha de indagarse si, entre las peculiaridades del ordenamiento sustantivo autonómico y las singularidades procesales incorporadas por el legislador autonómico en la norma impugnada, existe una conexión directa tal que justifique las especialidades procesales”.*

No obstante lo anterior, más allá de las especialidades derivadas del derecho civil propio, se han dictado también a nivel autonómico normas que tenían un marcado contenido procesal, con la problemática que ello ha generado de cara a su aplicación ante la materia afectada (de competencia estatal) hasta que finalmente se ha declarado su inconstitucionalidad. Así ha sucedido en cuanto a la exigencia de deberse hacer una oferta de alquiler social previa a la interposición de demandas de ejecución hipotecaria y de desahucio por falta de pago que fue introducida por la Ley Catalana 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética (posteriormente se añadieron las de los procedimientos de desahucio por expiración de plazo, precario y tutela del derecho real inscrito por medio del Decreto Ley 17/2019, de 23 de diciembre, previsión luego refrendada en redacciones posteriores de la norma fijadas por Decreto-ley 37/2020, de 3 de noviembre y Ley 1/2022 de 3 de marzo). Esta exigencia referente a la realización de una oferta de alquiler social no se consideró en su momento como requisito de procedibilidad (y por ello motivo de inadmisión a trámite en caso de no aportarse) así reflejándose en los Acuerdos de unificación de criterios, de 21 de febrero de 2020, de los Presidentes de las Secciones Civiles de la Audiencia Provincial de Barcelona, si bien (como antes se ha indicado) finalmente la misma ha sido declarada inconstitucional en las sentencias del Tribunal Constitucional que han resuelto los recursos planteados en respecto de las diversas versiones de la norma (STC 16/2021 del 28 de enero de 2021 -ECLI:ES:TC:2021:16; 28/2022 de 24 de febrero de 2022 - ECLI:ES:TC:2022:28; 37/2022 de 10 de marzo - ECLI:ES:TC:2022:37 y 120/2024 de 8 de octubre de 2024 - ECLI:ES:TC:2024:120).

Finalmente se plantea un supuesto aún más complejo que el anterior cual es el que viene determinado por los casos en los que una norma procesal estatal de cara a determinar requisitos procesales remite a otra norma estatal que puede dar pie a la aplicación de una norma autonómica que por ello surte unos efectos procesales inicialmente en ella no previstos.

Ello sucedió con el concepto de gran tenedor contenido en el 439.7 LEC (en la redacción que le dio la Ley 12/2023) de cara a la exigencia que a los mismos se les hacía de haberse sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes en los casos de las demandas de los juicios verbales del art. 250.1. 1º, 2º, 4º y 7º LEC. El concepto de gran tenedor según el art. 439.6 LEC es el contenido en el art. 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo. Tal precepto

(art. 3.1.k) contiene una definición a los efectos de lo en ella dispuesto, si bien el mismo se da siempre que no entre en contradicción con las definiciones contenidas en la regulación de las administraciones competentes en materia de vivienda y existen algunas que han elaborado una definición de gran tenedor distinta a la de la Ley 12/2023. Ello sucede con la contenida en el art. 5 de la Ley Catalana 24/2015, de 29 de julio que (entre otras cuestiones) excluye del concepto de gran tenedor a los promotores sociales de vivienda que detalla en su art. 51. La norma estatal no contiene una previsión específica al respecto. Esta dicotomía planteó la cuestión referente a si los promotores sociales de vivienda en Cataluña tenían que cumplir o no con la exigencia contenida en el art. 439.7 LEC. Una opción era la de entender que no ya que se trata de una materia de competencia estatal como es la procesal y se debe estar a la definición de gran tenedor que dé el estado (así se acordó en la Junta Sectorial Jueces de Primera Instancia de Barcelona de 29.06.2023). La otra es la de considerar que cabe la aplicación de la norma autonómica precisamente por la habilitación y remisión que se hace a la misma en una norma estatal cual es la Ley 12/2023 a la que a su vez remite la LEC. Esta segunda posición es la que se adoptó en la reunión de presidentes de las secciones civiles del Audiencia Provincial de Barcelona de 9.02.2024 (asumidas a las Jornadas de unificación de criterios de los Presidentes/se de las Audiencias Provinciales de Cataluña, secciones civiles celebradas en Barcelona el 9 de mayo de 2024).

Esta última cuestión es compleja y muy discutible. La misma en los términos antes descritos ha desaparecido en la actualidad ante la declaración de inconstitucionalidad de la exigencia contenida en el art. 439.7 LEC llevada a cabo por la STC 26/2025 de 29 de enero de 2025 (ECLI:ES:TC:2025:26). La razón de ser de ello deriva de entender que no se puede hacer depender la admisión de la demanda de un requisito ajeno a la voluntad y diligencia de las partes, quedando en manos de la administración ya que no se fijaba plazo para el procedimiento de conciliación que regulaba. No obstante lo anterior, el problema se puede volver a plantear al mantenerse en el art. 439.6 LEC la exigencia de indicar en la demanda si se trata la parte actora de un gran tenedor (con remisión a la definición del art. 3.1.k) de la Ley 12/2023) lo que afecta a las medidas de protección a adoptar (a esta problemática se añade la relativa a la forma como concretar tal condición de gran tenedor y los problemas que comporta siendo manifestación de ello la elaboración de criterios orientativos en diversos partidos judiciales como los aprobados por los jueces de primera instancia de Barcelona el 29 de junio de 2023).

El problema de la definición de gran tenedor igualmente se considera que se producirá en relación a la previsión contenida en la Disposición transitoria tercera de la Ley 12/2023 relativa a cómo se haya de proceder cuando quepa alzar las suspensiones acordadas al amparo del Real Decreto-leu 11/2020 de 31 de marzo, ya que la misma establece una necesidad de petición específica por los grandes tenedores, considerando tales a los que se indica en el antes mencionado art. 3.1.k) de la propia Ley 12/2023.

### **3.- SUSPENSIÓN DE PROCEDIMIENTOS Y EN SU CASO DE LANZAMIENTOS.**

La cuestión referente a la suspensión de procedimientos/lanzamientos fundamentada en los diferentes regímenes que al efecto se han previsto genera problemas específicos en lo que es su aplicación ante las peculiaridades que tiene cada uno de ellos,

siendo a esta problemática a la que se dedica la siguiente exposición. Estos regímenes son tres:

- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (con el antecedente del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios).

- Ley de Enjuiciamiento Civil (redacción dada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

- 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.

3.1.- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

La crisis económica y financiera con las dificultades que comportó para muchas personas de cara a hacer frente a sus préstamos con garantía hipotecaria motivó que se dictara el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios. El mismo permitía suspender el lanzamiento hasta dos años tras la entrada en vigor de la norma (16.11.2014 dado que la fecha de entrada en vigor fue el 16.11.2012) en los procedimientos judiciales y extrajudiciales de ejecución hipotecaria respecto de colectivos especialmente vulnerables. La norma determinaba quienes se considerasen tales y la forma de acreditación.

Este régimen normativo se vio sustituido por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. El plazo de suspensión de lanzamientos se fijó en ella hasta dos años desde la entrada en vigor con lo que la suspensión se fijó hasta el 14.05.2015. El plazo se ha ido prolongando por medio de diversas modificaciones que han sido las siguientes (se fija la norma y el momento en que termina el plazo): \* Real Decreto-ley 1/2015 (14.05.2017); \* Real Decreto-ley 5/2017 (14.05.2020); Real Decreto-ley 6/2020 (14.05.2024) y Real Decreto-ley 1/2024 (14.05.2028).

La decisión de suspensión se acuerda por medio de auto y frente a ella cabe recurso de reposición pues de forma mayoritaria se entiende que este auto no es apelable. Ejemplo de esta consideración y los argumentos empleados al efecto es el AAP Barcelona, Sec. 1ª 484/2020 de 27 de julio de 2020 (ECLI:ES:APB:2020:7672A) que indica: *“En primer lugar y como ya se ha señalado, en los artículos 1 y 2 de la ley 1/2013 no se prevé la posibilidad de recurso. En segundo lugar, si bien se han ampliado las causas de oposición ello sólo se contempla en relación a la abusividad de cláusulas contractuales y frente a deudores que sean consumidores. Y en tercer lugar, la resolución que resuelve la oposición formulada por el demandado sólo es apelable cuando ordena el sobreseimiento de la ejecución o la inaplicación de una cláusula abusiva o la desestimación de la oposición formulada por la existencia de una cláusula abusiva que constituya el*

*fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible( artículo 695.4 LEC). Cualquier otra cualquier reclamación que el deudor, tercer poseedor y cualquier interesado puedan formular y que no se halle comprendida en los artículos anteriores ( como aquí sucede) , incluso las que versen sobre la nulidad del título, vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda se ha de ventilar en el juicio que corresponda sin producir nunca el efecto de suspender o entorpecer el procedimiento, como continua señalando el artículo 698 LEC. Como esta Sala ya ha tenido ocasión de declarar en anteriores resoluciones (entre ellas la antes citada) "tampoco la regulación que de los medios de impugnación hace la Ley para la fase de ejecución abunda en la posibilidad de que dicho auto pueda ser apelado pues en la Ley de enjuiciamiento civil vigente, al margen de los casos en los que dicha posibilidad aparece expresamente proscrita ( arts.527.4 , 530.4 ó 551.4 LEC ), la regla general viene dada por el artículo 562.1.2 LEC Legislación citada LEC art. 562.1.2 , que limita la posibilidad de apelar a los casos en que expresamente se prevea en la misma ley procesal (así por ejemplo los arts. 527., 547, 552.2 y 561.3) y el art. 561.3, que permite la apelación contra la resolución que desestime un previo recurso de reposición cuando el tribunal competente provea en contradicción con el título ejecutivo".*

Ante el efecto económico que ello comporta, para que la medida acordada no fuere contraria al art. 33 de la Constitución (derecho a la propiedad privada), la Ley 1/2013 si bien no estableció un régimen de compensación directa al ejecutante (acreedor) por la suspensión de la ejecución hipotecaria, ello no obstante previó para las entidades de crédito incentivos fiscales y contables como deducciones en el Impuesto sobre sociedades por determinadas pérdidas derivadas de daciones en pago o reestructuraciones de deuda.

Una cuestión que en la aplicación de la Ley 1/2013 se ha planteado es la de la necesidad o no de revisión de la decisión de suspensión a lo largo del tiempo (y más en concreto ante las modificaciones normativas que se han producido – seis en doce años tal y como antes se ha indicado) en la actualidad hasta el 14.05.2028). La procedencia de esta revisión se ha indicado por el Tribunal Supremo pudiéndose citar a título de ejemplo la STS 1665/2024 de 12 de diciembre de 2024 (ECLI:ES:TS:2024:6146) en la que se expone: “3. En la sentencia 1417/2024, de 28 de octubre, hemos dicho sobre la prórroga de la suspensión de lanzamientos tras las ejecuciones hipotecarias: «1.- La cuestión jurídica sometida a la consideración de la sala en este recurso ha sido tratada en las sentencias 502/2021, de 7 de julio; 771/2022, de 10 de noviembre; y 266/2024, de 26 de febrero. »2.- En tales resoluciones, tras exponer la normativa aplicable a la suspensión de los lanzamientos desde el año 2013 hasta esa fecha (Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre; Ley 1/2013, de 14 de mayo; Real Decreto Ley 1/2015, de 27 de febrero; Ley 25/2015, de 28 de julio; Real Decreto-Ley 5/2017, de 17 de marzo; y Real Decreto-Ley 6/2020, de 10 de marzo), así como la jurisprudencia de la sala sobre las situaciones posesorias subsiguientes a las ejecuciones hipotecarias, con distinción entre los casos en que el propietario que insta el lanzamiento es el mismo acreedor/adjudicatario o un tercero, establecimos, en lo que ahora interesa, lo siguiente: »(i) La redacción del art. 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, revela que la situación regulada en dicho precepto - la suspensión de los lanzamientos- es per se transitoria, puesto que propugna favorecer el tránsito de la situación provisional y de mera suspensión del lanzamiento, a otra más firme amparada en un título contractual de arrendamiento, en las condiciones previstas en el apartado 5 del anexo del Código de Buenas Prácticas, que contempla una condiciones favorables para el arrendatario en materia de rentas y plazos contractuales. »(ii) Como el

*auto del juzgado ejecutor establece un primer periodo de suspensión, el demandado debe acreditar haber solicitado de dicho órgano judicial la ampliación del plazo de suspensión, al amparo de las reformas legales introducidas por las normas jurídicas antes citadas; a fin de constatar la persistencia de las condiciones de vulnerabilidad exigidas para acceder a esa medida excepcional. »(iii) Asimismo, el demandado deberá acreditar haber solicitado la posible formalización de un arrendamiento de la vivienda, en las condiciones previstas en el Código de Buenas Prácticas. »3.- Es decir, la prórroga de la suspensión de los lanzamientos está supeditada a la concurrencia de unos determinados requisitos establecidos en la Ley (estar incurso en alguno de los supuestos de especial vulnerabilidad y no tener acceso a un arrendamiento en los términos previstos) que no cabe presumir que sean inmutables en el tiempo, puesto que pueden variar (venir a mejor fortuna, aligeramiento de las cargas familiares, variaciones en la composición de la unidad familiar, etc.), por lo que para obtener sucesivas ampliaciones de las prórrogas habrá de ir solicitándose su concesión, previa demostración de la permanencia de las circunstancias que dan lugar a ellas”.*

Por último, cabe plantear cómo se deberá proceder una vez termine el plazo de suspensión fijado por la Ley 1/2013 de no acordarse una prórroga adicional (de así ser será necesaria una petición de prórroga y decisión en base a las circunstancias en ese momento concurrentes como se acaba de exponer). En principio de nada específico establecerse, al ser un plazo legalmente establecido que terminaría, el alzamiento cabe entender que lo acordaría el letrado de la administración de justicia en base a las funciones que al mismo corresponden conforme al art. 179.1 LEC, si bien todo dependerá de lo que se pueda acordar por el legislador y si se establece algún tipo de régimen específico como el que se ha fijado para levantar las suspensiones acordadas con fundamento en el Real Decreto-ley 11/2020 en cuanto a los grandes tenedores por medio de la Disposición transitoria tercera de la Ley 12/2023 (con el problema de definición de los mismos antes expuesto en determinados casos)

### 3.2.- Ley de Enjuiciamiento Civil

La LEC prevé un régimen de protección de personas vulnerables en los procedimientos de desahucio de vivienda habitual (falta de pago, fin de plazo, precario, juicios posesorios y de tutela de derecho real inscrito).

El mismo ha sido objeto de muy diversas redacciones (con la complejidad a ello inherente que hace necesario prestar especial atención al deberse atender a la fecha de presentación de la demanda que es cuando operan los efectos de la litispendencia según el art. 410 LEC).

En la actualidad el art. 441 LEC establece que el juzgado debe informar a la parte demandada sobre la posibilidad de acudir a las Administraciones Públicas autonómicas y locales competentes en materia de vivienda y asistencia social, facilitando sus datos de contacto para que puedan evaluar la situación de vulnerabilidad. Junto a ello el juzgado debe comunicar de oficio a dichas Administraciones la existencia del procedimiento para que verifiquen la vulnerabilidad y, en caso afirmativo, propongan alternativas de vivienda digna en alquiler social, medidas de atención inmediata y posibles ayudas económicas o

subvenciones para la parte demandada. Si las Administraciones confirman la vulnerabilidad, deben notificarlo al juzgado en un plazo máximo de diez días.

En los casos en que la parte actora sea una gran tenedora de vivienda (se ha de indicar en la demanda según establece el art. 439.6 LEC y los problemas de definición que se pueden plantear como se viene indicando), y se aporte documentación acreditativa de la vulnerabilidad (no es obligatoria, pero adjuntarla puede ser útil para agilizar la tramitación), se indica esta circunstancia a las Administraciones para que realicen directamente las propuestas mencionadas.

Tras recibir la información de las Administraciones públicas competentes y el traslado de lo por ellas propuesto a las partes por cinco días, se resuelve por auto si se suspende el procedimiento por un plazo máximo de dos meses si el demandante es persona física o cuatro meses si es persona jurídica. Este auto es recurrible en reposición, no en apelación al no ser final. La decisión se adopta en base a la información recibida y alegaciones de las partes, valorándose la vulnerabilidad (el art. 441.7 LEC fija los umbrales) de forma ponderada y proporcional, considerando también la situación de la parte actora y otras circunstancias acreditadas.

Transcurrido el plazo, se alza la suspensión acordada, decisión que cabe considerar automática y que por ello adopta el letrado de la administración de justicia en base a las funciones que al mismo corresponden conforme al art 179.1 LEC

3.3.- 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.

Esta norma en relación a hogares vulnerables sin alternativa habitacional (los parámetros de lo que se entienda por tal los fija el art. 5), prevé en su art 1 la posibilidad de suspender los procedimientos de desahucio por falta de pago y expiración de plazo (también en su caso los lanzamientos de ellos derivados), así como los lanzamientos (art. 1 bis) en lo que son los juicios de precario, posesorios y de tutela de derecho real inscrito (en el título de este precepto se alude a la suspensión asimismo de los procedimientos, aunque en su texto precisa que lo que se puede suspender es una fase concreta del mismo cual es la del lanzamiento). La duración de los plazos máximos de suspensión (operan hasta la adopción por las Administraciones competentes de 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), se ha ido prorrogando a lo largo del tiempo hasta el punto de constar las siguientes fechas límite de suspensión y la norma que la estableció (hasta la fecha de redacción de esta exposición han sido nueve modificaciones en cinco años):

- Inicial hasta fin estado alarma: Real Decreto-ley 11/2020
- Hasta el 9.08.2021: Real Decreto-ley 8/2021
- Hasta el 31.10.2021: Real Decreto-ley 16/2021

- Hasta el 28.02.2022: Real Decreto-ley 21/2021
- Hasta el 30.09.2022: Real Decreto-ley 2/2022
- Hasta el 31.12.2022: Real Decreto-ley 11/2022
- Hasta el 30.06.2023: Real Decreto-ley 20/2022
- Hasta: el 31.12.2023: Real Decreto-ley 5/2023
- Hasta el 31.12.2024: Real Decreto-ley 8/2023

- Hasta el 31.12.2025: Real Decreto-ley 9/2024 (Resolución de 22 de enero de 2025, que publica el Acuerdo del Congreso de los Diputados por el que se deroga el Real Decreto-ley 9/2024) y Real Decreto-ley 1/2025

Esta suspensión en un principio se vinculaba a la pandemia del Covid-19 y las medidas adoptadas en relación a la misma, si bien en las más recientes modificaciones (dado el tiempo transcurrido desde el fin de la pandemia) los motivos que justifican la prórroga se han concretado en la problemática de acceso a la vivienda. Ejemplo de ello es la última modificación adoptada por el Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero en la que se expone:

*“Por lo que respecta al título IV, la grave situación en el ámbito económico y social que siguen afrontando los hogares en España, en un contexto caracterizado por determinadas dinámicas de crecimiento de precios e insuficiencia de oferta asequible de vivienda, justifica la extraordinaria y urgente necesidad tanto de la extensión de la suspensión de los desahucios en situaciones de vulnerabilidad, en un contexto en el que es necesario salvaguardar la protección de los hogares más vulnerables por un periodo adicional hasta el 31 de diciembre de 2025 para garantizar la referida protección social”*

Es por lo expuesto la situación de vulnerabilidad e la que permite interesar estas medidas en diversos momentos aun cuando en uno inicial se hubieren denegado. Las mismas son distintas a las de la LEC antes mencionadas y permiten en los casos de personas que se encuentren en los parámetros de una y otra donde sea posible la suspensión de los procedimientos en base a ambos regímenes (son los de desahucio por falta de pago y expiración de plazo) optar por la que entiendan más idónea.

Esta posibilidad de petición diversificada en el tiempo se ha precisado en la STC 126/2024 de 21 de octubre de 2024 (ECLI:ES:TC:2024:126) referida a un recurso de amparo respecto de la decisión adoptada por el juzgado que limitaba a una única vez la posibilidad de solicitar la suspensión. El Tribunal Constitucional destaca que la finalidad social y temporal de la norma es la de proteger a hogares en vulnerabilidad económica mediante medidas sucesivas de suspensión mientras persista la falta de alternativa habitacional. Además, precisa que la literalidad del precepto no impone la limitación a un único incidente de suspensión.

La decisión sobre la suspensión derivada del Real Decreto-ley 11/2020 no se considera con carácter general que sea apelable (cabe solamente reposición) siendo argumentos en favor de esta opción el carácter de la propia norma que nada prevé, el régimen de los recursos en materia de cuestiones incidentales y la limitación de acceso a la apelación a los autos que acuerden poner punto final al proceso (arts. 387 a 393 LEC). A

ello se añade la limitación que se contiene en el art. 455 LEC respecto de las resoluciones recurribles en apelación.

La suspensión de los procedimientos/lanzamientos afecta al derecho a la propiedad (art. 33 de la Constitución), lo que motiva que se haya previsto un mecanismo de compensación a los arrendadores y propietarios que se regula en la Disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 37/2020, detallándose el procedimiento a seguir en el art. 3 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio (modificado por el Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero, que cambia los plazos del procedimiento para la presentación, tramitación y resolución de estas solicitudes, ampliando los plazos para el reconocimiento de la compensación hasta el 31.01.2026).

Una cuestión que también se plantea es la referente a si es necesario revisar la situación de vulnerabilidad a lo largo del tiempo (como se ha indicado ha fijado el Tribunal Supremo respecto de las suspensiones de lanzamientos en ejecuciones hipotecarias acordadas al amparo de la Ley 1/2013). En principio cabría entender que sí, aunque ello plantea el problema de las numerosas reformas que ha tenido la norma en lo que son los plazos máximos de suspensión (nueve en cinco años).

Finalmente cabe indicar que de cara a alzar la suspensión cuando termine el plazo de vigencia de la misma, salvo los supuestos de revisiones a lo largo del tiempo (con la problemática que se acaba de mencionar), en principio ante el carácter automático de la misma, podrá ello llevarlo a cabo el letrado de la administración de justicia con fundamento en el art. 179.1 LEC, salvo en el caso de ser el propietario/arrendador un gran tenedor (se reitera lo indicado en cuanto a la problemática que en determinados lugares puede plantear quien fuere tal). La razón de ser de ello se encuentra en haberse previsto un trámite específico para los grandes tenedores en la Disposición transitoria tercera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. El mismo exige de solicitud expresa y el cumplimiento de unos trámites específicos referentes a haberse acudido al procedimiento de conciliación o intermediación que establezcan las Administraciones públicas (se fijan plazos de respuesta), 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 (de ser la parte propietaria/arrendadora una entidad pública de vivienda el requisito se puede sustituir, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad). La validación de este procedimiento (y el alzamiento de la suspensión), cabe entender que requerirá de auto (recurrible en reposición) pues entraña una valoración no siendo un mero trámite automático.

#### **4.- JUSTICIA GRATUITA.**

La problemática de vivienda y los procedimientos judiciales de la misma derivados genera situaciones específicas en los casos en que quienes se ven afectados por ellos tienen reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita conforme a lo previsto en la Ley 1/1996, de 10 de enero.

Tal reconocimiento no puede emplearse para litigar de forma injustificada, lo que hace que la propia norma prevea mecanismos específicos en los casos en los que la

posición de quien tenga reconocido el derecho sea insostenible (el régimen es distinto al de la falta de aportación de documentación suficiente).

La insostenibilidad se regula en lo que son procesos en primera instancia en los arts. 15 (no designación provisional de abogado por el Colegio de Abogados de entender que la pretensión principal contenida en la solicitud es manifiestamente insostenible o carente de fundamento lo que implica un traslado de solicitud a la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita) y art. 32 de la Ley 1/1996 (mismo supuesto anterior, pero en el que quien pone de manifiesto la insostenibilidad es el abogado designado). El trámite a seguir en la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita es el que determina el art. 33.2 de la ley recabándose por la Comisión dictamen del Colegio de Abogados sobre la viabilidad e informe fundado del Ministerio Fiscal cuando el dictamen del Colegio de Abogados fuera de insostenibilidad. Conforme al art. 34 de la ley basta con que el Colegio de Abogados o el Ministerio Fiscal estimen defendible la pretensión, para que se proceda a la designación de abogado (o segundo abogado de haber interesado la declaración de insostenibilidad el primero) para quien será obligatoria la defensa. Caso de que el Colegio de Abogados y el Ministerio Fiscal estimen indefendible la pretensión, la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita desestima la solicitud que cabe recurrir en la forma prevista en el art. 20 sin que frente al auto que se dicte quepa a su vez recurso.

La regulación de la insostenibilidad en vía de recurso se contiene en el art. 35 de la ley que remite al mismo procedimiento antes mencionado si el abogado del recurrente considerase inviable la pretensión.

En cuanto a la aplicación práctica de este mecanismo, debe obrarse con mucha prudencia dado que se ve afectado el derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el art. 24 de la Constitución siendo ejemplo de ello las precisiones de la Comisión del Turno de Oficio del Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona (ICAB) que aparecen en su web. En ellas se pone de manifiesto que la no designación directa por el Colegio del art. 15 de la Ley 1/1996 es difícil que se dé pues el primer contacto con el Servicio de Orientación Jurídica normalmente no permite entrar en un análisis más exhaustivo sobre una posible insostenibilidad de la pretensión, siendo el abogado designado quien de la información recabada del cliente y de la documentación que este le facilita puede llegar a esta conclusión. La insostenibilidad (se sigue indicando en esta información del ICAB) sólo se puede plantear en aquellos supuestos en los que la pretensión jurídica considerada inviable sea respecto de acciones a instar, no así cuando se trate de la defensa de la parte demandada, ya que en tal caso (y también en el de la parte actora) cabe plantear la insostenibilidad por vía de recurso.

Estas valoraciones son prudentes y ponderadas, si bien siempre debe señalarse que la regulación de la insostenibilidad entraña una complejidad hasta el punto de que sobre todo en vía de recurso puede desincentivar su aplicación y optar por el planteamiento directo del recurso. Es por ello que pudiera ser de interés una posible simplificación de la insostenibilidad en fase de recurso en una nueva Ley de justicia gratuita (en 2024 se sacó a consulta pública un Anteproyecto de Ley al respecto).

## **5.- SATISFACCIÓN DE RENTAS A LOS EFECTOS DE ADMISIÓN A TRÁMITE DEL RECURSO DE APELACIÓN Y SU DECLARACIÓN COMO DESIERTO.**

Este es el mecanismo previsto en el art. 449 LEC. El mismo tiene una finalidad constitucionalmente legítima como se indica ya en la STC 344/1993 de 22 de noviembre de 1993 (ECLI: ES:TC:1993:344). Asimismo ha sido además declarado conforme con el art. 6 del Convenio Europeo de Derechos Humanos (derecho a un proceso equitativo) en la STEDH de 15 de diciembre de 2022, Dahman Bendhiman v. Spain (ECLI:CE:ECHR:2022:1115JUD004851220).

El control previsto en el art. 449.1 LEC referente a que en los procesos que lleven aparejado el lanzamiento, no se admitirán al demandado los recursos de apelación o casación si, al interponerlos, no manifiesta, acreditándolo por escrito, tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas, implica un necesario control en el momento de la admisión a trámite del recurso y es de gran importancia ya que frente a la decisión de admisión a trámite no cabe recurso en lo que es a apelación (art. 458.4 LEC) y tampoco en la casación (art. 483 LEC). Esta situación es la que comporta que la parte recurrida lo que pueda hacer (de entender que no se ha dado cumplimiento al trámite del art. 449.1 LEC) no es sino ponerlo de manifiesto, aunque ello no puede comportar la inadmisión del recurso (ello ya se ha producido) sino el análisis del cumplimiento de la exigencia del art. 449.1 LEC en la sentencia (o auto en su caso) que resuelva el recurso (no antes) tanto de oficio como a instancia de parte, ante el carácter provisorio que tiene lo resuelto cuando se admite un recurso (respecto del carácter provisorio de la decisión de admisión a trámite de un recurso cabe citar a título de ejemplo la STS 14/2024 de 9 de enero de 2024 (ECLI:ES:TS:2024:7)).

Una cuestión que se plantea es la referente a dónde hacer el ingreso máxime cuando en sede de apelación se desconoce al interponerlo a que sección de la Audiencia Provincial corresponderá su conocimiento. Ejemplo de este problema es la situación que se planteó en la Audiencia Provincial de Barcelona donde lo valorado por los letrados de la administración de justicia fue diferente a lo que entendieron procedente los presidentes de sus secciones. Los primeros (acuerdos de 11.11.2024) consideraron que visto que el art. 458.4 LEC, en su nueva redacción, da un plazo de tres días desde que se reciben los autos para que el letrado de la administración de justicia tenga por interpuesto el recurso, si la resolución fuera apelable y se hubiera formulado dentro de plazo, entendieron que esos tres días sean de carencia para que el recurrente pueda hacer la consignación una vez conocida la sección a la que se reparte el recurso y, como consecuencia de ello, la cuenta de consignaciones en la que efectuarla. No obstante lo anterior, los presidentes de sección de la misma Audiencia Provincial de Barcelona en la reunión celebrada el 22.11.2024 entendieron que la consignación se debe hacer en la cuenta de consignaciones que corresponda al Juzgado de 1ª Instancia que haya dictado la sentencia objeto del recurso dado que conforme al art. 449 LEC al interponer el recurso de apelación debe acreditarse tener consignada la cantidad objeto de condena, lo que supone que tal consignación ha de ser previa a la interposición del recurso y en ese momento se desconoce la sección que resolverá el recurso. A ello se añade que el art. 462 LEC no prevé la pérdida de competencia funcional del juzgado de instancia sino hasta la sustanciación del recurso que, lógicamente, es posterior a su interposición (máxime cuando la ejecución se verificará de ser necesaria ante el juzgado).

El art. 449.2 LEC regula a su vez la necesidad de declarar desierto el recurso cuando el demandado recurrente dejare de pagar los plazos que venzan o los que deba adelantar. Ello permite que en cualquier fase del recurso (sin necesidad de esperar a su resolución) por medio de decreto así se determine (con posible recurso de revisión). Este control cabe hacerlo de oficio, aunque ante la posibilidad de que los pagos se hagan directamente a la contraparte (no consignándolos), lo idóneo es requerir a la parte apelante para que informe sobre ello antes de declarar desierto el recurso (se evitan recursos innecesarios), sin perjuicio de que la parte apelada también lo pueda poner de manifiesto.

Finalmente, en relación a este requisito (esencial a fin de evitar perjuicios a la parte apelada y que al no existir relación contractual no opera en los casos de procesos donde no hay título como los de precario o tutela del derecho real inscrito), es necesario analizar la posibilidad de subsanación prevista en el art. 449.6 LEC y si sobre ello se han producido novedades tras la reforma operada por el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, que ha dado una nueva redacción al precepto y es de aplicación a los procesos instados desde el 20.03.2024.

La razón de ser del planteamiento de la problemática se encuentra en que en la redacción anterior se indicaba que lo que cabía subsanar es “la acreditación documental del cumplimiento”, mientras que en la actual se habla de subsanar “los defectos en que hubieran incurrido los actos procesales de las partes”.

La doctrina jurisprudencial consolidada en cuanto a la redacción anterior del art. 449.6 LEC había determinado que lo que es subsanable es la falta de acreditación o prueba documental de haber pagado o consignado las rentas debidas, no el hecho de la falta de pago de dichas cantidades debidas, de tal forma que si dicho pago se realiza con posterioridad al momento de interponer el recurso, éste debe inadmitirse por ser dicho pago extemporáneo.

Ante la nueva redacción se ha sostenido que la subsanabilidad ya no se circunscribe exclusivamente a la justificación documental de haber procedido al pago o consignación de las rentas debidas en plazo, y que por ello cabría admitir que es posible corregir el hecho del pago en sí, de tal forma que el tribunal deberá dar trámite al recurrente para que pueda ponerse al corriente de pago de las rentas con posterioridad a que haya formulado el recurso, antes de proceder a su inadmisión o a declararlo desierto.

La situación puede ser dudosa, habiendo optado los presidentes de las secciones civiles de la Audiencia Provincial de Barcelona en su reunión de 22.11.2024 por considerar que lo subsanable es la acreditación del pago, no el pago en sí mismo considerado (se mantiene por ello la posición anterior). La razón de ser de ello se encuentra en que además de que el preámbulo del Real Decreto-ley 6/2023 no ofrece ninguna explicación de un posible cambio, los apartados 1, 3 y 4 del art. 449 LEC lo que exigen para la admisión es que el apelante “acredite” el pago, depósito o consignación, con lo que tal pago debe constar hecho al tiempo de la interposición del recurso siendo lo subsanable la acreditación. A ello añaden el que la subsanación que contempla con carácter general el art. 231 LEC (al que se refiere el art. 449.6 LEC) está referida a los actos defectuosos, pero no a los no realizados.

## 6.- PROCESOS DE TUTELA DE DERECHO REAL INSCRITO

En este proceso (como en el precario) no cabe que opere el art. 449 LEC ante la ausencia de relación contractual entre las partes, si bien en él para formular oposición es necesario el abono de la caución que se haya establecido (art. 444.2 LEC), requisito que ello no obstante no se exige para apelar, lo que plantea la cuestión referente a si se puede hacer exigible la caución como requisito de admisibilidad del recurso.

En relación a ello (y sin perjuicio de posiciones divergentes que se pudieren plantear) lo que cabe indicar es que lo no admisible es sostener “per saltum” una oposición que la LEC no permite plantear en sede de instancia siendo ejemplo de ello lo indicado en la SAP A Coruña, Sec. 5ª 31/2012 de 30 de enero de 2012 (ECLI:ES:APC:2012:375). Ello supone que el recurso de apelación se debe ver desestimado de no haberse prestado la caución en primera instancia al no poderse entrar en los motivos alegados (salvo que se incluyere alguno específico como una nulidad de actuaciones).

En cuanto a si cabría una directa inadmisión a trámite del recurso de apelación de no prestarse la caución, ello es más problemático pues nada se prevé al efecto y es doctrina constitucional reiterada (SSTC 145/1986, 154/1987, 78/1998, 274/1993 o 190/1997) que el acceso a los recursos previstos por la ley integra el contenido propio del derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el art. 24.1 de la Constitución, de modo que los requisitos para recurrir han de ser interpretados ponderando en cada caso las circunstancias concurrentes. Es ésto lo que fundamentó los Acuerdos de Unificación de Criterios de las Secciones Civiles de la Audiencia Provincial de Barcelona, adoptados el 20.04.2018 que establecen que la ausencia de prestación de la caución prevista en los arts. 439.2. 2º; 440.2 y 444.2 LEC (la aquí analizada es la del art. 440.2 LEC), no justifica la inadmisión a trámite del recurso de apelación.

## 7.- EJECUCIÓN

La problemática de vivienda plantea numerosas cuestiones en sede de ejecución (además de la suspensión antes analizada). Seguidamente se procede a analizar algunas de ellas en tanto en cuanto vinculadas con la problemática de vivienda.

Una primera de ellas viene referida a no poder fundar una ejecución judicial directa (y lanzamiento) los contratos de arrendamiento suscritos por medio de escritura pública (o elevados a escritura) e incluso inscritos en el Registro de la Propiedad (el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero regula tal inscripción). Ello se considera ser así pues, si bien la primera copia de una escritura pública es un título ejecutivo conforme a lo dispuesto en el art. 517.2.4º LEC, ello lo es exclusivamente para condenas de obligaciones de carácter dinerario, estando admitida solamente la ejecución forzosa no dineraria con respecto a títulos ejecutivos judiciales o asimilados (laudo arbitral o acuerdo de mediación) de conformidad con lo dispuesto en los arts. 520 y 699 de la LEC. Ello supone que elevar a escritura pública un contrato de arrendamiento faculta al arrendador para exigir por vía ejecutiva el pago de la renta o el cumplimiento de otras obligaciones de carácter dinerario,

pero no el lanzamiento directo del arrendatario que no desaloja la finca arrendada al vencimiento del contrato, debiendo acudir previamente al juicio de desahucio.

Una segunda cuestión a plantear es si cabe o no una ejecución de lo que es una sentencia de desahucio en la que no se recurra éste, sino únicamente la reclamación de rentas.

La ejecución definitiva cabe considerar que no es posible, dado que el fundamento de la misma es la firmeza de la resolución que se ejecuta y el art. 207 LEC determina que la firmeza es de la resolución en sí considerada no de cada uno de sus pronunciamientos, siendo el título ejecutivo uno (art. 517 LEC).

En cuanto a si sería o no posible una ejecución provisional, cabe indicar que la sentencia de desahucio es de condena y no firme, con lo que se cumple el presupuesto que fija el art. 524.2 LEC. No es de las no ejecutables provisionalmente que detalla en art. 525 LEC, con lo que la ejecución provisional se podría entender posible. En ella cabe considerar que no cabría que se estimare el motivo de oposición referente a ser de extrema dificultad restituir la situación anterior del 528.2.2º LEC ya que no se ha apelado el pronunciamiento referente al desahucio. Lo que cabría plantear como motivo de oposición es el del cumplimiento del 528.4 LEC que no plantea problemas y que tiene como peculiaridad el que su tramitación es conforme a lo dispuesto para la ejecución ordinaria o definitiva tal y como fija el propio art. 528.4 LEC.

Otra cuestión que se suscita con frecuencia en sede de ejecución es el planteamiento como motivo de oposición de causas no previstas como la referente a la vulnerabilidad (como motivo de oposición y no para suspender el lanzamiento al amparo del Real Decreto-ley 11/2020 o Ley 1/2013 en el caso de la ejecución hipotecaria). Tal motivo de oposición no está previsto ni en el art. 556 LEC referente a motivos de fondo (cuya alegación además no suspende la ejecución) ni en el art. 559 LEC referente a motivos procesales (que en principio tampoco suspende pues nada se prevé de forma expresa en el art. 559 LEC). La suspensión de la ejecución solamente se regula cuando el título es no judicial (art. 557 LEC). La oposición a la ejecución es distinta a su suspensión que se regula en la LEC en el art. 565.1 LEC, sin perjuicio de siempre poderse adoptar cuando lo acuerden las partes. Igualmente cabe indicar que la interposición de recursos no suspende la ejecución salvo cuando (como indica el art. 567 LEC) el ejecutado acredite que la resolución frente a la que recurre le produce daño de difícil reparación (ello puede darse en los casos de los lanzamientos), si bien se debe prestar caución suficiente para responder de los perjuicios que el retraso pudiera producir.

Ante la alegación de un motivo de oposición no previsto legalmente (es la cuestión que se está analizando), se podría plantear si cabría directamente proceder a su inadmisión a trámite, solución ésta que con carácter general no es aceptada. Ejemplo de ello es el AAP Barcelona, Sec. 4ª de 8 de febrero de 2023 (ECLI:ES:APB:2023:1663A) en el que con referencia autos previos de la misma Sección se indica que un escrito de oposición es una auténtica demanda y el ejecutado es un auténtico demandante, siendo la oposición a la ejecución una cuña declarativa en el proceso de ejecución. Ante ello se indica que el art. 403 LEC solamente permite inadmitir a trámite las demandas en los casos y por las causas expresamente previstas en la LEC y en los arts. 556 ss. LEC no se contempla ningún supuesto de inadmisión de la demanda de oposición a la ejecución.

## 8.- ARBITRAJE Y ARRENDAMIENTOS URBANOS.

La posibilidad de recurrir al arbitraje en cuestiones arrendaticias puede ser un mecanismo ágil para dar respuesta a las mismas no estimándose que el recurso al mismo pueda ser incompatible con la regulación existente en materia de arrendamientos urbanos tal y como se declara en el art. 4.5 LAU que prevé que: *“5. Las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquéllas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje”*.

En todo caso, el recurso al mismo dependerá de la cuestión que se plantee y el contenido de la cláusula arbitral pues dependiendo de ello la sumisión a arbitraje cabe o no. Ello puede motivar decisiones distintas y que por ello no se estiman contradictorias como son dos autos dictados por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona. En el 117/2025 de 8 de abril de 2025 (ECLI:ES:APB:2025:3210A) se entendió no era posible (no se trataba de un arbitraje sino de una mediación obligatoria previa pactada antes de la reforma operada por la Ley Orgánica 1/2025). Se trataba de un caso de la resolución por cesión/subarriendo inconsciente por dedicar la vivienda a alquiler turístico y se entendió no posible la mediación dado que la cláusula a ella referente mencionaba su operativa respecto de “cualquier contingencia” derivada del contrato y se entendió que resolverlo iba más allá de una contingencia pues es ponerle punto final en base a una controversia entre las partes sobre si han cumplido o no sus obligaciones (el Colegio de administradores de fincas al que se refería la mediación lo había indicado así). Por el contrario, el auto 189/2025 de 6 de junio de 2025 (ECLI:ES:APB:2025:4048A) que era también de una cláusula de remisión a una mediación previa obligatoria antes de la Ley Orgánica 1/2025, entendió que ello era posible dado que se trataba de un caso de restitución de la fianza y garantía adicional siendo los términos de la cláusula más amplios pues se refería a las “relaciones derivadas del mismo” (en referencia al contrato).

Una cuestión de enorme interés en los casos del recurso al arbitraje en cuestiones arrendaticias es el referente a si cabe hacer o no operativo en materia de arbitraje el régimen protector que se incluye en la LEC, ya que ante el carácter de estas normas (y pese a no preverse de forma expresa el carácter supletorio de la LEC en la regulación del arbitraje), la inclusión de una cláusula arbitral podría emplearse (en caso de que la corte arbitral no entendiera procedente la aplicación del régimen protector de la LEC) como mecanismo para eludir su operativa con la posible anulación ulterior del laudo por ser contrario al orden público con fundamento en el art. 41.1.f) de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje.

Para dar respuesta a lo planteado cabe indicar que la aplicación de la LEC como supletoria en cuestiones no previstas en la legislación arbitral se ha llevado a cabo en algún caso (lo que por ello implicaría que nada impediría la operativa del régimen protector a que se viene haciendo mención). Ese es el supuesto planteado en la STSJ Murcia, Sala Civil y Penal de 14 de marzo de 2019 (ECLI:ES:TSJMU:2019:565) respecto del régimen de la LEC referido al litisconsorcio e intervención

La problemática del orden público en materia de arbitraje y la normativa procesal protectora en procesos arrendaticios se suscitó en la STSJ Madrid, Sala Civil y Penal de 14

de septiembre de 2022 (ECLI:ES:TSJM:2022:10914) referida a la anulación de un laudo dictado en un desahucio por falta de pago y reclamación de rentas y en concreto el no haber hecho operativa la suspensión por vulnerabilidad del proceso del art. 441 LEC (en la redacción vigente en este momento). La sentencia considera que las previsiones de la LEC son derechos de naturaleza irrenunciable, aunque no anuló el laudo al entender que el defecto podía subsanarse con ocasión de la ejecución judicial, máxime cuando, en principio la norma que implementa las medidas de no contemplaba su aplicación a los procedimientos de arbitraje.

Por último cabe citar la STSJ Madrid de 21 de enero de 2025 (ECLI:ES:TSJM:2025:443) referente a un arbitraje en que se resolvió un desahucio por falta de pago de renta donde se alegaba la nulidad del laudo por no haber permitido la enervación del art. 22.4 LEC y no haber cumplido los requisitos exigibles en el proceso arrendaticio tras la entrada en vigor de la ley 12/2023, de 24 de mayo para los supuestos de posible vulnerabilidad del arrendatario. No obstante estas alegaciones, la sentencia no entró en lo aquí debatido, pues anuló el laudo por haberlo dictado el árbitro con lo que se califica como "imprudente premura", sin esperar a confirmar que había expirado el plazo conferido a la parte demandada para ejercer su derecho de alegar y proponer prueba en la sustanciación del arbitraje.

## **9.- LIMITACIONES DE RENTA.**

El establecimiento de las mismas como medida de fomento de alquileres a precio asequible se ha establecido para los nuevos contratos formalizados desde el 26.05.2023 en la reforma de la LAU llevada a cabo por la Ley 12/2023 que introduce en el art. 17 dos párrafos a ello referentes (6 y 7). El art. 17 parte de la libre fijación de renta, si bien fija limitaciones en cuanto al arrendamiento de viviendas situadas en zonas de mercado de residencial tensionado ("ZMRT") con implicaciones distintas en función de si el arrendador es o no un gran tenedor (remite a la definición que del mismo se contiene en la Ley 12/2023 ya habiéndose expuesto anteriormente las cuestiones que esto plantea). Las medidas de contención de precios no se aplican a las viviendas que no se encuentren en ZMRT con lo que la renta en los nuevos contratos en tales lugares es la libremente estipulada entre las partes teniendo en estos lugares los Índices de Referencia carácter informativo.

En las ZMRT, si el arrendador no es un gran tenedor, la renta no puede exceder de la del contrato anterior, una vez aplicada la cláusula de actualización anual, salvo determinados supuestos en los que puede incrementarse en un máximo del 10% (obras de rehabilitación, eficiencia energética, mejora de accesibilidad o contrato por 10 o más años o con prórroga potestativa para el arrendatario por 10 o más años). Por el contrario si el arrendador es un gran tenedor, se aplica el menor de los siguientes importes: (i) la renta del contrato anterior actualizada; o (ii) el precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia ("Índices de Referencia") aprobado mediante la Resolución de 14 de marzo de 2024 de la Secretaría de Estado y Agenda Urbana (actualizado por Resolución de 8 de abril de 2025). El límite máximo de los Índices de Referencia también se aplica (con independencia de quien sea el arrendador) a las viviendas que no hubieren estado en alquiler en los últimos 5 años con independencia de que el arrendador sea o no gran tenedor.

Existen zonas declaradas de mercado tensionado en Cataluña, País Vasco, Navarra y Galicia. Las mismas las determinan las Comunidades Autónomas procediéndose a dar publicidad adicional a las mismas por medio de Resoluciones de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana trimestre a trimestre que se publican en el BOE. Las mismas pueden ser consultadas en la web del Mº de Vivienda y Agenda Urbana (<https://www.mivau.gob.es>)

El no respeto de estos índices, además de comportar sanciones administrativas (en el caso de Cataluña se contienen en el Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero, de medidas urgentes en materia de contención de rentas modifica Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda), pueden plantear cuestiones incluso de validez del contrato ante el carácter imperativo que tiene el art. 17 LAU (salvo para los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda) por la precisión que se contiene en el art. 4 (sin perjuicio de la aplicación del régimen general de nulidad de los actos contrarios a las normas imperativas que se contiene en el art. 6.3 CC).

Las limitaciones (de cara al fomento de los alquileres a precios asequibles) asimismo se contienen en lo que son los incrementos de renta respecto de lo que en lo que son los contratos cuya revisión de renta fuere hasta el 30.03.2022 se está a lo pactado (lo habitual es la aplicación del IPC) si no, no se aplica incremento (art. 18 LAU). Cuando la revisión se haga a partir del 31.03.2022 operan limitaciones a los incrementos que se detallan en el art 46 del Real Decreto-ley 6/2022 (distingue entre contratos a actualizar la renta entre el 31.03.2022 y el 31.12.2023 y entre el 1.01.2024 y el 31.12.2024), aplicándose desde el 1.12.2025 el Índice de Referencia para la Actualización de Arrendamientos de Vivienda (IRAV) habiendo incorporado la web Mº de Vivienda y Agenda Urbana una calculadora de actualización en su web que es la siguiente: <https://www.mivau.gob.es/vivienda/calculadora-precio-alquiler>.

En cuanto a los efectos civiles del no respeto de estos límites, al no contenerse esta regulación en la LAU (a diferencia de lo que es la limitación inicial de rentas que aparece en el art. 17 LAU), es más discutible que se pudiere alegar una no validez al amparo del art. 4 LAU, salvo que se estime de aplicación el régimen general de las normas imperativas y los actos contrarios a las mismas previsto en el art. 6.3 CC antes mencionado.

## **10.- RÉGIMEN CIVIL VIVIENDAS TURÍSTICAS**

La proliferación de viviendas turísticas está afectando de forma directa al mercado del alquiler en las ciudades habiendo indicado el Comisario Europeo de Energía y Vivienda, Dan Jørgensen que: "Los ciudadanos locales están siendo expulsados de nuestras ciudades más bellas e islas. Esto es inaceptable. Necesitamos devolver las ciudades a los ciudadanos". Manifestación de ello es que la Presidenta Comisión Europea Ursula von der Leyen en el discurso por ella pronunciado sobre el estado de la Unión ante el Parlamento Europeo el pasado 10 de septiembre de 2025 indicó que se propondrá una iniciativa legislativa para regular los alquileres temporales en la Unión Europea

Sin perjuicio de la normativa europea que se pueda dictar, a nivel civil interno una primera esfera de actuación es la que viene determinada por la regulación de los arrendamientos urbanos y la previsión que se contiene en el art. 27 LAU referente a la posibilidad de resolver los contratos (además de por la operativa del régimen general de resolución de contratos contenido en el art. 1.124 CC) en base a las concretas causas que precisa en su párrafo segundo entre las que se incluyen: “c) *El subarriendo o la cesión inconsentidos...*; e) *Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas*; f) *Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7*” (se refiere este recepto al cónyuge no separado legalmente o de hecho e hijos dependientes). La prueba de concurrir la causa de resolución es del arrendador y generalmente se hace por medio de informes policiales que constatan la presencia de turistas incluso aunque no conste el reflejo en la correspondiente plataforma de alquiler (pues se suele retirar ante sospechas de inspección).

Otra vía de actuación es la del régimen de propiedad horizontal. Así si existe una prohibición en los estatutos, basta la misma para instar la resolución previo acuerdo de la comunidad de propietarios como en todo caso en que se deban ejercer acciones legales (mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación del art. 17.1 LPH). Este es el caso de la STS 1643/2023 de 27 de noviembre de 2023 (ECLI:ES:TS:2023:5197) referida a un caso en que los estatutos diferenciaban una zona del inmueble para vivienda y otra para usos empresariales estableciendo los mismos que no se podían ejercer actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo en la zona de uso exclusivamente residencial. En el caso analizado en una zona de uso residencial se estaba llevando a cabo una actividad de uso turístico y es la que se acordó debía cesar.

De no mediar previsión en los estatutos, hasta el 3.04.2025 (fecha de entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025 que modificó los arts. 7 y 12 LPH y que no tiene efecto retroactivo como especifica si Disposición adicional segunda), la actividad del alquiler turístico en las comunidades estaba permitida salvo que la junta de propietarios acordase con el voto de los 3/5 del total de propietarios y cuotas de participación de 3/5 la prohibición de dicha actividad (el Tribunal Supremo reconoció que el término “limitar” contenido en el art. 7.12 LPH en la redacción entonces vigente no excluía prohibir la actividad de uso turístico, siendo manifestación de ello la STS 1205/2025 de 2 de septiembre de 2025 - ECLI:ES:TS:2025:3808 en la que se citan las STS Pleno 1232/2024 y 1233/2024, de 3 de octubre). Mientras que no se acordara por la comunidad (con esta mayoría cualificada), la prohibición del alquiler turístico, cualquier propietario podía ejercerla. A partir del 3 de abril de 2025 (y salvo donde se ejerciere con anterioridad, supuesto en el que cabe seguir haciéndolo al no tener carácter retroactivo las previsiones de la Ley Orgánica 1/2025 como se acaba de indicar), está prohibida de antemano la actividad del alquiler turístico en aquellos edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal. salvo que la autorizase la junta de propietarios con el voto de los 3/5 del total de propietarios y cuotas de participación de 3/5 la prohibición de dicha actividad.

Al régimen anterior cabe añadir el específico referente a la acción de cesación del art. 7.2 LPH cuando la actividad se pueda considerar molesta (existen resoluciones que en

los casos ordinarios de ejercicio de la actividad turística no la entienden tal como la SAP Madrid Sec. 13ª 447/2024 de 15 de noviembre de 2024 (ECLI:ES:APM:2024:16095).

Incluso cabe el recurso excepcional al proceso de tutela de derechos fundamentales basado en la lesión del derecho a la intimidad personal y familiar que se ve afectado (entre otras cuestiones) por una exposición prolongada a unos determinados niveles de ruido, que pueden objetivamente calificarse como evitables e insoportables como ha declarado el Tribunal Constitucional desde las STC 119/2001 de 24 de mayo de 2001 (ECLI:ES:TC:2001:119); 16/2004 de 23 de febrero de 2004 (ECLI:ES:TC:2004:16) y 150/2011 de 29 de septiembre de 2011 (ECLI:ES:TC:2011:150). Ejemplo de un procedimiento de estas características es el resuelto en la SJPI Madrid 44 de 19 de junio de 2025 (ECLI:ES:JPI:2025:283). Se trataba de un caso en que la mayoría en la comunidad la tenía el titular de los pisos turísticos y en el que unos vecinos acudieron al procedimiento de tutela de los derechos fundamentales. En él se concluyó que las molestias sufridas excedían del uso normal de los elementos comunes, llegando a afectar a la vida privada y familiar desarrollada en el interior del domicilio de los actores. La sentencia tuvo por acreditados debidamente y no como hechos aislados “... *los constantes ruidos, rotura de elementos comunes, ocupación del vestíbulo con maletas a todas horas en el inmueble y carros de la compra con toallas y otros elementos para la limpieza de los múltiples pisos dedicados al uso turístico, impidiendo el tránsito de los vecinos, con huéspedes utilizando los espacios comunes para mantener relaciones sexuales incluso y múltiples intervenciones policiales que, además de perturbar la pacífica convivencia, han impedido a los vecinos su necesario descanso ...*”

El régimen que se contiene en el Libro Quinto del Código Civil de Cataluña es semejante al anterior de la LPH, si bien la exigencia de mayorías para prohibir la actividad es mas estricta (voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios con derecho al voto, que tienen que representar al mismo tiempo las cuatro quintas partes de las cuotas de participación – art. 553-26.2 CCCat.).

## **11.- CONCLUSIÓN**

La exposición anterior ha supuesto un planteamiento de diversas de las cuestiones que se suscitan en la justicia civil en relación al problema de la vivienda. Son múltiples y complejas, máxime ante los numerosos cambios normativos que se producen constantemente a los que se añaden los de interacción de las propias normas en sí mismas consideradas. Es una situación que ha existido siempre y no por ello se debe renunciar a corregirla y darle respuesta y es a ello a lo que ha tratado de atender este análisis cuya finalidad no es otra que la de clarificar la realidad que debe afrontar la justicia civil cuando ante ella se plantean problemas de vivienda.