



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

202100002542

MAR 2021

REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q21/282/06

**Sr. Consejero de Vertebración del
Territorio, Movilidad y Vivienda**
eljusticiatramitesdgri@aragon.es

ASUNTO: Recomendación relativa a la aplicación del Convenio con el CGPJ en un caso de desahucio por falta de pago de renta.

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- El día 16 de febrero de 2021 tuvo entrada en esta Institución una queja debida a la falta de asignación de una vivienda social en un caso de desahucio por falta de pago de la renta al no considerar aplicable en convenio entre el CGPJ, el Gobierno de Aragón y la FAMCP. En la misma el ciudadano, en representación de la interesada, relata que, una unidad familiar compuesta de una madre y sus tres hijos de 12, 10 y 4 años con unos ingresos de 528,15€ al mes en concepto de Ingreso Mínimo Vital estaba incurso en un procedimiento de desahucio por falta de pago de la renta

SEGUNDO.- A la vista de la queja presentada, se acordó admitirla a supervisión efectuando la oportuna asignación del expediente para su instrucción. Con tal objeto, y dada la urgencia del caso y de que el escrito que se nos había presentado, también se había presentado como una solicitud ante la Dirección General de Vivienda, se mantuvo contacto con ésta en distintas ocasiones para interesarnos primero por la recepción del citado escrito y posteriormente por la respuesta dada al mismo, ya que podría servir de base a nuestra intervención en este preciso asunto.

TERCERO.- La respuesta que la Dirección General de Vivienda trasladó al interesado con fecha 28 de enero de 2021, que motivó la presentación de la queja se hacía constar, textualmente, lo siguiente:

“Con fecha 9 de enero de 2019 se formaliza el Convenio de Colaboración entre el Consejo General del Poder Judicial, el Gobierno de Aragón y la Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias (FAMCP), sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social. El protocolo de actuación previsto en la cláusula segunda, punto segundo, establece que: cuando durante la tramitación de un procedimiento de desahucio por falta de pago se detecte por el órgano judicial una situación de vulnerabilidad, tal y como se recoge en los Artículos 17 y 18 de la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, y en la legislación estatal aplicable en un deudor de buena fe, pueda dar **traslado al IASS, con objeto de que la Administración lleve a cabo el examen de la situación y, cuando la valoración por parte del IASS sea de que se trata de un deudor de buena fe en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad**, sea comunicada al Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, al menos con tres semanas de antelación, para que pueda ser incluido dentro de los Programas de Vivienda Social que se gestionan, siempre que cumplan con los requisitos exigidos en dichos Programas.

Por Decreto dictado en **procedimiento verbal desahucio** nº (...), de fecha 17 de noviembre de 2020, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 3, Sección E, de Huesca, se requiere a la demandada Doña (...) con DNI, para que abandone la vivienda, **por impago de rentas de alquiler**, y se le apercibe del lanzamiento para el día 27 de enero de 2021.

La Secretaría Judicial del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 3, Sección E, de Huesca, pone en conocimiento del IASS, la posible situación de especial vulnerabilidad a fin de que se realice una valoración provisional de las circunstancias concurrentes en el demandado, y se actué a los efectos oportunos.

En el **Informe social de la Dirección Provincial del IASS**, de fecha 21 de diciembre de 2021, se concluye que la demandada **cumple los requisitos de especial vulnerabilidad** fijados en el Art. 17.2 de la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón, por tratarse de una familia monoparental con tres menores a cargo y con escasos recursos económicos, y valora su inclusión en un programa de vivienda social.



Doña (...), presentó solicitud de **reconocimiento como Beneficiario de una vivienda incluida en la Red de Bolsas de Alquiler Social de Aragón**, con número de expediente BAS-22/B/000292/2018, de acuerdo con las normas de procedimiento establecidas en el Decreto 102/2013, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se crea y regula la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón. Mediante Resolución de fecha 27 de julio de 2018 de la Directora General de Vivienda y Rehabilitación, se reconoce que Doña (...) cumple los requisitos para ser beneficiaria de vivienda de alquiler social, de acuerdo con las normas de procedimiento establecidas en el Decreto 102/2013, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se crea y regula la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón.

En la documentación obrante en el expediente consta copia de la demanda presentada al Juzgado, donde se incluye un BUROFAX de fecha 2 de junio de 2020, certificado y con acuse de recibo, por el que se notificaba a la inquilina la voluntad de la propiedad de **NO renovar el contrato de arrendamiento** suscrito en fecha 29 de julio de 2017, a su vencimiento el 1 de agosto de 2020, fecha en la que se debía desocupar el inmueble arrendado devolviéndolo en las mismas condiciones en que se recibió al inicio del alquiler. Igualmente, se le comunica que adeuda la cantidad de 5.666,24€. por impago de alquiler y del impuesto de aguas (ICA). Este requerimiento NO ha sido atendido por la demandada, **quedándose en la vivienda sin título jurídico válido.**

Así mismo, consta en la documentación que con fecha 28 de septiembre de 2020, posterior a la finalización del contrato, se presenta DEMANDA de desahucio al Juzgado de 1ª Instancia de Zaragoza, solicitando la deuda de 6.956€, correspondiente a las rentas de meses de 2018, 2019 y 2020, a razón de 415€/mes y del Impuesto de contaminación de Aguas (ICA) correspondientes a 2018, 2019 y 2020.

Por lo anteriormente expuesto,

SE COMUNICA

Que desde esta DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN se considera **NO PROCEDENTE LA ADJUDICACIÓN** de una vivienda de alquiler social a Doña (...), motivado porque se trata de una finalización de contrato de alquiler (fecha de vencimiento 1 de agosto de 2020) aunque el escrito de fecha 28 de septiembre de 2020 formulaba demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago de rentas y reclamación de las mismas.

Por su parte, la respuesta al escrito presentado por el interesado tanto a nuestra Institución como a la Dirección General de Vivienda, lleva fecha de 26 de febrero de 2021 y se ha recibido en el día de hoy en nuestra Institución. Se mantiene en la misma línea de lo dicho en el anterior escrito si bien especifica un poco más cuando señala:

*“Que, tal y como recoge la demanda con fecha 2 de junio de 2020 se comunica a Dña. (...) la voluntad de la propiedad de no renovar el contrato a su vencimiento el 1 de agosto de 2020, quedándose posteriormente en la vivienda sin título jurídico válido, por ello **no puede acogerse al Convenio de colaboración entre en Consejo General del Poder Judicial, Gobierno de Aragón y la FAMCP, firmado en Madrid el día 9 de enero de 2019, sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social por lo que no puede adjudicársele una vivienda con carácter preferente**”*

II.- CONSIDERACIONES

Primera.- No se discute, en el caso que nos ocupa, la situación de especial vulnerabilidad de la unidad familiar formada por doña (...) y sus tres hijos menores de edad, ni la necesidad de disponer de una vivienda digna y adecuada, ni siquiera de que reúnen los requisitos exigidos para optar a una vivienda de alquiler social, tal y cómo la propia Dirección General de Vivienda le reconoció en el mes de julio de 2018, si bien no se le adjudicó vivienda alguna al no existir disponibilidad y se le incluyó en la lista de espera. Tampoco debería discutirse que, en éste como en otros muchos casos similares, el interés superior de los menores ha de ser especialmente protegido.

Segunda.- El asunto a dilucidar radica, por tanto, en determinar si es de aplicación el mecanismo de adjudicación de vivienda social con carácter preferente que se deriva del Convenio de colaboración suscrito entre el Consejo General del Poder Judicial, el Gobierno de Aragón y la FAMCP, sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social (Convenio CGPJ en adelante). Dado el motivo aducido por la Dirección General del Vivienda para resolver negativamente esta cuestión, la carencia de título válido para ocupar la vivienda al haber sido notificada la arrendataria de la intención del arrendador de no renovar el contrato al vencimiento, deberemos hacer algunas consideraciones previas

Tercera.- En primer lugar, hemos de señalar que si bien el título del Convenio CGPJ alude, con carácter general a los supuestos de lanzamiento de vivienda familiar, en su clausulado, a la hora de desarrollar el Protocolo se refiere únicamente a dos tipos de procedimiento que pueden llevar aparejado un desahucio, siempre referido a vivienda habitual: los procedimientos de ejecución hipotecaria, por un lado; y los procedimientos de desahucio por falta de pago de la renta o cantidades cuyo pago corresponda al arrendatario.



Por tanto, se interpreta que quedan fuera del Convenio, los supuestos de desahucios con posterior lanzamiento de vivienda habitual que traigan causa de otros procedimientos de juicio verbal recogidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), concretamente en su artículo 250, como pueden ser los de los apartados 2º (“*Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca.*”) o desahucio por precario; y 4º (“*Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute*”) también conocido coloquialmente como desahucio expres por ocupación ilegal.

Y ello, pese a que el propio artículo 150 de la LEC, al hablar de la notificación de resoluciones y diligencias de ordenación, en su apartado 4ª dispone que “*cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el lanzamiento **de quienes ocupan una vivienda**, se dará traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social por si procediera su actuación, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados.*”, apartado que fue redactado por la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas, y que, por tanto, no excluye la actuación de los servicios sociales ni su coordinación con los órganos judiciales en los procedimientos de desahucio por ocupación.

Cuarta.- La demanda presentada por el arrendador frente a la arrendataria lo fue única y exclusivamente en base al apartado 1º del artículo 250 de la LEC, y esa es la única causa de pedir que se configuró en el proceso, que por su interés reproducimos aquí:

“1º Las que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca.”

Por lo tanto, en un primer análisis, debemos concluir que estaría dentro de los supuestos recogidos en el Convenio CGPJ, concretamente en el que hace referencia a los desahucios por falta de pago de la renta o cantidades cuyo pago corresponda al arrendatario.

No obstante, desde la Dirección General de Vivienda, se determina que, el hecho de que el arrendador, fuera del proceso judicial, notificase al arrendatario su intención de no renovar el arrendamiento al vencimiento, unido al hecho de que este se produjo con anterioridad a la interposición de la demanda, hace que doña Encarnación, desde ese momento haya pasado a ser considerada ocupante ilegal de la vivienda por carecer de título jurídico válido y, por tanto, no le sea de aplicación el Convenio CGPJ.

Quinta.- En primer lugar, queremos señalar que la determinación de si existe o no un vínculo jurídico válido (título) para la ocupación de una vivienda es una cuestión que debería estar sometida a la decisión de los órganos jurisdiccionales competentes, ya que puede estar sujeta a controversia.

Además, en el caso que nos ocupa, debemos considerar que la Administración iría en contra del procedimiento seguido en vía judicial que, a instancia de la parte arrendadora, como acto propio y único ante ella, ha seguido un procedimiento de desahucio por impago de rentas del art. 250.1 de la LEC, que como hemos visto, también contempla la posibilidad de interponer demanda de desahucio basada “*en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente*”, la cual no fue utilizada.

Por otra parte, de la interpretación seguida por la Dirección General de Vivienda, parece desprenderse que, el hecho de continuar en la vivienda una vez que ha expirado el plazo del arrendamiento, toda vez que la parte arrendadora notificó en tiempo y forma su intención de no renovar dicho arrendamiento, deviene en un supuesto de ocupación ilegal por parte de la arrendataria. Sin embargo, toda vez que la demanda fue interpuesta por falta de pago de la renta y no por finalización del plazo convenido, desde el Juzgado se considera que la notificación de no renovar a vencimiento el arrendamiento tenía por objeto simplemente evitar, caso de no acceder al desahucio en el ejercicio de la acción por falta de pago, la prórroga tácita del contrato prevista en la LAU o incluso, la posible entrada en juego de la tácita reconducción del artículo 1566 del Código Civil. (“*Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento*”).



Cierto es que, tal y como se recoge en la Exposición de Motivos de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas, este tipo de ocupación *“esto es, la ocupación no consentida ni tolerada, no es título de acceso a la posesión de una vivienda ni encuentra amparo alguno en el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna”*, ni exige a los poderes públicos de su deber de *“promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho y, en ese marco, preocuparse de forma particular por aquellas personas en riesgo de exclusión social”*, tal y como se recoge en dicha Exposición de motivos; ni les permite una interpretación extensiva que englobe todos los supuestos en los que se esté utilizando una vivienda en base a títulos que puedan ser discutibles. No puede olvidarse que en este caso la posesión, que tiene su especial protección en nuestro ordenamiento civil, nunca ha dejado de estar en manos de la ciudadana.

En todo caso, deberían ser los jueces quienes calificaran jurídicamente la situación concreta, desde esta Institución nos limitamos a señalar las distintas posibilidades, y en el caso que nos ocupa hemos de insistir en que el procedimiento que, todavía se está sustanciando, se ha seguido en base al impago de rentas del arrendatario conforme al apartado 1 del art. 250 (ni siquiera con fundamento *“en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente”* que reconoce el mismo apartado), lo que expresamente está recogido en el convenio.

III.- RESOLUCIÓN

Vistos los antecedentes de hecho y consideraciones realizadas, y en ejercicio de las facultades que a esta Institución confiere el artículo 22 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, he resuelto efectuar al Departamento de Vertebración del Territorio las siguientes RECOMENDACIONES:

Primera- Que proceda a iniciar los trámites para posibilitar la adjudicación de una vivienda de alquiler social a la interesada con carácter preferente en aplicación del Convenio entre el CGPJ, el Gobierno de Aragón y la FAMCP, firmado en Madrid el 9 de enero de 2019 (modificado el 1 de octubre de 2019), toda vez que el lanzamiento deriva de un juicio verbal de desahucio por falta de pago de la renta que es uno de los supuestos recogidos en el citado Convenio, y el dictamen del IASS concluye que cumple los requisitos de especial vulnerabilidad y buena fe fijados en el artículo 17.2 de la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón.

Segunda Que, conjuntamente con el resto de los Departamentos competentes del Gobierno de Aragón, realice las actuaciones precisas para extender la eficacia del Convenio con el CGPJ a los supuestos de lanzamiento de vivienda habitual que, en estos momentos, quedan fuera de su ámbito de aplicación, toda vez que la ley no excluye la necesaria colaboración entre los órganos judiciales y los servicios sociales para atender la vulnerabilidad social de quienes, de buena fe, se ven privados de su vivienda habitual en dichas situaciones.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no las Recomendaciones formuladas, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.



Ángel Dolado
Justicia de Aragón

