

## 1.7. Concursal civil

La suspensión del lanzamiento del deudor hipotecario. Análisis de las reformas operadas por la Ley 25/2015, de mecanismo de segunda oportunidad y de la reciente jurisprudencia de los Tribunales\*

*Suspension of the eviction of mortgagors.  
Examination of the reforms introduced by Law  
25/2015 on the second-chance mechanism,  
and the recent caselaw of the Courts*

por

TERESA ASUNCIÓN JIMÉNEZ PARÍS  
*Profesora Contratada Doctora de Derecho Civil  
Universidad Complutense de Madrid*

**RESUMEN:** La excepcional figura de suspensión de los lanzamientos, introducida en el Derecho español por el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, ha visto ampliado su ámbito de aplicación de forma sucesiva por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que lo derogó tácitamente sustituyendo su regulación por una nueva modificada en parte, y por la Ley 25/2015, de 28 de julio, procedente del Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero. Las modificaciones introducidas en esta figura, con esa finalidad de ampliación de su ámbito de aplicación, han afectado tanto a su ámbito de aplicación temporal, como a su ámbito de aplicación subjetivo. En relación con el primero, la autora interpreta que el *dies a quo* de la medida de suspensión de los lanzamientos debe computarse desde la fecha de expedición del testimonio del decreto de adjudicación y extenderse por un periodo de cuatro años, de manera que los lanzamientos de las familias ejecutadas y beneficiadas por la medida de suspensión solo podrían iniciarse a partir del 16 de mayo de 2017 y siempre que hubieran transcurrido cuatro años de ocupación a título gratuito del inmueble. En relación con el ámbito de aplicación subjetivo, se analiza la medida de elevación de los ingresos máximos que puede percibir la unidad familiar, ingresos que se fijaron en cuatro o cinco veces el IPREM, por Ley 1/2013, en ciertos casos de excepción (en beneficio de discapacitados), y que la Ley 25/2015 ha determinado que deben computarse en todo caso sobre el IPREM de catorce pagas. Igualmente se postula que en relación con el nuevo colectivo acreedor de la medida según la Ley 25/2015 (mayores de

---

\* Este trabajo ha contado con la financiación del Ministerio de Economía y Competitividad, a través del Proyecto DER 2013-46315 «Préstamo responsable y ficheros de solvencia». Investigadora Principal: M. CUENA CASAS.

60 años), la suspensión del lanzamiento les resulte aplicable aunque no formen parte de una unidad familiar.

**ABSTRACT:** *The exceptional principle of the suspension of evictions, introduced into Spanish Law by Royal Decree-law 27/2012 of 15 November, has seen its scope of application successively extended by Law 1/2013 of 14 May, which tacitly repealed it and replaced its regulation with new partially-amended provisions, and by Law 25/2015 of 28 July, deriving from Royal Decree-law 1/2015 of 27 February. The amendments introduced into this principle, with the aim of extending its scope of application, have affected both its temporal scope of application and its subjective scope of application. With regard to the former, the author interprets that the dies a quo of the measure for the suspension of evictions should be calculated as from the date the deed is issued after the auction, and that it should extend for a term of four years, such that the eviction of families foreclosed on and who benefit from the suspension measure may only commence as from 16 May 2017, provided that they have been able to occupy the dwelling free of charge for four years. With regard to the subjective scope of application, the measure to increase the maximum income that the family unit may receive is examined. Said income was defined by Law 1/2013 as four or five times the Public Indicator of Multiple-Effect Income (IPREM), in certain exceptional cases (for the benefit of disabled people), and Law 25/2015 provides that it must always be calculated on the basis of the Spanish Public Multiple Effect Income Indicator (IPREM) payable in fourteen instalments. Likewise, it is argued that in relation to the new class of persons benefitting from the measure under Law 25/2015 (persons aged over 60), the suspension of eviction applies to them although they are not part of a family unit.*

**PALABRAS CLAVE:** Ejecución hipotecaria. Suspensión del lanzamiento.

**KEY WORDS:** Mortgage foreclosure. Suspension of eviction.

**SUMARIO:** I. INTRODUCCIÓN.—II. EL REAL DECRETO-LEY 27/2012, DE 15 DE NOVIEMBRE, LA LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO Y LA LEY 25/2015, DE 28 DE JULIO, DE MECANISMO DE SEGUNDA OPORTUNIDAD.—III. EL ÁMBITO DE APLICACIÓN TEMPORAL DE LA MEDIDA DE SUSPENSIÓN DE LOS LANZAMIENTOS.—IV. EL ÁMBITO DE APLICACIÓN PERSONAL DE LA MEDIDA DE SUSPENSIÓN DE LOS LANZAMIENTOS.—V. CONCLUSIONES.—VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—VII. BIBLIOGRAFÍA.

## I. INTRODUCCIÓN

La Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social, procedente del Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, incorpora en su Título I bajo la rúbrica «*Medidas urgentes para la reducción de la carga financiera*», una reforma de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (relativa, en esencia, a la figura preconcursal del acuerdo extrajudicial de pagos y al beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho o segunda oportunidad o *fresh start*<sup>1</sup>); una

reforma del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (norma que introdujo en el Derecho español el Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de la deuda hipotecaria); y una reforma 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, concretamente de su artículo 1, el cual, junto con el artículo 2, había regulado la suspensión de los lanzamientos de los deudores hipotecarios, derogando tácitamente la norma que inicialmente introdujo esta figura en el ordenamiento jurídico, esto es, el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

## II. EL REAL DECRETO-LEY 27/2012, DE 15 DE NOVIEMBRE, LA LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO Y LA LEY 25/2015, DE 28 DE JULIO, DE MECANISMO DE SEGUNDA OPORTUNIDAD

El Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, que entró en vigor el 16 de noviembre de 2012 de acuerdo con su Disp. Final 2.<sup>a</sup>, fue la primera norma que reguló la suspensión inmediata y por un plazo de dos años (art. 1.1) de los desahucios de las familias que el legislador identificó como especialmente vulnerables. De manera que en dicho plazo de dos años no podían producirse lanzamientos de dichas familias, de las fincas adjudicadas al acreedor hipotecario o persona que actuase por su cuenta, en ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial, siempre que se tratase de la vivienda habitual.

Esta medida tenía carácter *excepcional y temporal, por lo que quedaba excluida la aplicación analógica de la norma* (art. 4.2 del Código Civil)<sup>2</sup>, así como claros efectos retroactivos, pues se aplicaba a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubiesen iniciado *a la entrada en vigor de la norma (por lo tanto, a fecha de 16 de noviembre de 2012) y en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento*. La norma dejaba inalterado el procedimiento de ejecución hipotecaria (E. de M., párrafo VI), garantizando al deudor hipotecario y su familia que podría permanecer en la vivienda habitual adjudicada al acreedor, sin pagar renta o merced alguna, durante el periodo de suspensión del lanzamiento, en la confianza de que, a la finalización de dicho periodo, el deudor habría superado la situación de dificultad en que se encontraba, estando en condiciones de subvenirse una vivienda en alquiler o en propiedad (E. de M., párrafo X).

La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que entró en vigor el 15 de mayo de 2013 (Disp. Final 4.<sup>a</sup>), no previó expresamente la derogación del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, pero hay que pensar que lo derogó tácitamente, en cuanto establecía una nueva regulación incompatible con la de dicho Real Decreto-ley.

En efecto, el Real Decreto-ley preveía la suspensión de los lanzamientos durante dos años a contar desde su entrada en vigor, por lo tanto, en principio, de 16 de noviembre de 2012 a 16 de noviembre de 2014, siendo aplicable la norma a los procesos judiciales que se hubiesen iniciado antes del 16 de noviembre de 2012, y en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento, *aunque también podrían lucrarse de tal beneficio los deudores hipotecarios afectados por ejecuciones*

*hipotecarias iniciadas a partir del 16 de noviembre de 2012 (Cfr. Disp. Transitoria Única Real Decreto-ley 27/2012).*

Por su parte, el artículo 1 de la Ley 1/2013 preveía que «hasta transcurridos dos años desde la entrada en vigor de esta Ley [la cual se produjo el 15 de mayo de 2013, según su Disp. Final 4.<sup>a</sup>], no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor o a persona que actúe por su cuenta, la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en este artículo». Estableciendo, a su vez, la Disp. Transitoria 1.<sup>a</sup> de la Ley 1/2013 que «esta Ley será de aplicación a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran iniciado a la entrada en vigor de la misma *en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento*». Tales procesos podían ser *anteriores o posteriores* al 16 de noviembre de 2012, según lo explicado, por lo que *implícitamente* había que entender que la anterior regulación de la suspensión de los lanzamientos quedaba sustituida (y por lo tanto, tácitamente derogada) por el Capítulo I de la Ley 1/2013, «antidesahucios» (arts. 1 y 2)<sup>3</sup>.

La Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social<sup>4</sup>, procedente del Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero<sup>5</sup>, cuya redacción confirma en este punto, ha modificado (art. 3), los apartados 1, 2 y 3 del artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, dándoles nueva redacción, con vistas a ampliar por un plazo adicional de 2 años más la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos que la ley considera especialmente vulnerables, ampliando también el ámbito subjetivo de aplicación de la norma, y por lo tanto, la consideración de colectivos vulnerables<sup>6</sup>.

### III. EL ÁMBITO DE APLICACIÓN TEMPORAL DE LA MEDIDA DE SUSPENSIÓN DE LOS LANZAMIENTOS

Trataremos ahora del *dies a quo* y del *dies ad quem* de la medida de suspensión de los lanzamientos. De acuerdo con el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, en su nueva redacción, podría entenderse que solo hasta el 15 de mayo de 2017 (incluido) estarán suspendidos los lanzamientos de los deudores hipotecarios de su vivienda habitual, pudiendo aquellos reiniciarse a partir del 16 de mayo de 2017 (si no se desalojase voluntariamente la vivienda).

Es evidente que las circunstancias tanto personales como económicas de la familia pueden verse alteradas a lo largo del procedimiento de ejecución, y por ello el artículo 2 de la Ley 1/2013 señala que la concurrencia de las circunstancias a que se refiere en su artículo 1 se acreditará por el deudor *en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria y antes del lanzamiento*<sup>7</sup>, pero, en puridad y en principio, realmente *el momento procesal oportuno a que hay que atender para entender concurrentes dichas circunstancias es el momento de la adquisición por el acreedor hipotecario* (de acuerdo con los artículos 673 y 674 LEC, momento de expedición por el Secretario judicial del testimonio comprensivo del decreto de adjudicación al acreedor<sup>8</sup>), pues es en tal momento cuando surge para el adquirente el derecho a obtener la posesión judicial y el lanzamiento de los ocupantes del inmueble (art. 675 LEC)<sup>9</sup>. En consecuencia, entiendo que es en este momento y no en otro, en el que el juez (o el notario) encargado del procedimiento deberá formular una declaración de «status de familia en situación

*de especial vulnerabilidad*», dando audiencia al acreedor, el cual podrá solicitar el desalojo si considera que los ocupantes no tienen título suficiente (legal) para permanecer en el inmueble (esto es, no son familia especialmente vulnerable). *En este caso, el deudor debería tener presentada su documentación antes de expedirse el testimonio del decreto de adjudicación.*

Entiendo que el juez o notario deben pronunciar esa resolución *declarativa* de la situación de familia especialmente vulnerable, pues se desprende del espíritu de la norma que ella es *conditio iuris* para la aplicación de la medida legal de suspensión del lanzamiento. Es evidente que al juez o notario le corresponderá verificar y comprobar el cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 1 de la Ley y, por lo tanto, sobre la base del cumplimiento de tales requisitos, declarar el *status* de familia especialmente vulnerable, o bien denegar tal declaración y, en consecuencia, el beneficio de la suspensión del lanzamiento (que es una excepción al derecho concedido al adquirente en la ejecución en el art. 675 LEC).

Si el desalojo ya era inmediato a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 1/2015 (29 de febrero de 2015), pues la familia no cumplía los requisitos previstos en el artículo 1 de la Ley 1/2013 (en su redacción originaria) y el adjudicatario había hecho uso del artículo 675.2.2.º LEC, habiéndose formulado petición de lanzamiento, *pero con la nueva redacción del artículo 1 de la Ley (operada por dicho Real Decreto-ley 1/2015), la familia si cumple los requisitos a que se condiciona la suspensión del lanzamiento*, deberá suspenderse la vista prevista en el artículo 675.3 LEC el tiempo suficiente para que el deudor (que haya presentado declaración responsable en el sentido del artículo 2.d) Ley 1/2013) acredite su situación de especial vulnerabilidad. El Tribunal, por medio de auto, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes no comparecieren sin justa causa.

Si ya había recaído auto que resolvía sobre el lanzamiento, y con la nueva redacción dada al artículo 1 de la Ley 1/2013 por el Real Decreto-ley 1/2015 la familia cumple con los requisitos legales para obtener la suspensión del lanzamiento, la ley obligaría a suspender su ejecución (*arg. ex* Disp. Transitoria 1.ª Ley 1/2013), en la medida en que el deudor formule tal solicitud y presente al mismo tiempo una declaración responsable relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de la norma, requisitos que acreditará diligentemente en el plazo más breve posible.

Vemos, pues, que las situaciones contempladas por la Ley 1/2013, tras su reforma por el Real Decreto-ley 1/2015, son diversas y que de computarse el plazo de suspensión de los lanzamientos del modo primeramente indicado (4 años *desde la entrada en vigor de la Ley 1/2013*), *habría deudores hipotecarios que no se beneficiarían de una suspensión del lanzamiento durante cuatro años*, pues podría consumirse una buena parte de dicho plazo durante la propia tramitación del procedimiento de ejecución hipotecaria, pudiendo suspenderse el lanzamiento *por tiempo muy inferior*, lo que podría impedir la recuperación económica del deudor (fin de la norma expresado en su E. de M.). Por ello pienso que lo más razonable es entender que el plazo de suspensión del lanzamiento es *de cuatro años a contar desde la fecha del testimonio expedido por el Secretario Judicial comprensivo del decreto aprobatorio de la adjudicación*, pues es en esa fecha cuando el deudor pierde la propiedad y queda sujeto al lanzamiento, aunque las circunstancias del artículo 1 Ley 1/2013 y la solicitud de suspensión del lanzamiento se verifiquen con posterioridad, por razón de lo avanzado del procedimiento al entrar en vigor la nueva redacción de la Ley 1/2013, o por devenir después la familia en situación de vulnerabilidad.

Verificada la declaración judicial de «*status de familia en situación de especial vulnerabilidad*», parece que debería articularse de algún modo la inscripción, en sentido amplio, de la misma en el Registro de la propiedad, *junto con la fecha de inicio y fin del plazo de suspensión del lanzamiento, pues ello vendría exigido por el principio de especialidad*. Además ello garantizaría el perjuicio a todo tercero adquirente (incluso un tercero hipotecario) a que tiene derecho el ejecutado, en la medida en que las entidades crediticias pueden enajenar la finca de su propiedad, pues no están sujetas a ninguna prohibición legal o judicial de disponer. La posibilidad de inscripción de tal declaración judicial depende de la naturaleza jurídica que se atribuya al derecho concedido *ex lege* al ejecutado<sup>10</sup>.

Por lo tanto, y en conclusión, habría que entender que los desahucios podrían comenzar, para las familias en situación de especial vulnerabilidad sujetas a la Ley 1/2013 solo a partir del 16 de mayo de 2017, y siempre que hubiesen transcurrido 4 años de ocupación a título gratuito del inmueble, desde la fecha de expedición del testimonio del decreto de adjudicación.

La norma no resuelve si la suspensión puede decretarse de oficio por el juez. Parece que no, siendo precisa la solicitud de parte, pero simplemente presentando un escrito y adjuntando la documentación necesaria, sin necesidad de previa personación mediante abogado y procurador. Si el juez denegase la solicitud mediante auto, sería de aplicación el artículo 562 LEC<sup>11</sup>, relativo a las impugnaciones de infracciones legales durante el curso de la ejecución, que permite recurrir en reposición o mediante la interposición de un escrito dirigido al Tribunal. La resolución del juez que conoce de la ejecución no tendría efecto de cosa juzgada, por lo que la cuestión podría volver a plantearse en un ulterior proceso declarativo<sup>12</sup>.

#### IV. EL ÁMBITO DE APLICACIÓN PERSONAL DE LA MEDIDA DE SUSPENSIÓN DE LOS LANZAMIENTOS

El artículo 1.4 del Real Decreto-ley 27/2012 señalaba que «a los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá: ...

... b) Por unidad familiar la compuesta por el deudor; su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar<sup>13, 14</sup>».

Esta definición debía ponerse en relación con el apartado 2 del artículo 1 del Real Decreto-ley 27/2012. Esto es, la *unidad familiar definida en el artículo 1.4*<sup>15</sup> debía encontrarse en alguno de los supuestos que la hacían especialmente vulnerable, lo que el legislador entendía que se producía en los siguientes casos:

- a) La unidad familiar era una *familia numerosa* de acuerdo con la legislación (Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de las Familias Numerosas).
- b) La unidad familiar era monoparental con dos hijos a cargo. *Strictu sensu*, dada la definición legal de unidad familiar, haría referencia al supuesto exclusivo de que hubiese fallecido el cónyuge del deudor o su pareja de hecho inscrita<sup>16</sup>.
- c) De la unidad familiar formaba parte un menor de tres años.
- d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tuviese *declarada* discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que

- le incapacitase acreditadamente de forma permanente para realizar *una actividad laboral* (luego, debía tener declarada una incapacidad permanente, absoluta o gran invalidez).
- e) Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encontrase en situación de desempleo y hubiese agotado las prestaciones por desempleo<sup>17</sup>.
  - f) Unidad familiar con la que conviviesen, en la misma vivienda, una o más personas que estuviesen unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge [no con la pareja de hecho inscrita] por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o *afinidad*, y que se encontrasen en situación personal de discapacidad [no siendo necesario tener reconocido un 33% de grado de minusvalía, pues la norma no lo exige], dependencia, [o] enfermedad grave que les incapacitase *acreditadamente* de forma *temporal o permanente* para realizar *una actividad laboral* [o sea, toda actividad laboral, pues no indica «su» actividad laboral].
  - g) Unidad familiar en que existiese una víctima de violencia de género, conforme a lo establecido en la legislación vigente, en el caso de que la vivienda objeto de lanzamiento constituyese su domicilio habitual.

Además de los supuestos de especial vulnerabilidad, para que resultase aplicable la medida de suspensión de los lanzamientos, debían concurrir una serie de circunstancias económicas:

- a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no superase el límite de tres veces el IPREM.
- b) Que en los cuatro años anteriores al momento de su solicitud, la unidad familiar hubiese sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda. De acuerdo con el artículo 1.4.a) se entendería que se había producido tal alteración significativa cuando el esfuerzo que representase la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiese multiplicado por al menos 1,5. Dicha alteración significativa no era preciso que se hubiese manifestado *durante* el periodo de los cuatro años anteriores a la solicitud, sino en *dicho periodo*, que probablemente el legislador había hecho coincidir con el estallido de la burbuja inmobiliaria (4 años anteriores a una solicitud presentada antes de la expiración del año 2012, situaba el incremento del esfuerzo hipotecario en el 2008, fecha del estallido de la burbuja inmobiliaria, a lo que contribuyó la paulatina subida de tipo de interés por el Banco Central Europeo que afectó a los índices de referencia de los préstamos a interés variable). Ahora bien, entendíamos que tal alteración significativa de las circunstancias económicas debería estar vigente en el momento de formularse la declaración de «*status de familia en situación de especial vulnerabilidad*»<sup>18</sup>.
- c) Que la cuota hipotecaria resultase superior al 50% de los ingresos netos que percibiese el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- d) Que se tratase de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recayese sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma<sup>19</sup>.

De lo expuesto se desprendía que los miembros de la unidad familiar podían tener ingresos, *incluso procedentes del trabajo o de actividades económicas*, siempre que no superasen el límite de tres veces el Indicador Público de Renta

de Efectos Múltiples. Además, la cuota hipotecaria bastaba que resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que percibiese el conjunto de miembros de la unidad familiar. La existencia de fiadores, o de otros garantes reales no impedía la aplicación de la norma, ni tampoco la existencia de codeudores ajenos a la familia. Evidentemente el fin perseguido por la norma era diverso al perseguido por el Real Decreto-ley 6/2012. Este pretendía *la novación de la deuda hipotecaria y la reducción del esfuerzo hipotecario de los deudores (evitando la ejecución hipotecaria) o bien, la dación en pago extintiva de toda la deuda pendiente*. El Real Decreto-ley 27/2012 no reducía el esfuerzo hipotecario de los deudores ni impedía la ejecución hipotecaria, sino que *pretendía asegurar la habitación del deudor y su familia durante un plazo de dos años, sin pagar canon o renta alguna, por no estar en condiciones de subvenirse una nueva vivienda*.

Cuestión importante que planteaba la norma es si protegía también al *fiador real*, esto es, al hipotecante por deuda ajena, que suele ser un pariente próximo del deudor hipotecario que adquiere mediante préstamo hipotecario su vivienda habitual. Aunque el texto legal parecía pensar en el deudor hipotecario, es evidente que el sentido de la norma también amparaba a este hipotecante no deudor, si reunía los requisitos del artículo 1 del Real Decreto-ley 27/2012. Incluso señalaban RUIZ-RICO RUIZ y DE LUCCHI LÓPEZ-TAPIA que si tanto deudor hipotecario como hipotecante no deudor conviviesen bajo el mismo techo (esto es, en la vivienda habitual del *fiador real*) «aunque uno de ellos lo haya hecho sobrevenidamente, como a veces ocurre, por un cambio en su situación económica que le haya obligado a retornar a la vivienda de sus padres o familiares, los Tribunales deberán juzgar [en cuanto a la concurrencia de los requisitos del artículo 1 en la unidad familiar de uno u otro] en la forma más benévola para hacer efectiva la protección de los afectados, tanto en lo concerniente a las condiciones de la unidad familiar como en cuanto al nivel de renta exigido»<sup>20</sup>.

En cuanto al acreedor adjudicatario afectado, si bien la ley pensaba en principio en entidades financieras, podía ser también un particular o sociedad, que no siendo entidad financiera de las autorizadas en la Ley del Mercado Hipotecario, hayan sido acreedores hipotecarios de particulares. Era posible también que el acreedor ejecutante se hubiera reservado la facultad de ceder el remate a tercero. ¿Afectaría en tal caso al cesionario del remate la suspensión del desahucio decretada por el legislador? Hay que tener en cuenta que con la cesión del remate la ley procesal facilita una nueva transmisión inmediata a favor del tercero cesionario en el mismo procedimiento sin necesidad de constancia registral de la transmisión intermedia<sup>21</sup>. Por ello, este cesionario debería resultar afectado por la medida de suspensión de la misma forma que el acreedor adjudicatario, para evitar que mediante la realización de tales cesiones, pudiera defraudarse el tenor de la norma<sup>22</sup>.

Si el inmueble hipotecado hubiera sido vendido a un tercer adquirente que se hubiese subrogado en la posición jurídica del deudor hipotecario (art. 1205 del Código Civil y art. 118.1.º LH), dicho tercer adquirente, en mi opinión, entraba dentro del ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 27/2012, en cuanto deudor hipotecario que asumía una hipoteca y la responsabilidad personal derivada del préstamo para la adquisición de su vivienda habitual.

La Ley 1/2013, de 14 de mayo, amplió el ámbito de aplicación personal de la medida de suspensión de los lanzamientos. Si bien *no modificó los supuestos de especial vulnerabilidad que debían concurrir en la unidad familiar (art. 1.2 en relación con el artículo 1.4 de la misma)*, sí que *modificó una de las circunstancias económicas que además debían concurrir, para la aplicación*



de la suspensión de los lanzamientos. Concretamente, la relativa a los ingresos de la unidad familiar.

El artículo 1.3.a) de la misma estableció que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no podría superar el límite de tres veces el IPREM, salvo en dos supuestos, lo que constituía la novedad introducida.

En efecto, dicho límite sería de cuatro veces el IPREM en los supuestos previstos en las letras d) y f) del artículo 1.2, esto es, cuando se tratase de «unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral» (art. 1.2.d) Ley 1/2013) o bien cuando se tratase de «unidad familiar con la que convivan en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, [o] enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral» (art. 1.2.f) Ley 1/2013).

El segundo supuesto en que se exceptuaba la regla de ingresos no superiores a tres veces el IPREM era el caso de que «el ejecutado sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33% [parece que en los tres casos, o por lo menos, en los dos últimos], o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente [aunque sea transitoriamente], a la persona [o sea, al ejecutado] o a su cuidador, para realizar una [toda] actividad laboral». En este caso, los ingresos de la unidad familiar podían ser de hasta 5 veces el IPREM. Parecía, igualmente, que la situación de especial vulnerabilidad venía dada por las condiciones concurrentes en el propio ejecutado, por lo que bastarían dichas condiciones para cumplir lo previsto en el artículo 1.2 (situación de especial vulnerabilidad) y 1.3.a) (requisito económico de ingresos), sin necesidad de que concurriera además alguna de las circunstancias del artículo 1.2 o de que el ejecutado tuviera una unidad familiar en los términos del artículo 1.4.b).

Lo expuesto debía ser puesto en relación con el artículo 1.3.b) y c) y con el artículo 1.4.a) Ley 1/2013<sup>23</sup>.

La Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social, procedente del Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, mantiene la redacción dada por este Real Decreto-ley al art. 1, apartados 1, 2 y 3 de la Ley 1/2013, redacción que amplía el ámbito de aplicación subjetivo de la misma por medio de una doble vía. Por un lado, al considerar como supuesto de especial vulnerabilidad el que el deudor sea mayor de 60 años y por otro lado, al modificar la primera de las circunstancias económicas que deben concurrir para la aplicación de la medida de suspensión del lanzamiento (art. 1.3.a) Ley 1/2013), en el sentido de que «el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el IPREM anual de catorce pagas», o bien de cuatro o cinco veces dicho indicador, en los casos de excepción previstos en el mismo artículo 1.3.a) Ley 1/2013 (y a que nos hemos referido antes). Es de notar que a diferencia de la redacción dada por el Real Decreto-ley 1/2015 al artículo 3.1.b). 5.º del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, en este caso no se indica expresamente que el

*supuesto de vulnerabilidad concurre aunque el deudor mayor de 60 años no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar. Sin embargo, nos inclinamos a pensar que el espíritu de la norma es considerar la concurrencia de la situación de vulnerabilidad siempre que el deudor tenga 60 años o más, con independencia de cualquier otra consideración.*

## V. CONCLUSIONES

I. La excepcional figura de suspensión de los lanzamientos, introducida en el Derecho español por el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, ha visto ampliado su ámbito de aplicación de forma sucesiva por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que lo derogó tácitamente sustituyendo su regulación por una nueva modificada en parte, y por la Ley 25/2015, de 28 de julio, procedente del Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero.

II. Las modificaciones introducidas en esta figura, con esa finalidad de ampliación de su ámbito de aplicación, han consistido en posponer la fecha a partir de la cual puede procederse al lanzamiento del deudor hipotecario, fecha que según la Ley 25/2015 será el 16 de mayo de 2017; así como elevar los ingresos máximos que puede percibir la unidad familiar, ingresos que se fijaron en cuatro o cinco veces el IPREM, por Ley 1/2013, en ciertos casos de excepción (en beneficio de discapacitados), y que la Ley 25/2015 ha determinado que deben computarse en todo caso sobre el IPREM de catorce pagas; así como ampliar los supuestos de especial vulnerabilidad, señalando como nuevo colectivo acreedor de la medida a los mayores de 60 años, sin más consideraciones.

## VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- ATC 129/2014, de 5 de mayo
- SAP de Granada (Sección 3.<sup>a</sup>), de 15 de mayo de 2015
- AAP de Cádiz (Sección 8.<sup>a</sup>), de 30 de junio de 2014
- AAP de Barcelona (Sección 17.<sup>a</sup>), de 26 de noviembre de 2014
- AAP de Barcelona (Sección 19.<sup>a</sup>), de 27 de noviembre de 2014
- AAP de Madrid (Sección 14.<sup>a</sup>), de 11 de febrero de 2015
- AAP de Barcelona (Sección 13.<sup>a</sup>), de 17 de abril de 2015
- AAP de Barcelona (Sección 16.<sup>a</sup>), de 28 de abril de 2015
- AAP de Gerona (Sección 2.<sup>a</sup>), de 22 de abril de 2015
- AAP de Gerona (Sección 2.<sup>a</sup>), de 6 de mayo de 2015
- AAP de Gerona (Sección 1.<sup>a</sup>), de 16 de julio de 2015
- AAP de Barcelona (Sección 14.<sup>a</sup>), de 4 de febrero de 2016
- AAP de Barcelona (Sección 19.<sup>a</sup>), de 17 de febrero de 2016

## VII. BIBLIOGRAFÍA

- JIMÉNEZ PARÍS, T. A. (2013). El Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, ¿un derecho de habitación legal de la familia ejecutada o un comodato forzoso? *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm., 736, 1230-1257.
- (2014). La derogación tácita del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios,

- por el Capítulo I (Suspensión de los lanzamientos) de la Ley «anti-desahucios». *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm., 742, 748-764.
- (2015). La suspensión del lanzamiento del deudor hipotecario y su familia, y la continuación de la ejecución ordinaria posterior, tras la Ley 1/2013, «anti-desahucios». En: M. Cuadrado Iglesias (dir.), *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Manuel García Amigo*. Vol. 2. Madrid: Editorial La Ley (pp. 1308-1338).
- (2016). La exoneración de pasivo pendiente y la Ley 25/2015, de 28 de julio de mecanismo de segunda oportunidad. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 756, 2318-2341.
- MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS, J. (2015). La suspensión de los lanzamientos sobre la vivienda habitual en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reformar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social. En: M. Cuadrado Iglesias (dir.), *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Manuel García Amigo*. Vol. 2. Madrid: Editorial La Ley (pp. 1387-1410).
- NÚÑEZ IGLESIAS, A. (2014). La suspensión de los lanzamientos en la ejecución hipotecaria. En: J. A. Escartín Ipiéns (coord.). *La protección del deudor hipotecario: aproximación a la Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social*. Granada: Editorial Comares (pp. 193-212).
- RAVETLLAT BALLESTÉ, I. (2015). Medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios: la suspensión de los lanzamientos y el alquiler social. En: M. Cuadrado Iglesias (dir.), *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Manuel García Amigo*. Vol. 2. Madrid: Editorial La Ley (pp. 1429-1459).
- RUIZ-RICO RUIZ, J. M. y DE LUCCHI LÓPEZ TAPIA, Y. (2012). Implicaciones jurídicas en la aplicación del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios. *Diario La Ley*, núm. 7977.
- (2013). Implicaciones jurídicas en la aplicación del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios. *Diario La Ley*, núm. 7994.
- SÁNCHEZ JORDÁN, M.<sup>a</sup> E. (2016). Deudas derivadas de la adquisición de vivienda y exoneración concursal del pasivo insatisfecho. En: M. Espejo Lerdo de Tejada (dir.), *Vivienda, préstamo y ejecución*. Cizur Menor: Thomson-Reuters Aranzadi (pp. 939-997).
- VILLEY, M. (2003). *Filosofía del Derecho*. Traducción de Evaristo Palomar Maldonado. Barcelona: Scire Universitaria.

## NOTAS

<sup>1</sup> Ambas figuras fueron introducidas en el ordenamiento jurídico español por la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización. Sobre el régimen de segunda oportunidad *vid.*: SÁNCHEZ JORDÁN, M.<sup>a</sup> E., 2016 y JIMÉNEZ PARÍS, 2016.

<sup>2</sup> No obstante la medida también era aplicable en el caso de ejecución ordinaria basada en la escritura de constitución de hipoteca (art. 517.4.º LEC) o en el caso de ejecución ordinaria abierta tras una sentencia recaída en un declarativo seguido contra el deudor hipotecario, pues la *ratio legis* de la norma también en estos casos estaba presente, y había que entenderlos incluidos en su espíritu aunque no estuviesen enunciados expresamente (*arg. ex Disp. Transitoria Única del Real Decreto-ley 27/2012 que habla de «procesos judiciales... de ejecución hipotecaria»*). Si bien es cierto que el acreedor hipotecario no suele utilizar

estas vías procedimentales sino el procedimiento especial de ejecución hipotecaria judicial (antiguo artículo 131 LH [hoy Cap. V, Tít. IV, Libro III de la LEC] o el procedimiento de venta extrajudicial ante Notario. En este sentido señalaban RUIZ-RICO RUIZ y DE LUCCHI LÓPEZ-TAPIA que «atendiendo a la propia E. de M. del Real Decreto-ley, que establece que las suspensiones afectarán a *cualquier* proceso judicial o extrajudicial, una interpretación teleológica del mismo nos obliga a pensar que el ámbito de aplicación *se extiende* [interpretación extensiva] a todos los procesos de ejecución, hipotecarios u ordinarios, o a ejecuciones derivadas de monitorios, siempre que se esté ejecutando una garantía hipotecaria» (RUIZ-RICO RUIZ y DE LUCCHI LÓPEZ-TAPIA, 2013).

<sup>3</sup> Si bien los lanzamientos ya suspendidos con arreglo a lo previsto en el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, parece que se registrarán por lo dispuesto en el mismo (así en cuanto al periodo de suspensión). El AAP de Madrid (Sección 14.ª), de 11 de febrero de 2015, resuelve la cuestión de si en el supuesto era aplicable el Real Decreto-ley 27/2012, como entendía el Juzgado de Primera Instancia, o bien la Ley 1/2013, como entendía el apelante. La cuestión tenía su trascendencia pues el Juez de Instancia había estimado la pretensión de suspensión del lanzamiento, pero suspendiendo el mismo durante dos años desde la fecha de entrada en vigor de dicho Real Decreto-ley (16 de noviembre de 2012), o sea, hasta el 14 de noviembre de 2014, mientras que el deudor ejecutado apelante pedía la suspensión, en aplicación de la Ley 1/2013, hasta el 15 de mayo de 2015. La Audiencia indica que «el Real Decreto-ley 27/2012 preveía la suspensión del lanzamiento durante dos años en las ejecuciones hipotecarias, cuando los deudores se hallaran en situación de exclusión social, mandato que se extendía a los procesos en marcha a su entrada en vigor, en los que no se hubiera practicado el lanzamiento. ...Hemos revisado ambos textos legales, y no vemos que la Ley 1/2013 contenga disposición derogatoria del Real Decreto-ley 27/2012, aunque ambos contengan disposiciones transitorias en las que se prevé la suspensión del lanzamiento en los mismos términos; procesos en marcha en los que no se hubiera ejecutado el lanzamiento. En estas circunstancias el principio de derogación tácita del artículo 2.2 del Código Civil y el hecho de que no se pidiera la posesión hasta el 13 de septiembre de 2013, fecha posterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 nos hacen pensar que la ejecución no estaba agotada, por lo que procede la aplicación de la Ley 1/2013, suspendiendo el lanzamiento hasta el 15 de mayo de 2015». Razón por la que se estima el recurso de apelación y se revoca el Auto del Juzgado de Primera Instancia.

<sup>4</sup> Vigencia de 30 de julio de 2015 (Disp. Final 21.ª Ley 25/2015).

<sup>5</sup> Vigencia de 29 de febrero de 2015 (Disp. Final 3.ª del Real Decreto-ley 1/2015).

<sup>6</sup> Aplica la medida de suspensión del lanzamiento hasta el 15 de mayo de 2017, por entender aplicable lo previsto en el artículo 1.1. de la Ley 1/2013, según la redacción dada por el artículo 3 del Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, el AAP de Barcelona (Sección 16.ª), de 18 de abril de 2015. Auto cuyo razonamiento, por otro lado, es discutible, dado que el deudor hipotecario que solicitaba la medida de suspensión del lanzamiento no residía en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, habiendo trasladado su residencia a Ecuador junto con su cónyuge. Artículo 1 Ley 1/2013, en redacción dada por Ley 25/2015 (indicamos en cursiva las novedades respecto del texto anterior): 1. «Hasta transcurridos *cuatro años* desde la entrada en vigor de esta Ley, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta, la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en este artículo. 2. Los supuestos de especial vulnerabilidad a los que se refiere el apartado anterior son: a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente. b) Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo. c) Unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años. d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral. e) Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo. f) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y

que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral. g) Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, conforme a lo establecido en la legislación vigente, en el caso de que la vivienda objeto de lanzamiento constituya su domicilio habitual. h) *El deudor mayor de 60 años*. 3. Para que sea de aplicación lo previsto en el apartado 1 deberán concurrir, además de los supuestos de especial vulnerabilidad previstos en el apartado anterior, las circunstancias económicas siguientes: a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de *catorce pagas*. Dicho límite será de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de *catorce pagas* en los supuestos previstos en las letras d) y f) del apartado anterior; y de cinco veces dicho indicador en el caso de que el ejecutado sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral. b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda. c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma. 4. A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá: a) Que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5. b) Por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar».

<sup>7</sup> Artículo 2, Ley 1/2013, de 14 de mayo. *Acreditación. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere esta Ley se acreditará por el deudor en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria y antes de la ejecución del lanzamiento, ante el Juez o el Notario encargado del procedimiento*, mediante la presentación de los siguientes documentos: a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar: 1.º Certificado de rentas y, en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios. 2.º Últimas tres nóminas percibidas. 3.º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo. 4.º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales. 5.º En caso de trabajador por cuenta propia se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida. b) Número de personas que habitan la vivienda: 1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho. 2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores. c) Titularidad de los bienes: 1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar. 2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere. d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de esta Ley. Es motivo para denegar la suspensión del lanzamiento la falta de acreditación de las circunstancias personales y económicas a que se refiere la Ley. Así, el AAP de Girona (Sección 2.ª), de 22 de abril de 2015 confirma la resolución de instancia

que desestimó la suspensión del lanzamiento «porque en primer lugar no se indica en el recurso cual es el supuesto concreto de especial vulnerabilidad de los relacionados en el apartado 2 del artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que se viene invocando por la parte recurrente, lo cual constituye la premisa ineludible para acceder al beneficio que se propugna ...No se ha aportado libro de familia ...lo cual impide conocer la existencia o no de hijos integrantes de la unidad familiar, cuyos ingresos debieran de ser computados a los efectos de las pretensiones deducidas. Los certificados de empadronamiento que se acompañan con el recurso, no son acreditativos de las personas empadronadas en la vivienda hipotecada, al tratarse de certificados individuales, de manera que no se cumple con lo exigido en el artículo 2.b) de la Ley 1/2013, desconociéndose cuáles son los miembros de la unidad familiar y los eventuales ingresos que pudieran obtener. Pero es más, aunque admitamos que el inmueble hipotecado constituye la vivienda habitual de los codemandados, deudores hipotecarios, tal y como exige la citada Ley, cosa que la documentación obrante en los autos contradice, pues toda la documentación relativa a los demandados sitúa su domicilio habitual en Barcelona, incluida la escritura de préstamo hipotecario que sirve de título y que el contrato de arrendamiento de vivienda de 24 de marzo de 2010 corrobora, circunstancia que unos empadronamientos individuales e intempestivos en la vivienda hipotecada situada en La Escala (Gerona), (localidad diferente a aquella en la que siempre han residido y trabajado los deudores hipotecarios, que es Barcelona), no desvirtúan, resulta que los recurrentes tampoco han aportado certificado de rentas de los últimos cuatro ejercicios tributarios, lo que unido a las omisiones anteriormente señaladas conduce a rechazar el recurso y a mantener el criterio del órgano *a quo*, ya que los documentos acompañados con el recurso no proporcionan la acreditación de las circunstancias que la parte deudora puede hacer en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria, antes de la ejecución del lanzamiento, para conseguir su suspensión».

<sup>8</sup> Artículo 673 LEC. *Inscripción de la adquisición: título. Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Secretario judicial, del decreto de adjudicación*, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria. El testimonio expresará, en su caso, que el rematante ha obtenido crédito para atender el pago del precio del remate y, en su caso, el depósito previo, indicando los importes financiados y la entidad que haya concedido el préstamo, a los efectos previstos en el artículo 134 de la Ley Hipotecaria. Artículo 674 LEC. *Cancelación de cargas. A instancia del adquirente*, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación. Asimismo, el Secretario judicial mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados. También se expresarán en el mandamiento las demás circunstancias que la legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación. A instancia de parte, el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se remitirán electrónicamente al Registro o Registros de la propiedad correspondientes.

<sup>9</sup> Artículo 675. *Posección judicial y ocupantes del inmueble*. 1. Si el adquirente lo solicitara, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado. 2. Si el inmueble estuviera ocupado, el Secretario judicial acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resuelto, con arreglo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 661, que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistirles en el juicio que corresponda. Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera procedido previamente con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 661, el adquirente podrá pedir al Tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661, puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año

desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo solo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda. 3. La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista que señalará el Secretario judicial dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El Tribunal, por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no comparecieren sin justa causa. 4. El auto que resolviera sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos de los interesados, que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda.

<sup>10</sup> Sobre este punto, *vid.*, JIMÉNEZ PARÍS, 2013 y 2015.

<sup>11</sup> Artículo 562. *Impugnación de infracciones legales en el curso de la ejecución.* 1. Con independencia de la oposición a la ejecución por el ejecutado según lo dispuesto en los artículos anteriores, todas las personas a que se refiere el artículo 538 podrán denunciar la infracción de normas que regulen los actos concretos del proceso de ejecución: 1.º Por medio del recurso de reposición establecido en la presente ley si la infracción constara o se cometiera en resolución del Tribunal de la ejecución o del Secretario judicial. 2.º Por medio del recurso de apelación en los casos en que expresamente se prevea en esta Ley. 3.º Mediante escrito dirigido al Tribunal si no existiera resolución expresa frente a la que recurrir. En el escrito se expresará con claridad la resolución o actuación que se pretende para remediar la infracción alegada. 2. Si se alegase que la infracción entraña nulidad de actuaciones o el Tribunal lo estimase así, se estará a lo dispuesto en los artículos 225 y siguientes. Cuando dicha nulidad hubiera sido alegada ante el Secretario judicial o este entendiere que hay causa para declararla, dará cuenta al Tribunal que autorizó la ejecución para que resuelva sobre ello.

<sup>12</sup> RUIZ-RICO RUIZ y DE LUCCHI LÓPEZ-TAPIA, 2013. Considera que no procede la interposición de recurso de apelación contra el auto que desestima la suspensión del lanzamiento, el AAP de Barcelona (Sección 17.ª), de 26 de noviembre de 2014, sobre la base de que la Ley 1/2013 no prevé modificación alguna en relación con los recursos de apelación en las disposiciones transitorias, «con lo que atendido el régimen especial de los recursos en el proceso de ejecución que se deriva del contenido del artículo 562 de la LEC, al no venir expresamente previsto en la Ley la posibilidad de interposición de recurso de apelación, no debió tenerse por interpuesto el recurso de apelación».

<sup>13</sup> El legislador insiste en equiparar situaciones no equiparables como el matrimonio (fundamento de la sociedad familiar) y la convivencia *more uxorio*. Los integrantes de la pareja de hecho tienen el estado civil de solteros, y son jurídicamente extraños entre sí, habiendo rehusado voluntariamente celebrar el contrato matrimonial y por lo tanto, gozar de los beneficios inherentes a la condición de casado. No existe entre ellos relación jurídica alguna, pues falta el negocio jurídico matrimonial que los vincule, faltando por tanto, la identidad sustancial, entre ambos supuestos (matrimonio y unión *more uxorio*), base de la analogía. Además, la potencial protección de los hijos habidos de tales uniones *more uxorio*, no se verifica precisamente otorgando beneficios propios de la condición de casado a la pareja de hecho, pues ello, en definitiva, fomenta socialmente la huida del matrimonio y potencia una situación no adecuada al bien común de los hijos, que no gozan de un entorno estable y duradero para su educación, entorno que puede desaparecer en cualquier momento por decisión unilateral de uno de los padres. La verdadera protección a los hijos se verifica potenciando el matrimonio, vínculo entre los progenitores que por Derecho natural (esto es, por exigencias de la condición humana tal como la concibió Dios, Creador del hombre) ha de ser indisoluble para el varón y la mujer, para que quede garantizado el bien de la prole.

<sup>14</sup> Sorprende que la familia deba ser constantemente definida y redefinida por el legislador a través de normas positivas, en razón de uno u otro efecto jurídico que quiera vincularse, en una suerte de nominalismo que huye de la realidad de las cosas para fraguar voluntarísticamente conceptos legislativos. Como señala VILLEY, «todo el mundo ha oído hablar de la «querella de los universales». Esta controversia nace del análisis del lenguaje. Atendamos, por ejemplo, esta frase: «Sócrates es ciudadano de Atenas». En esta frase distinguiremos (dejando a un lado la cópula *es*), dos tipos de términos, uno *singular* (Sócrates)

y otro universal (*ciudadano de Atenas* —la expresión se aplica a todos los ciudadanos—). Se pregunta bajo qué título estas palabras significan la realidad, con qué tipo de realidad se corresponden unos y otros. Para los realistas... a cada uno de estos términos les corresponde una realidad. A la palabra Sócrates, evidentemente; Sócrates existe, es real. El individuo, dice Aristóteles, es incluso de quien se debe afirmar en primer lugar la existencia distinta, una «sustancia primera». Pero hemos de decir que también las palabras «Atenas» o «ciudadano» [léase, familia] remiten a algo real, algo diferenciado en la realidad, lo que Aristóteles denomina «sustancia segunda». El mundo no es simplemente un conjunto de cosas singulares, está ordenado: comporta realidades genéricas (como la de «ciudadano») o cuerpos (Atenas [léase, familia]). Está realmente estructurado, y son estas estructuras [léase sociedad familiar] las que reflejan, ... los términos universales. Distinta es la respuesta de los nominalistas. Sin duda porque son familiares de una literatura religiosa en la que únicamente entran en juego las personas: su universo no comprende más que seres singulares: Sócrates, Pedro o Pablo. ...[Para los nominalistas]... a los términos universales («ciudadano de Atenas» [o familia] no podría decirse que les corresponde un objeto real; que tenga por función designar inmediatamente una cosa. Son [meros] instrumentos lingüísticos que... [servirían]... para connotar (lo que significa abarcar en conjunto —simultáneamente, de un solo golpe—) una pluralidad de objetos que guardan entre sí cierta semejanza. Así mediante la palabra «ciudadano de Atenas» designo en un momento a Sócrates, Alcibiades, Platón, etc. Es una economía del lenguaje. De ahí se sigue que los «universales» no tienen [para los nominalistas] otra existencia que la mental e instrumental; y nosotros los formamos libremente. No les pedimos que sean verdaderos (esto es, adecuados a lo real), sino que... nos permitan operar sobre los fenómenos singulares; solamente, pues, que sean «operativos» como dicen los sabios de hoy» (VILLEY, 2003, 90-91).

<sup>15</sup> Vid., ATC 129/2014, de 5 de mayo.

<sup>16</sup> Sin embargo, el AAP de Barcelona (Sección 14.<sup>a</sup>) de 4 de febrero de 2016, revocando la decisión de primera instancia, considera que el deudor, separado legalmente en Ecuador, y que tiene cuatro hijos a su cargo, de los que se cuida un familiar, si bien «literalmente ... no se engloba dentro del concepto de unidad familiar definido en el apartado 4, letra b) del artículo 1 de la referida Ley [1/2013] ... y si bien el apelante no tiene a sus cuatro hijos en España, sí se ha acreditado que tiene cuatro hijos y que les envía dinero cuando puede, siendo sus ingresos muy exiguos, dado el tiempo en que ha permanecido en el paro, situación que se ha prolongado en diversas ocasiones», razón por la que se estima su recurso de apelación. El AAP de Barcelona, Sección 19.<sup>a</sup>, de 17 de febrero de 2016, considera un supuesto de unidad familiar del artículo 1.2.f de la Ley 1/2013, el de la esposa separada de hecho del ejecutado y que vive en la vivienda ejecutada con tres hijos a su cargo, uno de ellos con un grado de disminución física del 45 %. «Sobre esta base, se acredita la concurrencia de las circunstancias económicas establecidas en el apartado tercero del artículo 1 de la Ley 1/2013, si bien no se justifican cuáles sean los ingresos del ejecutado José Antonio sobre la base de la separación de hecho expresada por la recurrente». Hay que observar que con este razonamiento se haría de mejor condición a los cónyuges en situación de crisis matrimonial que a los cónyuges en situación de normalidad matrimonial, pues los ingresos del marido separado de hecho no impedirían la concurrencia de las circunstancias económicas exigidas en el artículo 1.3 Ley 1/2013. Ello, a nuestro juicio, discriminaría negativamente a las familias en situación de normalidad matrimonial, y particularmente a sus hijos, en los cuales habrían podido concurrir las mismas circunstancias de edad, minusvalía, salario de sus padres, etc., que las señaladas por el Auto, no beneficiándose, en cambio, de la suspensión del lanzamiento.

<sup>17</sup> Distinguiendo entre prestación por desempleo y subsidio por desempleo, sobre la base de los artículos 206 y 215 de la Ley General de la Seguridad Social, y considerando que la percepción de este no impide la aplicación de la Ley 1/2013, ya que el subsidio de desempleo se concede a los parados que no tienen derecho a la prestación por desempleo, AAP de Cádiz (Sección 8.<sup>a</sup>), de 30 de junio de 2014.

<sup>18</sup> El AAP de Barcelona (Sección 19.<sup>a</sup>), de 27 de noviembre de 2014, considera que no procede la suspensión del lanzamiento por no cumplirse el requisito del artículo 1.3.b) Ley 1/2013 ya que si bien la apelada manifiesta que sí se ha cumplido porque en el plazo de los cuatro años anteriores al momento de la solicitud de suspensión del lanzamiento ha tenido



un hijo, sin embargo «consta que sus ingresos son algo mayores en 2013 que en 2011 y que la carga hipotecaria (lo que paga o debía pagar de hipoteca) se ha reducido del año 2007 al 2012. Si tenemos en cuenta que el artículo 1.4 de la Ley dice que: «A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá: a) Que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hay multiplicado por al menos 1,5», vemos cómo el requisito no se cumple. Y no se cumple porque el esfuerzo que representa la carga hipotecaria no se ha incrementado en dicha proporción; es más, ha disminuido. Ciertamente el nacimiento de un hijo significa mayores obligaciones económicas, pero este Tribunal no puede hacer una interpretación tan amplia de la Ley que le haga convertirse en legislador».

<sup>19</sup> El AAP de Girona (Sección 1.ª), de 16 de julio de 2015, deja sin efectos la suspensión del lanzamiento acordada en primera instancia porque «no se ha acreditado debidamente que se den los requisitos exigidos del artículo 1.3 de la Ley 1/2013, y por otro lado, a la vista de las propia escritura de préstamo con garantía hipotecaria, con relación a la escritura de adjudicación de pago de otra finca y de los certificados de empadronamiento, no se desprende que se trate de un préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma, pues de dicha documentación la vivienda no se adquirió para constituir el domicilio habitual». En efecto, «se acredita también que a noviembre de 2012 el Sr. Luis María [deudor hipotecario junto con el Sr. Arsenio] y la Sra. Gema [cónyuges] adjudicaron en pago de unas deudas otra finca a la Caja de Ahorros del Mediterráneo, indicando que hasta ese momento era el domicilio habitual de la familia. En la escritura de constitución de hipoteca sobre la vivienda objeto de [esta] ejecución y de la suspensión pretendida se indica que no constituye vivienda habitual familiar; ...ello es lógico pues la vivienda fue adquirida por D. Luis María y Arsenio. En el certificado de empadronamiento del 29 de mayo de 2014, además del Sr. Luis María y la Sra. Gema constan otras personas empadronadas y a pesar de las explicaciones dadas, no consta realmente el motivo de ello, pero en todo caso, del certificado acompañado como documento núm. 4 consta que el alta en el domicilio sito en la CALLE 000 Núm. 000 se produjo el día 9 de abril de 2013, con posterioridad a la referida adjudicación en pago, lo mismo que la Sra. Gema, mientras que con anterioridad y desde el 2006 estaban empadronados en el Núm. 001. Dando la impresión que tras la adjudicación en pago del que era domicilio habitual de la familia se trasladan a la vivienda objeto de ejecución». De acuerdo con el AAP de Gerona (Sección 2.ª), de 6 de mayo de 2015, el que el crédito ejecutado se integre en un iter sucesivo de «préstamos garantizados con hipoteca que recae sobre la única vivienda propiedad de los deudores y que se trata de préstamos novados, permaneciendo un único préstamo hipotecario, aunque se haya ampliado su capital» no impide considerar que se cumple con el requisito exigido en el artículo 1.3.d) de la Ley 1/2013, pues «estamos ante un préstamo hipotecario concedido para la adquisición de la vivienda aunque se hayan modificado posteriormente sus condiciones. Y no figurando en la documentación aportada, un destino diferente de la cantidad objeto del préstamo novado, que no sea la de hacer frente a la adquisición de la vivienda para lo cual fue concedido, aunque posteriormente se incrementara el capital del mismo, no se puede presumir en perjuicio del consumidor una finalidad diferente, siendo el acreedor que cuestiona el objeto del préstamo, quien ha de acreditarlo. Ningún óbice existía para hacer constar en los documentos de formalización del contrato, que la cantidad prestada o el incremento del capital del préstamo garantizado con hipoteca de la vivienda única del deudor, iba destinado a fines y necesidades de tesorería propias, diferentes del reintegro del préstamo concedido para adquisición de la vivienda. No se hizo constar y en consecuencia no caben especulaciones y conjeturas en perjuicio del consumidor particularmente vulnerable, haciendo abstracción de lo que es habitual en operaciones de este tipo, en que se incrementa el capital del préstamo hipotecario sobre la vivienda habitual y exclusiva, con la única finalidad de modificar el contrato haciendo posible o más asequible la finalidad del pago, alargando el periodo de duración, rebajando el importe de las cuotas, modificando sus intereses, o simplemente propiciando liquidez momentánea para afrontar los vencimientos inminentes de las cuotas hipotecarias, que de otra forma no podrían afrontar; circunstancia que la Sala aprecia como más próxima y compatible con el motivo de la novación y ampliación del capital del préstamo, que aquel

indeterminado que parece inferir el órgano *a quo* [fines diversos de la adquisición de la vivienda familiar]». Se entiende que no concurre esta circunstancia del artículo 1.3.d) Ley 1/2013 en el supuesto enjuiciado por el AAP de Barcelona (Sección 13.<sup>a</sup>), de 17 de abril de 2015, que señala que «la apelante no tiene contraído un préstamo para la adquisición de vivienda habitual garantizado con hipoteca, sino que en cumplimiento de un convenio regulador de divorcio, solo tiene atribuido el derecho de usar la vivienda que fue conyugal durante un periodo de tiempo delimitado y de la que es propietaria el banco».

<sup>20</sup> RUIZ-RICO RUIZ y DE LUCCHI LÓPEZ-TAPIA, 2013.

<sup>21</sup> RUIZ-RICO RUIZ y DE LUCCHI LÓPEZ-TAPIA, 2013.

<sup>22</sup> En este sentido se pronuncia la SAP de Granada (Sección 3.<sup>a</sup>), de 15 de mayo de 2015, al indicar «se admite por la actora que su dominio trae causa de la cesión del remate de la acreedora bancaria ejecutante, esta entonces habrá de pasar y respetar esta protección legal [la de la Ley 1/2013] ya que la cesión de derecho por la que vino la demandante-apelada a adquirir el dominio de la vivienda objeto de la ejecución implica, necesariamente, el quedar sometida a esa ley de protección específica y temporal, así como a respetar las medidas y consecuencias legales inherentes a la procedencia o suspensión temporal del desalojo de la vivienda hipotecada en su día, pues la actora no puede, desde una recta y coherente interpretación del espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, entenderse excluida de los destinatarios obligados por la norma a respetar esta suspensión en la privación de la vivienda habitual de los deudores desfavorecidos, como si se tratara de un tercero adquirente».

<sup>23</sup> El artículo 1.3.b) Ley 1/2013 exigía para que procediera la suspensión del lanzamiento que «en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda», lo que el artículo 1.4.a) precisaba en el sentido de haberse producido un incremento de la carga hipotecaria sobre la renta familiar. En concreto, el esfuerzo que representaba la carga hipotecaria sobre la renta familiar había debido multiplicarse por al menos 1,5. Lo cual se acreditaba mediante presentación de certificado de rentas y, en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto del Patrimonio, expedido por la AEAT, con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios. Por su parte, el artículo 1.3.c) Ley 1/2013 exigía que «la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de miembros de la unidad familiar». La utilización de los verbos «resultar» y «percibir», en presente de subjuntivo parecía indicar que *la medición de la cuota hipotecaria en relación con los ingresos netos debía hacerse a fecha de presentación de la solicitud de suspensión de lanzamiento, quedando únicamente por dilucidar si siempre debía hacerse el cálculo en relación con el límite de tres veces el IPREM, o bien debía hacerse en relación con el límite de cuatro o de cinco veces el IPREM en los especiales supuestos en que se permitía unos ingresos mayores*. A mi juicio, la respuesta debía ser la primeramente dada, pues lo contrario podría frustrar el objetivo de la ley de conceder una especial protección a las familias con discapacitados o a estos mismos (art. 1.3.a) *in fine*), al endurecer el requisito del artículo 1.3.c) (la cuota hipotecaria debería ser proporcionalmente mayor), lo que quizás no tenía mucho sentido, salvo que se pensase que, en tales casos, las dificultades intrínsecas a la condición de discapacitado del deudor o de alguno de los miembros de la unidad familiar o de los parientes del deudor o su cónyuge hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, habrían motivado la compra de una vivienda de características especiales, o la realización de obras (financiadas por la hipoteca) de adaptación de la vivienda a la minusvalía y consecuentemente, que el crédito hipotecario concedido fuera mayor y por ende, la cuota de amortización superior en términos generales a la que pagaría un deudor corriente. Pero esta interpretación quizás no tenía mucho sentido pues la ley en el artículo 2.b) exigía simplemente acreditar el «certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores», lo que evidenciaba que pensaba en que las circunstancias del artículo 1.2.d) y f), así como la prevista en el artículo 1.3.a) *in fine*, podían haberse producido en fecha posterior a la constitución del préstamo hipotecario para la adquisición de la vivienda. Luego no establecía relación alguna entre cuota de amortización (proporcionalmente mayor) y condición de discapacitado.