

OBLIGACIÓN DE OFRECER UN ALQUILER SOCIAL PREVIAMENTE A LA INTERPOSICIÓN DE DEMANDAS DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA O DE DESAHUCIO POR IMPAGO DE ALQUILER (APLICACIÓN DE LA LEY 24/2015)

Os informamos que el Tribunal Constitucional dictó sentencia el pasado día 31 de enero de 2019 en relación al recurso de inconstitucionalidad instado contra la Ley 24/2015 del 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética. La sentencia, acepta el desistimiento parcial del Gobierno español sobre determinados artículos que inicialmente fueron objeto del recurso. Entre otros, el artículo 5 (apartado 1 a 4 y 9), el artículo 7 y la Disposición Transitoria Segunda.

Esto comporta que, una vez la sentencia indicada se publique en el BOE, será de aplicación el art. 5.2 que determina que “antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler, el demandante tiene que ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta personas o unidades familiares que no tengan una alternativa de vivienda propia y que se encuentren dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial que define esta ley, lo cual tiene que comprobar el mismo demandante, que tiene que requerir previamente la información a los afectados, y siempre que se dé uno de los dos supuestos siguientes:

a) Que el demandante sea persona jurídica que tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

b) Que el demandante sea persona jurídica que haya adquirido después del 30 de abril de 2008 viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, provenientes de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago o provenientes de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario.

Una vez verificada la situación de riesgo de exclusión residencial y una vez formulada la oferta de alquiler social, en los términos que prevé la ley, si los afectados la rechazan, el demandante puede iniciar el procedimiento judicial.

Hay que recordar que, a los efectos de esta ley, se entiende que son grandes tenedores de viviendas las personas jurídicas siguientes:

a) Las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil.

b) Las personas jurídicas que, por sí solas o por medio de un grupo de empresas, sean titulares de una superficie habitable de más de 1.250m², con las excepciones siguientes:

1.º Los promotores sociales a que hacen referencia las letras a y b del artículo 51.2 de la Ley 18/2007, del 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

2.º Las personas jurídicas que tengan más de un 15% de la superficie habitable de la propiedad calificado como viviendas con protección oficial destinados a alquiler”.

Por último, como sea que también pasa a ser de aplicación la Disposición transitoria Segunda, esto comporta que:

En todos los procedimientos de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler que estén en trámite de sustanciación o de ejecución en el momento de entrada en vigor de esta ley que tengan por objeto viviendas propiedad de las personas jurídicas consideradas como grandes tenedores según esta ley, el demandante o el ejecutante tiene la obligación de ofrecer, antes de adquirir el dominio de la vivienda, un alquiler social, en los términos antes señalados.

En los casos de procedimientos de ejecución hipotecaria o desahucio por impago de alquiler que estén en trámite de sustanciación o de ejecución en el momento de entrada en vigor de esta ley y que no estén incluidos en el supuesto anterior, son aplicables las medidas que la ley prevé a cargo de la Administración (relojo, cesión obligatoria de viviendas vacías, etc.).