Adarve

ABOGADOS

MODIFICACIONES RELATIVAS A LA SUSPENSIÓN DE LOS LANZAMIENTOS SOBRE VIVIENDAS HABITUALES DE COLECTIVOS ESPECIALMENTE VULNERABLES

Llámanos: (34)915 913 060 - eMail: info@adarve.com

El Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública, modifica el artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. La modificación se dirige a ofrecer una mayor protección a quienes forman parte de un colectivo especialmente vulnerable y se ven privados de su vivienda habitual a causa de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria.

Los cambios introducidos por el Real Decreto-ley se articulan en tres líneas:

- La primera y más visible consiste en ampliar el plazo durante el que no se puede lanzar al deudor de su vivienda habitual. Actualmente, con base en el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, la suspensión de los lanzamientos se prolonga hasta transcurridos 11 años de su entrada en vigor, es decir, hasta el 15 de mayo de 2024.
- La segunda modificación afecta al ámbito objetivo de aplicación de la norma; si hasta el Real decreto-ley 6/2020 la suspensión de lanzamientos se limitaba a los supuestos en los que el adquirente de la vivienda habitual en el proceso de ejecución hipotecaria era el acreedor ejecutante o un sujeto que actuase por cuenta del ejecutante, la actual redacción del artículo 1.1 de la Ley 1/2013 deja de vincular la suspensión del lanzamiento a quién sea el adquirente. Así, y como declara el Preámbulo del Real Decreto-ley 6/2020, "cualquier proceso judicial de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial por el cual se adjudique la vivienda habitual de personas pertenecientes a determinados colectivos queda afectado por esta medida".

- En tercer lugar, el Real Decreto-ley 6/2020 amplía el ámbito subjetivo de aplicación de la suspensión de lanzamientos, introduciendo dos modificaciones en el artículo 1 de la Ley 1/2013. Por un lado, pueden acogerse a la suspensión las familias monoparentales que tienen un solo hijo a su cargo, sin la necesidad de que se trate de más de uno que parecía derivarse de la anterior redacción de la letra b) del apartado segundo de este artículo 1. Y, por otro, se eleva el umbral de renta que permite que el deudor sea considerado integrante de un colectivo especialmente vulnerable, puesto que el límite de renta definido conforme al art. 1.3 a) debe incrementarse por cada hijo que esté a cargo de la unidad familiar en 0,15 veces el IPREM para familias monoparentales y en 0,10 veces el IPREM para el resto de familias.

Nada hay que objetar a la preocupación del legislador por los colectivos vulnerables, que no hace sino recoger un interés social compartido por un porcentaje altísimo de los ciudadanos. Otra cosa diferente es que las medidas adoptadas para ello sean idóneas. Y las implementadas por el Real Decreto-ley se hacen acreedoras de al menos tres importantes críticas, dos de ellas de carácter socio-económico y otra de un cariz más jurídico.

En primer lugar, sería necesario que esta norma se inscribiese en un conjunto de medidas dirigidas a disminuir la vulnerabilidad, no a corto plazo porque eso no es realista, pero sí a medio y largo plazo. Y el factor más importante de vulnerabilidad no está siquiera en la renta, sino en la capacidad de generarla. Las soluciones estrictamente vinculadas con la renta, como es la que constituye el objeto de la suspensión de lanzamientos o la arbitrada a través del Ingreso Mínimo Vital, suponen un alivio importante para muchos ciudadanos, pero se trata siempre de algo temporal y circunstancial, que tiene fecha de caducidad, mayo de 2024 en este caso. Si la familia que hoy es vulnerable continúa siéndolo en 2024, será lanzada de su vivienda habitual sin que esta norma haya hecho más que retrasar lo inevitable. Que no estén previstos controles, revisiones o actualizaciones de una situación que puede durar hasta once años, ni ningún tipo de incentivo para salir de ella, da idea de la efectista pero cortísima visión social que anida en esta modificación legislativa.

Un retraso de lo inevitable, y ésta es la segunda cuestión, que se produce a costa del patrimonio de otros ciudadanos. La redistribución de la riqueza, que es uno de los elementos caracterizadores del Estado social en que estamos constituidos, se realiza a través de los impuestos, pero no de manera directa, obligando a un sujeto a sostener económicamente a otro sin tener más

noticia de su situación patrimonial cuando es persona física, ni del daño que la aplicación de esta norma puede causar en los puestos de trabajo que sostiene o en la riqueza económica que genera, cuando se trata de un persona jurídica. El riesgo de terminar creando una cadena de vulnerabilidades parece evidente.

La despreocupación del legislador respecto de este sujeto cuyo patrimonio afecta sin más es particularmente patente en el Real Decreto-ley 6/2020. Como se ha dicho, esta norma determina la suspensión del lanzamiento del deudor vulnerable cuando la vivienda ha sido adquirida, no ya por el ejecutante, sino por cualquier persona física o jurídica; sin embargo, no modifica el segundo inciso del art. 1.1 de la Ley 1/2013, relativo a la posibilidad de establecer un alquiler social durante el tiempo que dure la suspensión, posibilidad que está pensada para las entidades de crédito que son acreedores ejecutantes y se adjudican en pago los inmuebles, pero no para el particular que adquiere una vivienda en una subasta judicial, que ni siquiera ve reflejada la posibilidad — ya que no el derecho— de obtener una retribución económica a cambio del uso de una vivienda que le pertenece y que otro ocupa por ministerio de la ley.

La subasta judicial es el objeto de la crítica de carácter jurídico. De momento, no hemos sido capaces de diseñar un sistema más eficaz para la ejecución dineraria que la realización forzosa mediante subasta judicial; el resto de los medios previstos en la LEC son útiles para bienes, acreedores y deudores muy específicos, pero no acaban de despegar para la generalidad de los casos. El éxito de cualquier subasta pasa por despertar verdadero interés en los potenciales compradores, y el fracaso de nuestra subasta judicial reside precisamente en su escasísimo atractivo, a causa, entre otras cosas, de la poca seguridad que es capaz de generar. En este panorama de por sí sombrío, es fácil advertir el tremendo efecto desincentivador que en un posible comprador tiene la perspectiva de adquirir un bien del que no va a poder tomar posesión en años; e igualmente fácil aventurar un descenso drástico en los ya escasos particulares que toman parte en la subasta de una ejecución hipotecaria, agudizando así los problemas de nuestro mecanismo básico de realización forzosa. Aunque, como no hay mal que por bien no venga, tal vez esta situación anime la diligencia de ejecutantes y tribunales en cuanto a la aplicación de las normas dirigidas a proporcionar información telemática de todo tipo sobre la situación posesoria y el estado de conservación de los bienes inmuebles subastados, tan infrautilizadas ahora.

PILAR PEITEADO MARISCAL

Adarve

ADARVE ABOGADOS SLP
C/ Guzmán el Bueno, 133, Edif. Germania,
4ª planta - 28003 Madrid
Phone: +34 91 591 30 60
Fax: +34 91 444 53 65
info@adarve.com
www.adarve.com