
This is the **published version** of the bachelor thesis:

Viñas Fors, Gisela; Izquierdo Grau, Guillem, dir. La protecció de l'habitatge familiar enfront de l'execució hipotecària : una anàlisi constitucional i procesal. 2025. (Grau en Dret)

This version is available at <https://ddd.uab.cat/record/319336>

under the terms of the  license

TREBALL DE FINAL DE GRAU

FACULTAT DE DRET

**LA PROTECCIÓ DE L'HABITATGE FAMILIAR
ENFRONT DE L'EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA:
UNA ANÀLISI CONSTITUCIONAL I
PROCESSAL**

Autora: GISELA VIÑAS FORS

Grau en Dret

Curs 2024-2025

Tutor: GUILLEM IZQUIERDO GRAU

Data: 13/05/2025

*“Per a l'home, com per a l'ocell,
el món ofereix molts llocs on posar-se,
però n'hi ha només un: casa seva”.*

Oliver Wendell Holmes

RESUM:

La crisi econòmica i immobiliària que va sacsejar Espanya a partir de l'any 2007, va desencadenar una onada d'execucions hipotecàries que van deixar a moltes famílies sense llar. Aquest treball analitza el règim jurídic dels procediments d'execució hipotecària sobre l'habitatge habitual, amb especial atenció en les mesures de protecció dels deutors previstes la Llei d'Enjudiciament Civil (LEC).

Es parteix de l'anàlisi dels fonaments constitucionals de l'habitatge, concretament, de l'art. 47 CE, sobre el dret a l'habitatge digne i adequat, i de l'art. 33 CE, sobre el dret a la propietat privada, i s'examina el conflicte entre ambdós drets, on la condició de principi rector del primer el situa en una posició de desavantatge davant el caràcter de dret del segon. Tot seguit s'aborden de forma crítica les etapes del procediment executiu, des de la demanda fins el llançament, analitzant l'eficàcia de les recents reformes legislatives de la LEC. Es conclou que aquestes mesures continuen essent insuficients, en tant que es segueixen prioritzant els interessos de les entitats financeres per sobre del dret a l'habitatge de les famílies vulnerables. Finalment, es reivindica la necessitat d'una major protecció constitucional i processal de l'habitatge familiar, on s'hauria de situar l'execució com a últim recurs.

ABSTRACT:

The economic and real estate crisis that shook Spain starting in 2007 triggered a wave of mortgage foreclosures that left many families homeless. This paper analyzes the legal framework of mortgage foreclosure procedures on primary residences, with special attention to debtor protection measures under the Spanish Civil Procedure Law (LEC).

The study begins with an analysis of the constitutional foundations of housing rights, specifically Article 47 of the Spanish Constitution regarding the right to adequate housing, and Article 33 concerning private property rights. It examines the conflict between these two rights, where the former's status as a

guiding principle places it at a disadvantage against the fundamental nature of the latter. The paper then critically examines each stage of the foreclosure process, from the initial claim to the final eviction, analyzing the effectiveness of recent legislative reforms to the LEC. It concludes that these measures remain insufficient, as they continue to prioritize the interests of financial institutions over the housing rights of vulnerable families. Finally, the study advocates for stronger constitutional and procedural protections for family homes, proposing that foreclosure should be positioned as a last resort measure.

TAULA DE CONTINGUTS

RESUM.....	2
PARAULES CLAU.....	5
ABREVIACIONS.....	5
1. INTRODUCCIÓ.....	6
2. L'ARTICLE 47 CE, SOBRE EL DRET A L'HABITATGE Digne i ADEQUAT.....	8
2.1. ASPECTES MATERIALS DEL DRET A L'HABITATGE.....	14
3. EL CONCEPTE D'HABITATGE FAMILIAR.....	15
4. L'ARTICLE 33 CE, SOBRE EL DRET A LA PROPIETAT PRIVADA..	21
5. EL PROCEDIMENT D'EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA SOBRE L'HABITATGE HABITUAL.....	26
5.1. MARC JURÍDIC.....	26
5.2. LA VULNERABILITAT DE L'HABITATGE FAMILIAR.....	27
5.3. LES MESURES QUE CONTEMPLA LA LEC DURANT EL PROCÉS D'EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA.....	30
5.3.1. L'incompliment del deutor i la demanda d'execució.....	30
5.3.2. La taxació.....	33
5.3.3. L'oposició i la suspensió de l'execució.....	35
5.3.4. La subhasta.....	38
5.3.5. L'adjudicació.....	42
5.3.6. El llançament.....	45
5.4. LA CONSIDERACIÓ PROCESSAL DE L'HABITUALITAT DE L'HABITATGE.....	48
6. CONCLUSIONS.....	51
7. BIBLIOGRAFIA.....	54

PARAULES CLAU

Dret a l'habitatge, article 47 CE, article 33 CE, habitatge familiar, execució hipotecària, vulnerabilitat, habitatge habitual, procediment d'execució hipotecària, deutor.

ABREVIACIONS

Art.	Article
BOE	Butlletí Oficial de l'Estat
CC	Codi Civil Espanyol
CCAA	Comunitats Autònomes
CCCat	Codi Civil Català
CE	Constitució Espanyola
JPI	Jutjat de Primera Instància
LAJ	Lletrat de l'Administració de Justícia
LEC	Llei d'Enjudiciament Civil
LH	Llei Hipotecària
LO	Llei Orgànica
MASC	Mitjans Adequats de Solució de Controvèrsies
SAP	Sentència de l'Audiència Provincial
STC	Sentència del Tribunal Constitucional
STS	Sentència del Tribunal Suprem
TC	Tribunal Constitucional
TS	Tribunal Suprem

1. INTRODUCCIÓ

Entre els anys 1997 i 2007, Espanya es trobava immersa en una bombolla del mercat immobiliari. El país es trobava en un context d'expansió econòmica en sintonia amb la bona economia internacional que mantenia els tipus d'interès baix i que a l'hora impulsava la *demande per motiu d'inversió*, és a dir, el negoci d'adquirir un habitatge per vendre'l a un preu superior. A això se li afegia la facilitat amb què les entitats financeres atorgaven préstecs hipotecaris, tant a particulars com a empreses promotores i de construcció. El resultat va ser l'augment dels preus i l'increment de la construcció d'habitatges¹. El problema arriba amb la crisi de les hipoteques *subprime* dels Estats Units l'any 2007, que va afectar de forma directa l'economia espanyola, que ja començava a tambalejar-se. Les conseqüències varen ser la insuficient oferta d'habitatge assequible, en part per l'increment de l'interès, l'atur, amb l'epicentre al sector de la construcció², els baixos salaris, el bloqueig de l'emancipació dels joves i l'exclusió residencial³. El sector bancari es va veure afectat per la morositat i la disminució de la liquiditat ja que els deutors no podien fer front als deutes.

És cert que la responsabilitat de la situació pot dividir-se, per un cantó, per la negligència dels prestataris de sotmetre's a préstecs molt elevats amb interès variable per sobre de les seves possibilitats, confiats per la pròspera economia de l'època, i per l'altre, per la *mala praxis* dels bancs de concedir-los sense cap tipus de criteri, sobretot a col·lectius potencialment vulnerables i amb risc de morositat davant d'un canvi de l'economia⁴.

Quan semblava que l'economia començava a recuperar-se, la pandèmia del COVID-19 va provocar a molts ciutadans la pèrdua de la seva feina, de forma temporal o indefinida, i la conseqüent dificultat per fer front a les rendes del lloguer i a les quotes dels préstecs hipotecaris. Al febrer del 2022 es produeix la

¹ Bertolín Mora, J. (2014). *La burbuja inmobiliaria Española: causas y consecuencias*. Treball de Final de Grau. Universitat Politècnica de Catalunya.

² Álvarez Alba, J. (2017). *Crecimiento y estallido de la burbuja inmobiliaria en España: causas y consecuencias*. Cuadernos de Tomás, vol. 9, pp. 17-34.

³ Pérez Quintana, V. (2019). *La vivienda: problema y propuestas*. Papeles de relaciones ecosociales y cambio global, vol. 148, pp. 41-49.

⁴ Cecchini Rosell, X. (2014). *La Problemàtica execució de finques hipotecades. Perspectiva doctrinal, jurisprudencial i legal*. Revista Catalana de Dret Privat, vol. 14, pp. 69-115.

invasió d'Ucraïna per Rússia, afectant de nou el mercat immobiliari, augmentant el cost de la producció dels habitatges així com el seu preu d'adquisició⁵.

Actualment, les execucions hipotecàries han viscut un descens, tal com informa EL PAÍS⁶, gràcies a l'augment dels lloguers i la baixada del tipus d'interès. De tota manera, l'informe sobre l'Impacte de la Moratòria dels Desnonaments, realitzat per l'Observatori DESCA, calcula que entre els anys 2008 i 2023 s'han efectuat 735.560 llançaments, el que significa que un 3,8% de les famílies espanyoles han perdut el seu habitatge habitual durant aquest període⁷. Aquestes xifres són les que han motivat el tema del treball, així com la necessitat d'entendre el problema i el funcionament de les execucions. És cert que les modificacions legislatives han anat avançant en matèria de protecció del deutor, però seguim estant inmersos en una crisi d'habitatge caracteritzada per la pujada del preu dels lloguers, la falta d'habitatge públic i els salaris insuficients.

Aquest estudi es centra en l'anàlisi de les mesures processals que contempla la Llei d'Enjudiciament Civil (LEC) per protegir el deutor durant l'execució hipotecària per l'impagament de les quotes. L'objectiu és examinar si són suficients i eficaces. La recerca es focalitza en les famílies com a col·lectiu vulnerable.

La primera part del treball es centra en l'anàlisi dels fonaments constitucionals, concretament, de l'art. 47 CE, sobre el dret a l'habitatge digne i adequat, com a principi general, l'art. 33 CE, sobre el dret a la propietat privada, com a possible limitació d'aquest primer, i la concepció constitucional, legislativa i jurisprudencial de la noció d'habitatge familiar. La segona part del treball es

⁵ Calduch Alonso, M. (2023). *La distribución de competencias en materia de vivienda entre el Estado y las Comunidades Autónomas (a propósito de la Ley por el derecho a la vivienda)*. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, vol. 797, pp. 1447-1483.

⁶ López, D. (2025). *Los desahucios por impago de hipoteca retroceden por tercer año consecutivo*. EL PAÍS. <https://elpais.com/economia/2025-03-06/los-desahucios-por-impago-de-la-hipoteca-retroceden-por-tercer-ano-consecutivo.html>

⁷ Plataforma de Afectados por la Hipoteca (2024). *Informe Impacto de la Moratoria de Desahucios 2021-2023*. Observatori DESCA. <https://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2024/12/informe-moratoria-desahucios-vf.pdf>

centra en apuntar quan les lleis entenen que l'habitatge familiar és vulnerable. Després s'aborda el procediment d'execució hipotecària com a mecanisme agressor i, concretament, s'exposen aquelles mesures processals que la LEC contempla per a la protecció del deutor quan el que es veu afectat és el seu habitatge familiar o habitual, que és com la Llei processal tendeix a referir-se. La recent LO 1/2025, de 2 de gener, de mesures en matèria d'eficiència del Servei Públic de Justícia, i la STC 26/2025, de 29 de gener, aproten importants modificacions a la Llei que ens és d'estudi. Per últim, es fa referència a què es considera habitatge habitual des d'un punt de vista processal.

Per raó de l'extensió màxima del treball, l'estudi es centra en el dret espanyol, i prescindeix de l'europeu, concretament, de la Carta Europea de Drets Humans i de la jurisprudència del Tribunal Europeu de Drets Humans (TEDH). La metodologia emprada ha sigut la lectura de manuals jurídics i articles doctrinals de revistes jurídiques extrets de la biblioteca o de les Bases de Dades Jurídiques de la Facultat, així com articles de pàgines web de professionals del Dret, que han estat importants donat que la modificació de la LEC és relativament recent. També s'han consultat les principals fonts normatives nacionals i la jurisprudència del Tribunal Constitucional que resulta d'interès per l'objecte del treball.

2. L'ARTICLE 47 CE, SOBRE EL DRET A L'HABITATGE Digne I ADEQUAT

La Constitució Espanyola (CE)⁸ no regula l'habitatge familiar com una institució independent, de fet, no hi ha cap norma que el mencioni, sino que són conceptes que es tracten per separat. Per un cantó, els arts. 32 i 39 CE, que regulen la família, i per l'altre, l'art. 47 CE, que regula l'habitatge. Primer s'estudiarà aquest últim.

⁸ Constitució Espanyola (BOE núm. 311, de 29 de desembre de 1978) .
[https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/(1)/con)

El dret a l'habitatge es troba recollit a l'art. 47 CE (*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general por impedir la especulación*⁹), situat al Capítol III del Títol I de "Principis rectors de la política social i econòmica". La seva ubicació dins d'aquest epígraf implica que no rebi el tracte de dret fonamental, sinó de mer principi rector, el que comporta importants conseqüències, com el seu desenvolupament mitjançant llei ordinària i no orgànica (art. 81 CE) o la impossibilitat d'interposar recurs d'amparo davant del Tribunal Constitucional (TC) en cas de vulneració (art. 53.2 CE). En altres paraules, no es un dret exigible per si mateix, sinó que depèn d'altres factors per ser-ho, que seran diferents segons la jurisdicció. En el marc de la jurisdicció ordinària, podrà ser al·legat quan el legislador hagi desenvolupat prèviament un règim normatiu específic que reguli el seu exercici i del qual se'n puguin extreure drets subjectius o interessos legítims susceptibles de protecció jurídica. En el marc de la jurisdicció constitucional, hi ha dos possibles mecanismes. En primer lloc, mitjançant la seva connexió amb altres drets o llibertats fonamentals. També s'inclouen els drets superiors (no fonamentals), com el dret a la propietat privada, o altres principis rectors, com la protecció social, econòmica i jurídica de la família i el progrés social i econòmic en el marc laboral de l'art. 40 CE. I, en segon lloc, mitjançant la qüestió d'inconstitucionalitat¹⁰.

El seu reconeixement constitucional implica que tots els espanyols tenen dret a disfrutar d'un habitatge digne i adequat. Es tracta d'un dret universal, al marge dels individus que formin o no la família: casats, separats, amb anul·lació de matrimoni, amb fills matrimonials, fills no matrimonials, adoptats, mares casades, solteres o soles...¹¹. Pel que fa a les persones estrangeres, el TC ha declarat que podran gaudir d'ell si així ho disposen els tractats internacionals i les lleis

⁹ CE, art. 47.

¹⁰ López Egea, M. (2023). *¿Es el derecho a la vivienda un derecho fundamental recogido en la Constitución?*. Blog Redacción Jurídica de Sepin Administrativo. <https://blog.sepin.es/derecho-fundamental-vivienda-constitucion>

¹¹ Elorriaga de Bonis, F. (1995). *Régimen jurídico de la vivienda familiar*. Aranzadi. Pamplona.

nacionals corresponents. Diversos autors hi difereixen i defensen que s'hauria d'estendre als estrangers si aquest dret es troba en connexió amb altres drets constitucionals, com la dignitat, el desenvolupament personal i la promoció de la igualtat. A més, el principi de lliure circulació dins la Unió Europea garanteix als ciutadans comunitaris els mateixos drets en matèria d'habitatge que els espanyols.¹²

El dret a l'habitatge actua, doncs, com a un mandat per als poders públics, de forma que les seves accions han d'estar orientades a assolir aquest objectiu. El precepte també imposa dues obligacions específiques, que són la singularització del sòl prioritant l'interès general i evitant l'especulació, i la garantia de la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció urbanística dels ens públics. Com a principi rector, ha de ser reconegut, respectat i protegit per l'acció de l'estat (art. 53.3 CE).

La indeterminació de la redacció de l'art. 47 CE convida al legislador a desenvolupar el seu contingut, tot salvaguardant el seu nucli indisponible, que són aquells límits relacionats amb el principi de dignitat de la persona (art. 10 CE) i el respecte als altres drets fonamentals. Aquest contingut mínim compren dues funcions. La primera, delimitar l'activitat del poder executiu, legislatiu i judicial, seguint la línia de l'art. 53.3 CE, com un paràmetre de control judicial. La segona, actuar com a paràmetre de control constitucional, tot i que es tracta d'una protecció limitada. En aquest sentit, la doctrina del TC es manté dividida, encara que són escassos els pronunciaments on l'art. 47 CE rep la consideració de dret constitucional. Un exemple és la STC 16/2021, de 28 de gener¹³, que reconeix que l'accés a l'habitatge és un bé constitucional que pot justificar la imposició de limitacions al dret de propietat privada. La majoria de les opinions es declinen per l'atribució d'un tracte merament de principi rector, tal i com queda reflectit a

¹² Mena Estrella, M. de la C. (2017). *Crítica jurídica al artículo 47 de la Constitución Española: el derecho a una vivienda digna como referente de la calidad democrática*. Revista Estudios Jurídicos, vol. 17. <https://revistaselectronicas.ujaen.es/index.php/rej/article/view/3720>

¹³ Sentència del Tribunal Constitucional 16/2021, de 28 de gener de 2021 <https://hj.tribunalconstitucional.es/HJ/es/Resolucion/Show/26578>

la STC 152/1988, de 20 de juliol¹⁴, i a la STC 93/2015, de 14 de maig¹⁵. Queda reflectit, doncs, que la jurisprudència prioritza la política econòmica de l'Estat sobre del desenvolupament jurídic del dret a l'habitatge. Conseqüentment, es qüestiona si la via judicial és la millor manera de garantir aquest dret. Diversos autors defensen que el més efectiu és involucrar en la seva protecció a les institucions democràtiques, és a dir, l'Administració, i no tant en els tribunals¹⁶.

La importància de la protecció de l'habitatge recau en la seva connexió amb altres drets i principis constitucionals, esdevenint essencial per a la protecció de la dignitat humana i la garantia d'una vida digna: el principi de l'Estat “social” de dret (art.1.1 CE), la dignitat de la persona (art. 10.1 CE), el principi d'igualtat formal (art. 14 CE) i material (art. 9.2 CE). Així com amb altres drets a la integritat física i moral (art. 15 CE), a la intimitat (art. 18 CE), la llibertat de residència (art. 19 CE), el dret a l'educació (art. 27 CE) o el dret a la salut (art. 45 CE). També es troba directament vinculat amb la protecció d'aquells col·lectius més vulnerables, com les famílies (arts. 18.1 i 39.1 CE), els menors (art. 39.4 CE), els joves (art. 48 CE), les persones amb discapacitat (art. 49 CE) i les persones grans (art. 50 CE). Aquesta relació amb altres drets socials i civils evidencia el seu paper com a dret “medial” o *sine qua non*, sense el qual resulta impossible garantir l'efectivitat de molts altres drets, alguns dels quals compten amb una protecció constitucional més elevada¹⁷.

La garantia d'aquest dret es veu condicionada per diversos drets patrimonials. Així, la funció social del dret a la propietat, de la qual se'n parlarà posteriorment, actua com un límit a l'accés a l'habitatge. També ho és la possibilitat de sotmetre la llibertat d'empresa a les exigències de planificació (art. 38 CE), de reservar

¹⁴ Sentència del Tribunal Constitucional 152/1988, de 20 de juliol de 1988 <https://hj.tribunalconstitucional.es/es-ES/Resolucion/Show/1093>

¹⁵ Sentència del Tribunal Constitucional 93/2015, de 14 de maig de 2015 <https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/24453>

¹⁶ Quintiá Pastrana, A. (2022). *Más allá del art. 47 CE: Derechos fundamentales y legislación autonómica para la protección del derecho a la vivienda de grupos sociales vulnerables*. Revista de Derecho Público: Teoría y Método, vol. 6, pp.115-153. <https://www.revistasmarcialpons.es/revistaderechopublico/article/view/mas-alla-del-art-47-ce-derechos-fundamentales-y-legislacion-auto/1435>

¹⁷ Mena Estrella, M. de la C. (2017). *Crítica jurídica al artículo 47 de la Constitución Española: el derecho a una vivienda digna como referente de calidad democrática*.

recursos o serveis essencials al sector públic (art. 128.2 CE) i de planificar l'activitat econòmica general per atendre les necessitats col·lectives (art. 131.1 CE), i a la subordinació de totes les formes de riquesa a l'interès general (art. 128 CE)¹⁸.

Les competències en matèria d'habitatge es troben repartides de forma interdependent entre l'Estat, les CCAA i els ens locals. La majoria de normes, però, són d'origen autonòmic, atès que l'art. 148.1.3 CE atribueix la competència exclusiva a les CCAA en aspectes d'ordenació del territori, urbanisme i habitatge. Si així ho han recollit els seus respectius Estatuts d'Autonomia, les CCAA tindran la facultat de legislar, executar i gestionar. La normativa municipal deriva de l'articulació de les competències de gestió i execució urbana que la legislació sobre règim local, especialment la Llei Reguladora de Bases del Règim Local de 1985, atribueix als Ajuntaments¹⁹.

La controvèrsia emergent de la Llei Estatal d'Habitatge²⁰ radica, precisament, en si l'Estat té competència per legislar en aquesta matèria. Al preàmbul s'esmenten dos articles sobre els quals l'Estat dicta aquesta norma: l'art. 149.1.1 CE (relatiu a la regulació de les condicions bàsiques que garantitzen la igualtat) i l'art. 149.1.13 CE (relatiu a la planificació econòmica). La STC 152/1988, de 20 de juliol, manifesta que la Constitució no atorga a l'Estat cap competència pròpia en matèria d'habitatge, sinó que ho fa als poders públics mitjançant l'art. 47 CE i, en quant al repartiment en qüestió, és la Constitució i els Estatuts qui el determinen. Si més no, el TC ha fet ús d'aquests dos articles per declarar inconstitucionals diverses normes autonòmiques en matèria d'habitatge, sobretot aquelles aprovades arran de la crisi del 2008, que establien mesures per garantir la funció social de l'habitatge. Aquestes mesures incloïen l'obligació de mantenir els

¹⁸ Sala i Roca, C. (2020). *El règim jurídic de les mesures per a garantir el dret a l'habitatge en un context de crisi: anàlisi i eficàcia de la diversitat de programes i instruments jurídic administratius aplicats a Catalunya (2008-2018)*. Tesis doctoral. Universitat Autònoma de Barcelona. https://ddd.uab.cat/pub/tesis/2019/hdl_10803_668289/csir1de1.pdf

¹⁹ García Martínez, A., Sieira, S., Rastrollo, A. (2003–2017). *Sinopsi de l'article 47 de la Constitució Espanyola* (actualizado). Congreso de los Diputados. <https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/sinopsis/sinopsis.jsp?art=47&tipo=2>

²⁰ Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge (BOE núm. 124, de 25 de maig de 2023). <https://www.boe.es/eli/es/l/2023/05/24/12>

habitatges ocupats i, en cas contrari, la possibilitat d'expropiar temporalment el dret d'ús d'habitatges buits, especialment aquells que eren propietat de grans tenidors, com entitats financeres. Un exemple n'és la STC 8/2019²¹, de 17 de gener, que respon al recurs d'inconstitucionalitat presentat contra la Llei 4/2016²², sobre mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial a Catalunya²³.

Es diu que l'art.149.1.13 CE és una competència transversal o horitzontal, el que implica que pot portar a una interpretació molt àmplia de les competències de l'Estat, buidant de contingut les atribucions de les CCAA i provocant una recentralització. Per aquest motiu, caldria interpretar-lo de forma restrictiva i així evitar la reducció la capacitat legislativa de les CCAA en sectors sobre els quals tenen competència²⁴.

La jurisprudència ha establert que quan la regulació en matèria d'habitatge afecta a aspectes processals, civils o fiscals, la competència correspon a l'Estat o, si més no, en tindrà preferència. Pel que fa a les qüestions processals, la competència és exclusiva de l'Estat (art. 149.1.6 CE). Diverses sentències recullen l'evidència, com la STC 32/2019²⁵, que avala la reforma de la Llei d'Enjudiciament Civil (LEC)²⁶ en matèria d'ocupació il·legítima d'habitatges, o la STC 28/2022²⁷ i la STC 57/2022²⁸, que anul·len competències autonòmiques que pretenien suspendre desnonaments o establir requisits previs als procediments d'execució hipotecària. Pel que fa a la legislació civil, l'Estat és competent en el règim de contenció de

²¹ Sentència del Tribunal Constitucional 8/2019, de 17 de gener del 2019 <https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/25836>

²² Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial (DOGC núm. 7276, de 29 de desembre de 2016). <https://www.boe.es/eli/es-ct/1/2016/12/23/4/con>

²³ Calduch Alonso, M. (2023). *La distribución de competencias en materia de vivienda entre el Estado y las Comunidades Autónomas (a propósito de la Ley por el derecho a la vivienda)*.

²⁴ Calduch Alonso, M. (2023). *La distribución de competencias en materia de vivienda entre el Estado y las Comunidades Autónomas (a propósito de la Ley por el derecho a la vivienda)*.

²⁵ Sentència del Tribunal Constitucional 32/2019, de 28 de febrer de 2019 <https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/25871>

²⁶ Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil (BOE núm. 10, de 8 de gener de 2000). <https://www.boe.es/eli/es/1/2000/01/07/1/con>

²⁷ Sentència del Tribunal Constitucional 28/2022, de 24 de febrer de 2022 <https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/27918>

²⁸ Sentència del Tribunal Constitucional 57/2022, de 7 d'abril de 2022 <https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/27970>

rendes dels contractes de lloguer. El TC ha declarat inconstitucionals algunes normes catalanes que limitaven els preus dels lloguers, com la Llei 11/2020²⁹, perquè afectava la llibertat de pacte i la regulació estatal de les obligacions contractuals. La STC 37/2022, de 10 de març³⁰, va considerar que aquesta regulació envaïa competències estatals, ja que la llibertat de fixació de preus forma part de les bases de les obligacions contractuals, àmbit reservat exclusivament a l'Estat segons l'art. 149.1.8 CE. Per últim, tot i que el TC no s'ha pronunciat específicament en matèria de fiscalitat, es considera que l'Estat té competència per regular aspectes fiscals relacionats amb l'habitatge (art.149.1.14 CE), com els incentius fiscals aplicables a l'Impost sobre la Renta de les Persones Físiques (IRPF) pels arrendaments d'habitatges o la modulació del recàrrec pels immobles d'ús residencial desocupats permanentment en l'Impost sobre Béns Immobles (IBI)³¹.

2.1. ASPECTES MATERIALS DEL DRET A L'HABITATGE

S'estableix que el dret a l'habitatge ha de ser digne i adequat, però la llei no concreta el significat d'aquests adjectius que esdevenen de variable concreció pràctica. La característica de “digne” es vincula amb l'objectivitat, de tal forma que un habitatge, si és digne, ho és per a tothom, tenint en compte només aspectes de l'habitatge. En canvi, pel que fa a la característica “d'adequada”, es vincula amb l'aspecte subjectiu, aquell que busca l'adaptació de l'habitatge a les necessitats específiques i/o especials de les persones que hi viuen a dins³². Tot i així, es tracta més d'una aspiració que d'una obligació, i no pot concloure's *a priori* que aquells que no ho reuneixin no siguin habitatges³³.

²⁹ Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge (DOGC núm. 8229, de 21 de setembre de 2020). <https://www.boe.es/eli/es-ct/1/2020/09/18/11>

³⁰ Sentència del Tribunal Constitucional 37/2022, de 10 de maig de 2022 <https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/27928>

³¹ Caldach Alonso, M. (2023). *La distribución de competencias en materia de vivienda entre el Estado y las Comunidades Autónomas (a propósito de la Ley por el derecho a la vivienda)*.

³² Mena Estrella, M. de la C. (2017). *Crítica jurídica al artículo 47 de la Constitución Española: el derecho a una vivienda digna como referente de calidad democrática*.

³³ Elorriaga de Bonis, F. (1995). *Régimen jurídico de la vivienda familiar*.

La funció social de l'habitatge té com a objectiu la satisfacció de les necessitats ordinàries d'habitació, que són aquelles que assegurin l'habitabilitat, la seguretat i l'accessibilitat de l'habitatge. A nivell autonòmic, la Llei 18/2007, de 28 de desembre³⁴, sobre el dret de l'habitatge, contempla les exigències que tot habitatge ha de disposar³⁵. En primer lloc, s'han de complir les condicions mínimes d'habitabilitat, que són els serveis bàsics, com l'aigua, l'electricitat, el sanejament i el gas, i els requisits d'espai, de ventilació, d'il·luminació natural i d'aïllament tèrmic i acústic³⁶. Les condicions d'insalubritat o deteriorament impedeixen l'habitabilitat. En segon lloc, ha de ser el domicili habitual o permanent del propietari o llogater. S'exclou l'ús de caràcter professional. En tercer lloc, s'ha de complir la normativa d'accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda o discapacitat, especialment en edificis plurifamiliars, el que s'anomena "accessibilitat universal". Per últim, s'ha d'adaptar l'accés a l'habitatge a les circumstàncies específiques dels col·lectius vulnerables, protegint les seves necessitats especials.³⁷

D'aquest últim punt, s'extreu que, en definitiva, la determinació de si un habitatge és digne i adequat ha de fer-se confrontant directament les necessitats del grup humà que hi habita actualment a l'habitatge, tot tenint en compte la realitat social, cultural, professional i educativa dels ocupants³⁸.

3. EL CONCEPTE D'HABITATGE FAMILIAR

Malgrat que la norma constitucional no estableix que el subjecte de la garantia del dret a l'habitatge digne és la família, això es pot deduir, ja que els habitatges solen

³⁴ Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. (DOGC núm. 5044, de 29 de desembre de 2007). <https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2007/12/28/18>

³⁵ Fernández, R. F. (2023). *Medidas en el ámbito jurídico para el acceso a la vivienda de las personas en situación de vulnerabilidad social y económica*. Valencia: Tirant lo Blanch. 1ª edició.

³⁶ Reial Decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos (BOE núm. 60, de 10 de març de 2012). <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2012/03/09/6/con>

³⁷ Mena Estrella, M. de la C. (2017). *Crítica jurídica al artículo 47 de la Constitución Española: el derecho a una vivienda digna como referente de calidad democrática*.

³⁸ Elorriaga de Bonis, F. (1995). *Régimen jurídico de la vivienda familiar*.

estar ocupats per famílies, que segueix sent el tipus de llar més habitual a Espanya, tot i la seva disminució aquests últims anys. Degut a la imprecisió de la terminologia “d’habitatge familiar” a l’ordenament jurídic, la doctrina i la jurisprudència l’ha definit com el lloc on habitualment es desenvolupa la convivència de la família, i on es satisfà l’interès bàsic d’allotjament, juntament amb altres com la intimitat o la seguretat³⁹. En aquest sentit, destaca la STS 1085/1966, de 16 de desembre, que defineix l’habitatge familiar com: *el reducto donde se asienta y desarrolla la persona física, como refugio elemental que sirve a la satisfacción de sus necesidades primarias (descanso, aseo, alimentación, vestido, etc.) y protección de su intimidad (privacidad), al tiempo que cuando existen hijos es también auxilio indispensable para el amparo y educación de estos. De ahí que, las normas que sobre el uso de la vivienda familiar contiene el Código Civil en relación con el matrimonio y su crisis se proyectan más allá de su estricto ámbito a situaciones como la convivencia prolongada de un hombre y una mujer como pareja ya que las razones que abonan y justifican aquella valen también en este último caso*⁴⁰. Lacruz Berdejo considera que l’habitatge familiar neix quan cònjuges i fills s’instal·len a viure en un immoble de la seva elecció de forma més o menys permanent, i anomena “familiarització” a l’afectació amb voluntat d’estabilitat d’un determinat bé a la necessitat d’allotjament del grup familiar. La família nuclear es construeix sobre una llar compartida, uns ingressos comuns i un espai físic que satisfà les diverses necessitats: les biològiques (protecció del clima, preservació de la salut i proporció de seguretat), les personals (intimitat, benestar i sensació de protecció) i les socials i ambientals (establir relacions de convivència amb veïns, accedir a serveis culturals, administratius, recreatius i altres recursos, tant en entorns urbans com rurals)⁴¹.

L’habitatge es pot analitzar des de dues perspectives, la social i l’econòmica. Com a element social primari amb cert valor moral, l’habitatge és indicador de les

³⁹ Berrocal Lanzarot, A.I. (2017). *Aspectos relevantes en torno a la vivienda familiar*. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, vol. 762, pp. 1964-2005.

⁴⁰ Sentència del Tribunal Suprem 1085/1996, de 16 de desembre de 1996 <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/86ca405174b987ad/20030808>

⁴¹ Lacruz Berdejo, J.L. (1986). *Introducción al estudio del hogar y ajuar familiares: bases conceptuales y criterios judiciales*. Edició coordinada per Pedro-Juan Viladrich. Pamplona: Universitat de Navarra.

característiques del grup que hi habita: la seva classe social, el nivell econòmic, cultural i educatiu, la raça, la religió i la nacionalitat d'origen. Així mateix, l'habitatge és un indicador de la classe social i del nivell econòmic, cultural i educatiu. Fins i tot, d'ella se'n poden deduir les tendències religioses, la nacionalitat i la raça. Des d'una perspectiva econòmica, l'habitatge és un bé patrimonial i de consum, protegit a la Constitució (principalment, mitjançant l'art. 33 CE) i altament demandat. Aquestes dues perspectives es troben confrontades plantejant l'acció dels poders públics desde dos finalitats diferents⁴².

Per què un habitatge tingui el caràcter de familiar, hi ha certes característiques que ha de complir. En primer lloc, ha de tractar-se, com ja s'ha dit, del lloc habitual de desenvolupament de convivència familiar, on es satisfan les necessitats quotidianes d'allotjament. En segon lloc, ha de ser habitable, per la qual cosa em remeto a les exigències d'habitabilitat esmentades al punt anterior. En aquest context hi té lloc un debat sobre els habitatges mixtos, aquells on una part de l'habitatge es destina a una activitat professional. El criteri d'accessorietat és un dels mecanismes que s'utilitzen per valorar quina és la funció principal de l'immoble: habitatge o activitat econòmica. Tot i això, alguns autors consideren que l'art. 1320 CC no estableix diferències i que, per tant, la coexistència d'una activitat professional no hauria d'alterar la consideració de vivenda familiar. Un altre punt que genera dubtes és el dels annexos, com garatges i trasters. En general, es consideren part de l'habitatge habitual si formen part del mateix immoble. No obstant això, algunes resolucions han permès concedir-ne l'ús independentment de l'habitatge quan es poden utilitzar separatament⁴³. El que sí que no rebrà aquesta consideració són els segons habitatges, ja que solen estar destinats a l'oci⁴⁴. En tercer lloc, ha de tenir la qualificació de familiar, és a dir, ha d'estar ocupat de manera efectiva per la família i ha de constituir la seva residència principal. En quart lloc, ha de ser un immoble, encara que també es reconeix aquells elements mòbils que compleixin condicions d'habitabilitat i

⁴² Mena Estrella, M. de la C. (2017). *Crítica jurídica al artículo 47 de la Constitución Española: el derecho a una vivienda digna como referente de calidad democrática*.

⁴³ Berrocal Lanzarot, A.I. (2017). *Aspectos relevantes en torno a la vivienda familiar*.

⁴⁴ García Presas, I (2019). *Los criterios de atribución del uso de la vivienda familiar tras la crisis de pareja*. Madrid: Reus Editorial.

serveixin com a residència principal, com ara rulots, cases flotants, remolsos o tendes de campanya. Finalment, l'habitatge familiar pot ser ocupat per diversos títols jurídics, ja sigui de propietat, mitjançant un dret real d'ús, un contracte d'arrendament o per atribució d'ús derivada d'un procés de nul·litat, separació o divorci⁴⁵. En aquest sentit, la STS 19372/1994, de 31 de desembre⁴⁶, estableix que l'habitatge familiar és un “(...) *bien familiar, no patrimonial, al servicio del grupo o ente pluripersonal que en ella se asienta, quienquiera que sea el propietario (...)*”.

Com s'ha mencionat anteriorment, la regulació de la família a la Constitució no és unitària, sinó que es troba dividida en els articles 32 CE, que fa referència al matrimoni, i 39 CE, que fa referència concreta a la família. La interpretació constitucional de “família” ha anat evolucionant amb els anys, quedant desfasat el terme de “família patriarcal” i incloent dins del concepte, a part de la família tradicional, les parelles del mateix sexe, les reconstruïdes i altres models. La jurisprudència l'ha considerat un concepte obert i adaptable a la realitat social. Destaca el Projecte de la Llei de Famílies, de 30 de juny de 2023⁴⁷, que contempla les famílies amb membres amb discapacitat, LGTBI, múltiples, adoptives, reconstruïdes i acollidores. La STC 93/2013, de 23 d'abril⁴⁸, reconeix la protecció constitucional de la família a les parelles de fet, i no només a les unions matrimonials. Respecte això últim, en l'àmbit de l'habitatge familiar, el Codi Civil (CC), en els seus arts. 96 i 1320 CC, aplica la protecció a les famílies formades per matrimoni. No obstant això, s'ha discutit si aquesta normativa pot aplicar-se de manera analògica a les parelles no casades que no han acordat res sobre la seva ruptura ni l'habitatge familiar. La majoria de les opinions rebutgen l'aplicació de la normativa protectora de l'habitatge familiar a les parelles de fet. Tanmateix, hi ha qui considera possible aplicar l'art. 96 CC a aquelles parelles amb fills en comú, basant-se en el principi d'igualtat entre fills matrimonials i no matrimonials

⁴⁵ Berrocal Lanzarot, A.I. (2017). *Aspectos relevantes en torno a la vivienda familiar*.

⁴⁶ Sentència del Tribunal Suprem 19372/1994, de 31 de desembre de 1994 <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/2081af0b8cc9e65b/19960103>

⁴⁷ Projecte de Llei de Famílies (BOCG núm. 11-1, de 8 de març de 2024). https://www.congreso.es/public_oficiales/L14/CONG/BOCG/A/BOCG-14-A-151-1.PDF

⁴⁸ Tribunal Constitucional. (2013). Sentencia núm. 93/2013, de 23 de abril. <https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/23406>

(segons els arts. 108 CC i 14 CE). Si no hi ha fills en comú, però, la majoria sostenen la no aplicació de l'analogia, argumentant que no hi ha una raó suficient per comparar el matrimoni amb les unions de fet. Tot i això, si hi ha un perjudici per a una de les parts quan s'acaba la convivència, podria justificar-se l'ús de l'habitatge com a mesura compensatòria, sempre que sigui per protegir l'interès més important⁴⁹.

Els arts. 96.4 i 1320 CC són un dels pocs articles del Codi Civil que tracten el règim jurídic de l'habitatge familiar, ja que la normativa és escassa. Aquest primer regula l'atribució de l'ús de l'habitatge familiar en cas de separació o divorci, mentre que l'altre estableix les condicions per a la validesa dels contractes. També hi trobem els arts. 90.b, 96, 103.2.a i 104, que regulen la situació de l'habitatge familiar en situacions de crisi matrimonial, els arts. 1356 i 1357, que regulen els béns comprats a termini per un dels cònjuges abans o constant la societat de guanys, i els arts. 1406.4 i 1407, que fan una referència a les atribucions preferents en cas de dissolució de matrimoni per mort d'un dels cònjuges. Resulta curiosa la diversitat de d'expressions que empren el Codi Civil i la jurisprudència per referir-se a l'habitatge familiar (arts. 90 c), 91, 96, 103.2, 1357.2 CC), trobem: «domicili familiar» (art. 93.2 CC), «habitatge habitual de la família» (art. 1.320 CC), «llar conjugal», «habitatge conjugal», «domicili conjugal» (arts. 70 i 105 CC), i «residència habitual» (arts. 40 i 1.406.4 CC). No obstant, els termes “d'habitatge” i de “domicili” no són equiparables jurídicament ja que aquest últim es utilitza per concretar la localització de les persones davant tercers (p.ex. l'Administració o els tribunals) o entre els cònjuges, per ser el lloc on es desenvolupa la seva relació matrimonial⁵⁰.

⁴⁹ Berrocal Lanzarot, A.I. (2017). *Aspectos relevantes en torno a la vivienda familiar*.

⁵⁰ García Presas, I (2019). *Los criterios de atribución del uso de la vivienda familiar tras la crisis de pareja*.

Paral·lelament al Codi Civil, la Llei Hipotecària (LH), al seu art. 91⁵¹, fa una referència a l'habitatge habitual de la família, que sembla ser la denominació més adequada, sobretot des d'un punt processal⁵².

L'habitatge perd la consideració de familiar quan deixa de ser el centre de convivència habitual de la família. Això es dona en diverses circumstàncies. En primer lloc, per l'abandonament de l'ús per part de la família, és a dir, quan deixa de ser habitat de manera permanent i estable. El supòsit variarà en funció de si l'abandonament per part d'un dels membres de la parella és voluntari o no. Si és voluntari, s'extingeix, però no ho farà si el motiu de la marxa és la violència de gènere⁵³. En segon lloc, si s'adjudica a una tercera persona, en forma de compravenda o no. En tercer lloc, per la defunció de qui tenia el dret d'ús mitjançant resolució judicial, sense fills o altres membres de la família que continuïn vivint-hi. En quart lloc, per donar-li un ús diferent, per exemple, destinar-lo a local de negoci.

I, per últim, per la pèrdua del dret d'ús per resolució judicial en aquells casos de divorci, separació o nul·litat matrimonial, en què el jutge concedeix l'ús a un dels cònjuges. La STS 641/2018, de 20 de novembre⁵⁴, estableix que la convivència estable del progenitor que té la custòdia amb una nova parella pot extingir el dret d'ús de l'habitatge familiar atorgat en una sentència de divorci a causa de l'alteració de la naturalesa original de l'habitatge. En canvi, sembla ser que els tribunals catalans difereixen en aquesta idea. Un exemple és una sentència de 2019, del JPI núm. 7 de Cerdanyola del Vallès, que denegava la petició d'extinció del dret d'ús sobre l'habitatge familiar a la seva ex-dona pel fet de que allà també hi vivia la nova parella d'ella⁵⁵. La SAP Barcelona, de 13 de juny de 2008⁵⁶,

⁵¹ Decret de 8 de febrer de 1946 pel que s'aprova el text refòs de la Llei Hipotecària (BOE núm. 58, de 27 de febrer de 1946). [https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/(1)/con)

⁵² Berrocal Lanzarot, A.I. (2017). *Aspectos relevantes en torno a la vivienda familiar*.

⁵³ García Presas, I (2019). *Los criterios de atribución del uso de la vivienda familiar tras la crisis de pareja*.

⁵⁴ Sentència del Tribunal Suprem 3882/2018, de 20 de novembre de 2018 <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/0edd7e1af6ae0205/20181126>

⁵⁵ Aldia.cat. (2019). *El Codi Civil català permet viure amb una nova parella sense extingir el dret d'ús de l'habitatge familiar*.

<https://www.aldia.cat/catalunya/territori/noticia-codi-civil-catala-permet-viure-amb-nova-parella-sense-extingir-dret-dus-lhabitatge-familiar-20190321134944.html>

⁵⁶ Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona 330/2008, de 13 de juny de 2008 <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/414a8441f7b96514/20080828>

que jutja un cas molt semblant, estima el mateix i afegeix que l'atribució de l'ús de l'habitatge familiar es fa amb raó de l'atorgació de la custòdia dels fills, amb independència de que es convisqui maritalment amb una altra persona o, fins i tot, de que es casi amb ella.

Encara que s'anomeni “dret”, la jurisprudència i la doctrina mantenen un debat sobre la seva naturalesa jurídica. La STS 859/2009, de 14 de gener de 2010⁵⁷, i la STS 861/2009, de 18 de gener de 2010⁵⁸, el consideren una mesura de protecció familiar encara que conservi alguns trets propis dels drets reals, com la possibilitat d'inscripció al Registre de la Propietat o la limitació a la disposició de l'immoble sense consentiment o autorització judicial⁵⁹.

4. L'ARTICLE 33 CE, SOBRE EL DRET A LA PROPIETAT PRIVADA

El dret a la propietat privada és un dret subjectiu regulat a l'art. 33.1 CE, a l'art. 348 CC, a l'art. 541-1 CCC i a les lleis especials. La definició constitucional de la propietat (*Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia*⁶⁰) és general i uniforme, sense delimitar-ne el contingut. La propietat és el domini que recau sobre les coses materials i immaterials, amb enfocament en la seva transcendència econòmica. Es tracta d'una titularitat jurídico-privada que inclou les facultats d'apropiació, gestió o gaudi i transmissió dels béns econòmics. S'entendrien exclosos d'aquest article els béns públics i els patrimonials. És un concepte que pot ser estudiat des de dues perspectives diferents, com a institució jurídica o com a dret subjectiu, de forma que se li atribueix una doble garantia (STC 111/1983, de 2 de desembre⁶¹). La primera fa referència a la presència de

⁵⁷ Sentència del Tribunal Suprem 1894/2010, de 14 de gener de 2010 <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/3c59050299c2b695/20100513>

⁵⁸ Sentència del Tribunal Suprem 776/2010, de 18 de gener del 2010 <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/088ae2bf674e341d/20100318>

⁵⁹ García Presas, I (2019). *Los criterios de atribución del uso de la vivienda familiar tras la crisis de pareja*.

⁶⁰ CE, art. 33.

⁶¹ Sentència del Tribunal Constitucional 111/1983, de 2 de desembre de 1983 <https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/239>

l'apropiació privada dels béns econòmics, i la segona, a la propietat de cada ciutadà en qüestió⁶².

El contingut essencial⁶³ d'aquest dret queda sotmès a la funció social (art. 33.2 CE), que es tradueix com l'establiment de límits legals a les facultats del propietari pel bé de la comunitat⁶⁴. És el legislador el legítimat per definir tant el contingut del dret com els poders, deures i obligacions que comporten cada categoria de béns, que dependrà de la transcendència que tingui per a l'interès general. L'interès individual del titular queda sotmès a l'interès general, de forma que els límits del poder del *dominus* seran més intensos segons la utilitat social del bé⁶⁵. Com a conseqüència, emanen en el nostre ordenament jurídic diversos estatuts de la propietat (pluralitat de la propietat), que variaran en funció de les qualitats del subjecte titular i de la naturalesa de l'objecte. El legislador determina la funció social aplicant el que s'anomenen "tècniques operatives", que són: limitacions negatives (prohibicions), obligacions positives (exigeixen determinades formes d'actuar o de fer ús de la propietat) o la imposició de càrregues⁶⁶. La tasca delimitadora ha d'efectuar-se sota els criteris del principi de proporcionalitat. Cal destacar que el contingut essencial d'un dret subjectiu és aquell conjunt de facultats que fan que el dret sigui recognoscible com a tal. La STC 11/1981, de 8 d'abril⁶⁷, estableix que això s'ha d'analitzar tenint en compte el moment històric concret i les condicions d'una societat democràtica⁶⁸.

⁶² López López, A.M. (1988). *La disciplina constitucional de la propiedad privada*. Editorial Tecnos. Madrid.

⁶³ El Diccionari Panhispànic de l'Espanyol Jurídic (DPEJ) assenyala que és el *conjunt de facultats o potestats inherents a un dret que no poden ser desconegudes o restringides per ninguna norma, inclosa la llei*. <https://dpej.rae.es/lema/contenido-esencial>

⁶⁴ Pérez Álvarez, M. del P. (2014). *La función social de la propiedad privada. Su protección jurídica*. Revista Jurídica de la Universidad Autónoma de Madrid, vol. 30, pp. 17-47.

⁶⁵ Mas Badia, M^a.D. (2024). *¿Una habitación propia? Arrendamiento y propiedad en la Ley por el derecho a la vivienda*. Marcial Pons, pp. 63-71, 173-189, 219-222.

⁶⁶ Moreno Recio, S. (2022). *La función social del derecho a la propiedad privada*. ANUARIO Jurídico Secciones del ICAM 2022, pp. 393-406.

⁶⁷ Sentència del Tribunal Constitucional 11/1981, de 8 d'abril de 1981 <https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/11>

⁶⁸ Mas Badia, M^a.D. (2024). *¿Una habitación propia? Arrendamiento y propiedad en la Ley por el derecho a la vivienda*.

Quan es parla de la delimitació de la funció social, n'és un referent la STC 37/1987, de 26 de març⁶⁹, que resol la impugnació sobre determinats articles de la Llei 8/1984 del Parlament d'Andalusia⁷⁰ i soluciona el repartiment de competències entre l'Estat i les CCAA respecte la regulació de les limitacions del dret a la propietat que neixen de la funció social i que no han d'afectar el contingut essencial d'aquest, que la sentència defineix com *la facultat d'usar, gaudir, consumir i disposar de la cosa o dret sense més limitacions que aquelles que s'imposin mitjançant una llei o no vagin més enllà del que en cada moment es consideri raonable per la societat*⁷¹.

L'art. 33.2 CE estableix la delimitació de la funció social d'acord amb les lleis. Aquest precepte instaura una reserva ordinària de llei, recollida a l'art. 53.1 CE, establerta per a tots els drets recollits al Capítol II, del Títol I. Es tracta, a més, d'una reserva relativa, al establir el TC que els decrets llei podran incidir en el dret de propietat sempre que no alterin el seu contingut essencial o modifiquin substancialment el seu règim jurídic, en un context d'extraordinària i urgent necessitat⁷². Les CCAA poden reglamentar la propietat privada sempre que no envaeixin matèries reservades a la legislació civil de competència exclusiva de l'Estat, d'acord amb l'art. 149.1.8 CE. Així, el règim jurídic bàsic del dret de propietat (com la seva configuració general, adquisició, transmissió o extinció) correspon a la legislació civil estatal. Tanmateix, les CCAA tenen capacitat legislativa en la mesura que ho estableixin els seus Estatuts d'Autonomia per incidir en la propietat privada dins de les seves competències sectorials, com ara l'urbanisme, l'habitatge, l'ordenació del territori o el medi ambient. Aquesta capacitat és més àmplia en les Comunitats amb Dret Civil Foral o propi, que poden conservar, modificar i desenvolupar normes civils pròpies, d'acord amb el que estableix també l'art. 149.1.8 CE⁷³. En l'àmbit competencial és important la

⁶⁹ Sentència del Tribunal Constitucional 37/1987, de 26 de març de 1987 <https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/769>

⁷⁰ Llei 8/1984, de 3 de juliol, de Reforma Agrària d'Andalusia (BOJA núm. 58, de 17 de juliol de 1984). <https://www.boe.es/eli/es-an/l/1984/07/03/8>

⁷¹ Sala i Roca, C. (2020). *El règim jurídic de les mesures per a garantir el dret a l'habitatge en un context de crisi: anàlisi i eficàcia de la diversitat de programes i instruments jurídic administratius aplicats a Catalunya (2008-2018)*.

⁷² STC 111/1983, de 2 de desembre.

⁷³ López López, A.M. (1988). *La disciplina constitucional de la propiedad privada*.

STC 93/2015, de 14 de maig⁷⁴, que declara inconstitucional una llei andalusa que permetia l'expropiació temporal de l'ús dels habitatges procedents d'una execució hipotecària. El Tribunal, en aquest cas, utilitza com a base l'art. 149.1.13 CE per decretar que l'Estat pot decidir l'extensió de la intervenció pública en la protecció de les persones vulnerables. Com a conseqüència, es limita el marge d'actuació de les CCAA en matèria d'habitatge⁷⁵. Un altre aspecte que se n'extreu de la sentència és que la finalitat de l'habitatge és donar compliment al dret de disposar d'un sostre, i que la seva desocupació és l'incompliment més greu de la funció social donat el context actual d'emergència social i econòmica: *“Forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad de la vivienda el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, así como mantener, conservar y rehabilitar la vivienda con los límites y condiciones que así establezca el planeamiento y la legislación urbanística”*⁷⁶.

La vulneració del contingut essencial i del respecte al principi de proporcionalitat culminen en l'expropiació, que és el fenomen d'arrebassar un habitatge per una causa d'interès o utilitat pública a canvi d'una indemnització (art. 33.3 CE).

La línia que separa l'accés a l'habitatge i la intromissió en el dret a la propietat privada és ben fina. La conflictivitat entre aquest dret i el dret a l'habitatge digne no és fàcil de resoldre. Si més no, el dret a la propietat, en la seva qualitat com a dret superior, es sobreposa al dret de l'art. 47 CE, definit tan sols com a un principi rector⁷⁷. La SAP de Barcelona 3575/2019, de 12 d'abril⁷⁸, n'és un exemple d'això. La sentència tracta el cas de la Laura i la SAREB (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria), on aquesta

⁷⁴ Sentència del Tribunal Constitucional 93/2015, de 14 de maig de 2015 <https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/24453>

⁷⁵ Quintiá Pastrana, A. (2022). *Más allá del art. 47 CE: Derechos fundamentales y legislación autonómica para la protección del derecho a la vivienda de grupos sociales vulnerables*.

⁷⁶ Ramón Fernández, F. (2023). *Medidas en el ámbito jurídico para el acceso a la vivienda de las personas en situación de vulnerabilidad social y económica*. Valencia: Tirant lo Blanch. 1ª edició.

⁷⁷ Huguet Tous, F.C. (2024). *Equilibrando el derecho, la propiedad y la vivienda digna*. Diari de Tarragona.

<https://www.diarietarragona.com/opinion/tribunas/equilibrando-el-derecho-la-propiedad-y-la-vivienda-digna-OP19619153>

⁷⁸ Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona 3575/2019, de 12 d'abril de 2019 <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/6ba769fbafa190db/20190426>

última interposa una demanda contra l'altra per l'ocupació d'un dels seus habitatges. La dona al·lega que, davant la desesperada situació de manca d'habitatge, va decidir ocupar l'habitatge que es trobava deshabitat. La resolució es decanta a favor de l'entitat bancària, malgrat la proposició de la demandada d'un lloguer social i l'intent d'acollint-se a l'art. 47 CE⁷⁹. El Tribunal manifesta que els poders públics no tenen el deure de proporcionar directa i físicament l'habitatge, doncs és un dret que *no es directe i immediatament exercitable com a vertader dret subjectiu, o no ofereix als ciutadans la possibilitat de reclamar davant els Tribunals la seva efectiva satisfacció*. S'entén, además, que *la funció social mai pot suprimir el contingut essencial*. Tot i que la decisió judicial s'ajusta tècnicament al dret, el resultat genera certa sensació d'injustícia material, en tant que es prioritza la titularitat formal de la propietat d'una entitat bancària a les necessitats fonamentals d'una persona en situació de risc d'exclusió social, sense la proposició d'alternatives per remeiar la situació.

Aquesta situació és producte de la mercantilització de l'habitatge, que evidencia la necessitat d'un canvi estructural en la seva concepció, passant de veure-la com una mercaderia a reconèixer-la com un dret garantit per l'Estat, especialment a aquells col·lectius més vulnerables, com els joves, les famílies amb baixos ingressos i les persones en risc d'exclusió social⁸⁰. Autors, com Uriarte Torrealday, consideren que no hauria de tractar-se d'una lluita entre ambdós drets, sinó de trobar l'equilibri entre ells⁸¹. És innegable, però, que a propietat privada és un element clau pel creixement econòmic i pel progrés, aporta seguretat jurídica, fomenta la inversió i garanteix l'estabilitat necessària per un mercat immobiliari saludable⁸².

⁷⁹ Térmens Viñas, J. (2019). *El derecho a una vivienda digna frente al derecho de propiedad*. Abogado Arrendamientos. <https://www.abogadoarrendamientos.com/derecho-vivienda-digna-derecho-propiedad/>

⁸⁰ Candela Ochotorena, J. (2023). *EL problema y el derecho a la vivienda*. Nueva Tribuna. <https://www.nuevatribuna.es/articulo/cultura---ocio/problema-derecho-vivienda/20230924100151217411.html>

⁸¹ Uriarte Torrealday, R. (2024). *El falso dilema entre el derecho a la vivienda y el derecho a la propiedad*. Público, Display Connectors SL. <https://www.publico.es/opinion/tribunas/falso-dilema-derecho-vivienda-derecho-propiedad.html>

⁸² Huguet Tous, F.C. (2024). *Equilibrando el derecho, la propiedad y la vivienda digna*.

5. EL PROCEDIMENT D'EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA SOBRE L'HABITATGE HABITUAL

5.1. MARC JURÍDIC

L'habitatge habitual, així és com l'ordenament jurídic tendeix a referir-se a l'habitatge familiar processalment, és un bé d'especial protecció donada la seva essencialitat en la garantia del desenvolupament personal i familiar, en virtut de l'art. 96 CC. Les modificacions legislatives han anat avançant en matèria de protecció de l'habitatge habitual del deutor hipotecari. A continuació s'analitza el tractament civil i processal que es fa de l'habitatge habitual en l'àmbit de les execucions hipotecàries, amb especial enfocament en la LEC, majoritàriament complementada per la LH. Les bases legislatives del procés d'execució hipotecària es troben a l'art. 579 LEC, arts. 681 a 698 LEC, i arts. 104 i 105 LH.

La LEC ha experimentat diverses modificacions, però per a aquest treball en són rellevants les últimes. Concretament, la recent STC 26/2025, de 29 de gener⁸³, i la Llei Orgànica 1/2025, de 2 de gener, de mesures en matèria d'eficiència del Servei Públic de Justícia, per l'impacte i les modificacions que han dut a terme en matèria d'execucions hipotecàries a la LEC.

Altra normativa important en aquest àmbit, la qual es menciona posteriorment, és:

- el Reial Decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció a deutor hipotecaris sense recursos⁸⁴.
- la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari⁸⁵.

⁸³ Sentència del Tribunal Constitucional 26/2025, de 29 de gener de 2025 <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2025-4079>

⁸⁴ Reial Decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos (BOE núm. 60, de 10 de març de 2012). <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2012/03/09/6/con>

⁸⁵ Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari (BOE núm. 65, de 16 de març de 2019). <https://www.boe.es/eli/es/l/2019/03/15/5/con>

- la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció dels deutors hipotecaris, reestructuració del deute i lloguer social⁸⁶.
- la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.
- el Reial Decret 1/2024, de 14 de maig, per el que es prorroguen les mesures de suspensió de llançaments sobre l'habitatge habitual per a la protecció dels col·lectius vulnerables⁸⁷.

A nivell europeu, han sigut essencials la Directiva 2014/17/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 4 de febrer de 2014⁸⁸, sobre els contractes de crèdit celebrats amb consumidors per béns immobles d'ús residencial, i també la Directiva 93/13/CEE del Consell, de 5 d'abril de 1993⁸⁹, sobre les clàusules abusives als contractes celebrats amb consumidors.

5.2. LA VULNERABILITAT DE L'HABITATGE FAMILIAR

Els arts. 47 i 33 CE són la base constitucional de l'habitatge familiar, mentre un funciona com la seva garantia, l'altre esdevé el seu límit, i no són pocs els casos en que la confrontació dels dos desenllaça en una execució hipotecària. La vulnerabilitat de l'habitatge familiar recau, precisament, en la dificultat d'assolir i mantenir el dret a l'habitatge digne i adequat.

En termes generals, resulta difícil definir la noció de vulnerabilitat perquè es tracta d'un concepte variable que aflora en determinades situacions o que depèn de determinades circumstàncies permanents, temporals, innates o adquirides. Hi ha

⁸⁶ Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció dels deutors hipotecaris, reestructuració del deute i lloguer social (BOE núm. 116, de 15 de maig de 2013). <https://www.boe.es/eli/es/l/2013/05/14/1/con>

⁸⁷ Reial Decret llei 1/2024, de 14 de maig, pel que es prorroguen les mesures de suspensió dels llançaments sobre habitatges habituals per la protecció de les llars vulnerables (BOE núm. 117, de 15 de maig de 2024). <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2024/05/14/1>

⁸⁸ Directiva 2014/17/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 4 de febrer de 2014, relativa als contractes de crèdit per immobles de consumidors (DOUE L 60, de 28 de febrer de 2014). <http://data.europa.eu/eli/dir/2014/17/oj>

⁸⁹ Directiva 93/13/CEE del Consell, de 5 d'abril de 1993, relativa a les clàusules abusives en els contractes celebrats amb consumidors (DOUE L 95, de 21 d'abril de 1993). <http://data.europa.eu/eli/dir/1993/13/oj>

tres tipus de vulnerabilitat: la humana (tota persona és vulnerable per naturalesa), la socio-econòmica (la manca de recursos econòmics) i la legal (per aplicació de la norma). Hi ha certs aspectes personals que poden implicar més sensibilitat i susceptibilitat de patir un dany, com el sexe, l'edat i la discapacitat. També aspectes socials, com l'estatus social, l'educació o el lloc de residència. Fins i tot, l'enfermetat, com la crisi sanitària del COVID-19, que va ocasionar la pèrdua de llocs de feina i, com a conseqüència, d'habitatges. Així doncs, la llista de detonants no es un *numerus clausus*⁹⁰.

La Constitució determina quins són els col·lectius vulnerables i al seu art. 9.2 CE estableix l'obligació dels poders públics de la seva protecció. Concretament, són els joves (art. 48 CE), la gent gran (art. 50 CE), les persones amb discapacitat (art. 49 CE), les víctimes de terrorisme, les famílies monoparentals, les procedents de situacions de ruptures d'unitats familiars, les víctimes de violència de gènere i els emigrants retornats (art. 42 CE), i la família (art. 39.1 CE)⁹¹.

La pregunta que a aquest treball concerna és quan la unitat familiar esdevé vulnerable. Des d'una vessant econòmica, podria considerar-se que té lloc quan la família es troba en risc alt de perdre els seus béns, propietats o el seu sistema de suport⁹². La Llei 1/2013, de 14 de maig, al seu art. 1.2, estableix tots els requisits que s'han de donar per a que es compleixi aquesta qualitat. En primer lloc, els ingressos de la unitat familiar no poden superar el límit de tres vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (IPREM) en catorze pagues. Aquest límit pot augmentar a quatre vegades si hi ha un membre amb una discapacitat igual o superior a 33% o una situació de dependència, o a cinc vegades si el deutor té una malaltia o discapacitat greu que li impedeixi treballar.

⁹⁰ Ramón Fernández, F. (2023). *Medidas en el ámbito jurídico para el acceso a la vivienda de las personas en situación de vulnerabilidad social y económica*.

⁹¹ L'Observació número 4 del CESCRA afegix els nens, els malalts terminals, els individus VIH positius, les persones amb problemes mèdics persistents, les víctimes de desastres naturals i les persones que viuen en zones on solen produir-se desastres naturals. L'art.12, apartat f), de la Llei 18/2007, inclou també els joves majors d'edat empadronats amb els seus pares, els immigrants i els sense sostre.

⁹² UNIR Revista (2024). *¿Qué es la vulnerabilidad social?*. https://www.unir.net/revista/ciencias-sociales/vulnerabilidad-social/?utm_medium=rss&utm_source=link_copy&utm_campaign=np-org-share_rss_link_copy_unireu_x_x_x_noticia_x_noticia_x

L'IPREM del 2024 varen ser 7.200,00€ anuals⁹³. En segon lloc, durant els quatre anys anteriors a la sol·licitud, la unitat familiar ha d'haver patit una alteració significativa de la seva situació econòmica, o una càrrega hipotecària sobre la renda familiar que hagi crescut molt, per sobre del 50%. En tercer lloc, ha de tractar-se de l'habitatge habitual del deutor, el qual no pot disposar d'altres béns que permetin fer front al deute. Per últim, cal que la unitat familiar es trobi, almenys, en una d'aquestes situacions d'especial vulnerabilitat: família nombrosa, família monoparental amb mínim un fill a càrrec, família a càrrec d'un menor d'edat, família amb algun membre que tingui reconeguda una discapacitat igual o superior al 33%, situació de dependència o malaltia greu que l'impedeixi treballar, família on el deutor hipotecari es trobi en situació de desocupació, família on hi hagi una víctima de violència de gènere, família que convisqui a la mateixa casa o no amb més persones que estiguin unides amb el titular de la hipoteca o el seu cònjuge per vincle de parentiu fins al tercer grau de consanguinitat o afinitat, i que es trobin en situació personal de discapacitat, dependència o malaltia greu que els incapaciti acreditadament de forma temporal o permanent per realitzar una activitat laboral i, per últim, que el deutor tingui més de 60 anys⁹⁴.

Caldria diferenciar entre la situació de vulnerabilitat econòmica i l'exclusió social. L'art. 1 bis de la Llei 4/2018, de 2 de juliol, fixa definicions per a aquests conceptes. Entén la vulnerabilitat econòmica com la *situació econòmica en la que es troben persones, famílies o grups socials per no tenir feina o desenvolupar-la en condicions precàries o d'escassa remuneració, cosa que li genera una situació de pobresa*. En canvi, defineix a les persones en risc d'exclusió social com les *persones que no tenen una relació positiva amb l'entorn social on habiten, mantenint un model de vida que els perpetua en aquesta situació*⁹⁵. Per tant, mentre la vulnerabilitat econòmica, que es dona quan s'observen els requisits anteriors, pot ser una condició temporal causada per determinats factors, com la

⁹³ IPREM.com.es (2024). *IPREM 2024 en España: La brújula económica que guía familias y empresas*. <https://www.iprem.com.es/2024.html>

⁹⁴ Llei 1/2013, art. 1.2.

⁹⁵ Llei 4/2018, de 2 de juliol, d'ordenació i funcionament de la red de protecció i inclusió a persones i famílies en situació de major vulnerabilitat social o econòmica a Castella i Lleó (BOCYL núm. 132, de 10 de juliol de 2018). <https://www.boe.es/eli/es-cl/l/2018/07/02/4/con>

pèrdua d'una feina o una crisi econòmica, l'exclusió social és un concepte més ampli que abarca més factors a part de la pobresa, com la discriminació, l'aïllament o la manca d'oportunitats, que ve causada per diferents causes econòmiques, culturals, educatives o de salut, i que sol ser més difícil de restaurar. Podria considerar-se, doncs, com un conjunt de vulnerabilitats⁹⁶.

5.3. LES MESURES QUE CONTEMPLA LA LEC DURANT EL PROCÉS D'EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA

5.3.1. L'incompliment del deutor i la demanda d'execució.

L'habitatge familiar pot ser agredit per dos motius diferents. Per un cantó, pel naixement de deutes en els que l'immoble no era la garantia del préstec. I per l'altre, per l'incompliment d'obligacions de garantia que especialment recauen sobre l'habitatge, com l'hipoteca, que han assumit expressament un o diversos integrants de la unitat familiar⁹⁷. Els articles de la LEC que es mencionen en aquest treball regulen aquest últim cas. L'execució hipotecària és el procediment judicial que faculta al creditor hipotecari, generalment una entitat financera, a executar la garantia hipotecària davant l'incompliment del deutor⁹⁸.

Quan el pagament del préstec es fa en terminis, l'impagament de 3 quotes ja dona dret al creditor a donar per resolt el contracte i reclamar la totalitat del deute que restava per abonar, es produeix el venciment anticipat del deute. Amb això, el creditor presenta la demanda, juntament amb l'escriptura de la hipoteca on ha de constar la taxació, que servirà de topall per a la subhasta (arts. 681 i 682.2 LEC). La demanda es dirigirà al deutor, i en el seu cas a l'hipotecant no deutor o al tercer posseïdor dels béns. L'escriptura de la hipoteca és el títol executiu (art. 517 LEC), imprescindible per iniciar l'execució.

⁹⁶ Unir Revista (2024). *¿Qué es la vulnerabilidad social?*.

⁹⁷ Elorriaga de Bonis, F. (1995). *Régimen jurídico de la vivienda familiar*.

⁹⁸ Salmerón Manzano, E.M. (2023). *El derecho de hipoteca y la vivienda familiar tras la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*. Actualidad Jurídica Iberoamericana, vol. 19, pp. 644-691. https://revista-aji.com/articulos/2023/19/AJI19_20.pdf

L'art. 685 LEC estableix els requisits que ha de complir la demanda executiva i quins documents s'han d'acompanyar. S'exigeix al creditor que indiqui a la demanda si l'immoble executat és l'habitatge habitual del deutor, si l'executant té la condició de gran tenidor i si el deutor es troba en situació de vulnerabilitat econòmica, acreditant les gestions que s'han dut a terme per determinar aquesta circumstància. Si no és gran tenidor, haurà d'adjuntar el certificat del Registre de la Propietat on constin els immobles que ostenta en nom seu. Si és gran tenidor i es compleixen les altres dues condicions, haurà d'acreditar que s'ha sotmès amb caràcter previ a la demanda, a un procediment de conciliació o mediació establert per l'Administració Pública competent⁹⁹. La LO 1/2025, estableix l'obligatorietat d'ús d'un Mètode Alternatiu de Solució de Conflictes (MASC), abans d'iniciar un procediment judicial en assumptes civils i mercantils amb la finalitat de reduir la càrrega judicial i de promoure acords extrajudicials. No obstant, a no ser que es practiqui l'arbitratge, la resta són mecanismes que requereixen d'un acord mutu i del consentiment de l'entitat financera, per tant, tot segueix estant en mans d'ella. L'acreditació de la mediació o conciliació es fa mitjançant una declaració responsable amb màxim 5 mesos d'antelació a la presentació de la demanda, o amb un document acreditatiu dels serveis competents que indiqui el resultat de la conciliació o mediació (art. 685 LEC). No s'admetrà la demanda fins que no s'hagi dut a terme algun dels dos mecanismes. El resultat d'això és, simplement, retrasar l'execució¹⁰⁰. La Llei 12/2023, al seu art. 3, complementa la LEC en tant que defineix el concepte de “gran tenidor” com *la persona física o jurídica que sigui titular de més de deu immobles urbans, excloent-hi garatges i trasters, o una superfície construïda de més de 1.500 m²*¹⁰¹.

⁹⁹ Carrera, J., Picatoste, V. (2024). Las 10 novedades de la Ley de Vivienda en materia civil y procesal. Vento Abogados&Asesores. <https://vento.es/novedades-ley-de-vivienda/>

¹⁰⁰ Ruiz-Rico Arias, M.D. (2023). *La propiedad de vivienda habitual y la ejecución hipotecaria tras la ley del derecho a la vivienda de 2023: insuficiente protección y necesidad de reforma legal*. Diario La Ley. <https://diariolaley.laleynext.es/dll/2023/10/23/la-propiedad-de-vivienda-habitual-y-la-ejecucion-hipotecaria-tras-la-ley-del-derecho-a-la-vivienda-de-2023-insuficiente-proteccion-y-necesidad-de-reforma-legal>

¹⁰¹ Llei 12/2023, art. 3.

Amb caràcter previ a l'inici del procediment, l'entitat financera ha d'haver requerit al deutor el pagament de la quantitat deguda, mitjançant el requeriment notarial de pagament (art. 686 LEC). Es tracta d'un document que sol·licita al deutor que satisfaci la quantitat reclamada o s'adoptaran mesures executives contra ell. Contarà amb un termini de 10 dies per abonar-ho de forma voluntària, sinó s'iniciarà l'execució i es procedirà a la subhasta¹⁰². És un pas essencial, i la seva omisió genera un vici de nul·litat del procediment per indefensió al deutor¹⁰³.

Un cop complerts aquests requisits i admesa la demanda, el deutor rep una notificació judicial de la iniciació del procediment d'execució hipotecària, contemplat entre els arts. 681 i 698 LEC. Aquests articles s'encarreguen de regular els judicis executius especials sobre béns hipotecats. La notificació conté la informació detallada del deute i se l'informa sobre el dret d'oposar-se i el dret de pagar per voluntat pròpia¹⁰⁴.

Pel que fa a la informació precontractual, aquella que el prestatari hauria d'haver rebut en el moment de signar l'escriptura de préstec, la Llei 5/2019 ha establert que ha de contenir el tipus d'interès, les comissions, les despeses i les conseqüències en cas d'impagament. L'entitat creditora està subjecte als principis d'avaluació de solvència i transparència. No haurien de concedir el crèdit si *a priori* ja s'observa que el prestatari tindrà problemes per fer front al deute. A més, la informació subministrada al consumidor ha de ser clara, comprensible i no enganyosa¹⁰⁵.

Els interessos de mora s'originen el primer dia de retard del pagament de la quota. La llei ha establert una limitació d'interessos pels casos d'habitatge habitual per

¹⁰² Estudios y Comentarios Legislativos (2013). *El Proceso de Ejecución Forzosa en la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Editorial Civitas, SA, 5ª ed.

¹⁰³ Sentència del Tribunal Suprem 2340/1992, de 18 de març de 1992 <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/92d856c7757ce776/20051011>

¹⁰⁴ Merino Arroyo, J. (2025). *Ejecución hipotecaria*. MelendosBlog. <https://blog.melendos.es/ejecucion-hipotecaria/>

¹⁰⁵ Salmerón Manzano, E.M. (2023). *El derecho de hipoteca y la vivienda familiar tras la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*.

evitar una càrrega excessiva al propietari. L'art. 114.3 LH estableix que els interessos de mora per préstecs d'adquisició d'habitatge habitual no podran ser superiors a tres cops l'interès legal, que només podrà aplicar-se sobre el deute principal, no sobre els interessos acumulats. No hi cap la capitalització d'interessos ni l'anatocisme¹⁰⁶. Aquestes figures es troben regulades a l'art. 1109 CC, i al Codi de Comerç a l'art. 317, i consisteixen en acumular en el capital d'un préstec els interessos vençuts i no satisfets perquè aquests generin nous interessos¹⁰⁷.

De tota manera, la STS 364/2016, de 3 de juny¹⁰⁸, estableix criteris més protectors que els de la propia Llei. Manifesta que si en un préstec signat amb un consumidor s'estableixen interessos de mora que superen en dos cops l'interès nominal, que és el normal en un contracte, aquesta clàusula esdevé abusiva i nul·la. Per tant, a la pràctica no es fa tan ús de l'art. 114.3 LH, sinó que s'aplica directament la limitació dels 2 punts¹⁰⁹. La STS 240/2019, de 24 d'abril¹¹⁰, estableix que la clàusula que contingui interessos moratoris abusius serà declarada nul·la, però el préstec seguirà generant interès remuneratori respecte el capital pendent de devolució¹¹¹.

5.3.2. La taxació.

L'art. 682 LEC no està expressament dirigit a l'habitatge habitual, però hi té una afectació directe, tot i que la manca d'una protecció específica inclosa en el precepte genera certa indefensió al deutor. Aquesta norma estableix que en

¹⁰⁶ Juan Gómez, M. (2018). *El matiz de la vivienda habitual en la ejecución hipotecaria*. Abogacía Española. Consejo General. <https://www.abogacia.es/publicaciones/blogs/blog-de-derecho-de-los-los-consumidores/el-matiz-de-la-vivienda-habitual-en-la-ejecucion-hipotecaria/>

¹⁰⁷ Navas Marqués, J.I. (2022). *Anatocismo*. El Blog de Juan Ignacio Navas Marqués. <http://www.juanignacionavas.com/anatocismo/>

¹⁰⁸ Sentència del Tribunal Suprem 24010/2016, de 3 de juny de 2016 <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/125990fc88e67039/20160608>

¹⁰⁹ Juan Gómez, M. (2018) *El matiz de la vivienda habitual en la ejecución hipotecaria*.

¹¹⁰ Sentència del Tribunal Suprem 1318/2019, de 24 d'abril de 2019 <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/c1d7ec112c46ebff/20190506>

¹¹¹ Iustel. (2019). Reitera el TS que, declarada la nul·litat d'una clàusula que estableix el interès de demora, quan el prestatari incurra en mora el capital pendent d'amortitzar segueix devengant el interès remuneratori fixat en el contracte. *Diario del Derecho*. https://www.iustel.com/diario_del_derecho/noticia.asp?ref_iustel=1190736

l'escriptura del préstec hipotecari el prestatari ha d'establir obligatòriament el valor que servirà de topall en cas de subhasta. Aquest valor serà mínim el 75% del valor de taxació de l'immoble. Sense aquest límit, l'entitat executant podria adjudicar-se el bé per un valor molt inferior al real i amb aquesta norma s'assegura que el valor no sigui tan baix. El precepte no parla específicament de l'habitatge habitual, per tant, s'inclouen altres tipus d'immoble, com locals o places d'aparcament¹¹².

Cal diferenciar el valor de taxació i el valor de subhasta. El primer es tracta del preu estimat en un moment específic mitjançant un tècnic d'avaluació expert on es tenen en compte diferents circumstàncies com el valor de mercat, la seva ubicació, la qualitat de la construcció, la superfície, els serveis de la zona, la comunicació amb mitjans de transports, etc. El segon, en canvi, és el preu que se li atorga al bé en una subhasta pública mitjançant la oferta y la demanda dels participants interessats en adquirir-lo i on es tenen en compte factors com l'interès dels compradors, la singularitat de l'habitatge, la conjuntura econòmica o el context de la licitació¹¹³.

La norma no preveu una actualització del valor de taxació tot i que aquest pugui ser superior en el moment de l'adjudicació, que és el que sol passar. De fet, no només s'han recuperat els preus previs a la crisi del 2008, sinó que el mercat de l'habitatge recull valors per sobre de l'inflació, tant d'habitatges nous com de segona mà. L'Índex de Preus de l'Habitatge (IPV), del quart trimestre de 2024, situa la taxa de variació anual en un 11,3%, una pujada de preus de l'1,8% respecte el trimestre anterior¹¹⁴. Per tant, la previsió d'aquests dos articles no resulta favorable pel deutor, ja que el més probable és que durant les dècades de vigència del préstec, el valor de taxació originari augmenti. La solució més equitativa seria l'actualització de la taxació, tant a l'alça com a la baixa, de forma

¹¹² Ruiz-Rico Arias, M.D. (2023). *La propiedad de vivienda habitual y la ejecución hipotecaria tras la ley del derecho a la vivienda de 2023: insuficiente protección y necesidad de reforma legal*.

¹¹³ Aguirre & Baeza. (2024). *Diferencia entre el valor de subasta y tasación*. <https://www.aguirrebaeza.com/blog/diferencia-valor-subasta-tasacion/>

¹¹⁴ Instituto Nacional de Estadística (2025). *Índice de precios de vivienda. Últimos datos*. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736152838&menu=ultiDatos&idp=1254735976607

vinculant, i obrint la possibilitat de novació del préstec hipotecari. Pot passar, també, que l'entitat tasadora hagués realitzar una taxació a la baixa, és a dir, que el banc li hagués encarregat diverses i hagués tirat la que tingués un valor més baix¹¹⁵.

L'entitat financera pot modificar les condicions del préstec si el valor de mercat del immoble cau, així ho estableix l'art. 9 del Reglament del Mercat Hipotecari¹¹⁶. Es preveu per aquells supòsits d'augment no imputable al deutor i obre la possibilitat d'una ampliació de la hipoteca a altres béns del deutor per fer-hi front. En canvi, no es preveu què succeeix davant un augment del valor¹¹⁷.

5.3.3. L'oposició i la suspensió de l'execució.

L'art. 695 LEC contempla el supòsits en què l'executat es pot oposar a l'execució: l'extinció de la garantia, l'error en la determinació de la quantitat deguda, l'hipoteca o l'embarg inscrit amb anterioritat al préstec que s'estigui executant i l'existència de clàusules abusives. Iniciada l'execució, el deutor pot pagar el deute, oposar-se o no fer res. L'oposició per clàusules abusives té el seu fonament en el dret europeu (Directives 93/13/CEE, 2011/83/UE¹¹⁸, 2014/17/UE). Si la clàusula abusiva fonamenta l'execució o determina la quantitat, es suspendrà l'execució i s'arxivarà, el que s'anomena sobreseïment (art. 695.3 LEC). En aquest cas caldrà compareixença (art. 695.2 LEC). Si, per contra, no afecta a aquestes dues qüestions, l'execució seguirà però sense l'aplicació de la clàusula i no caldrà compareixença ja que el Lletat de l'Administració de Justícia (LAJ) decidirà segons la documentació (arts. 560 i 561 LEC). Aquest control s'exerceix pel LAJ d'ofici sempre, tot i que les parts poden sol·licitar-ho. La manca d'aquest

¹¹⁵ Ruiz-Rico Arias, M.D. (2023). *La propiedad de vivienda habitual y la ejecución hipotecaria tras la ley del derecho a la vivienda de 2023: insuficiente protección y necesidad de reforma legal*.

¹¹⁶ Reial Decret 716/2009, de 24 de abril, pel que es desenvolupen determinats aspectes de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari i altres normes del sistema hipotecari i financer (BOE núm. 107, de 2 de maig de 2009). <https://www.boe.es/eli/es/rd/2009/04/24/716>

¹¹⁷ Ruiz-Rico Arias, M.D. (2023). *La propiedad de vivienda habitual y la ejecución hipotecaria tras la ley del derecho a la vivienda de 2023: insuficiente protección y necesidad de reforma legal*.

¹¹⁸ Directiva 2011/83/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 25 d'octubre de 2011, relativa als drets dels consumidors (DOUE L 304, de 22 de novembre de 2011). <http://data.europa.eu/eli/dir/2011/83/oj>

procediment vulnera el dret a la tutela judicial efectiva¹¹⁹. Poden ser clàusules abusives: el sòl, les despeses, el venciment anticipat, els interessos moratoris, l'aval, la fiança o un altre tipus de garantia desproporcionada, l'Índex de Referència de Préstecs Hipotecaris (IRPH), la fórmula de càlcul d'interès 360/365, l'arrodoniment a l'alça i la clàusula multi divisa¹²⁰.

L'extinció de la garantia fa referència a quan el deute s'ha pagat o la garantia ja ha desaparegut, i té lloc la cancel·lació de l'execució. En canvi, l'error en la determinació de la quantitat deguda no atura l'execució, simplement modifica el deute.

A les execucions hipotecàries, els motius d'oposició i de suspensió són molt limitats. En el cas de l'oposició, l'al·legació de causes diferents a les contemplades a l'art. 695 LEC s'ha de fer en un procés declaratiu independent, en virtut de l'art. 698 LEC. Es tracta d'un precepte que podria passar desapercebut si no s'és expert en dret, però que resulta més efectiu que l'art. 695 LEC. Concretament, es preveu per aquelles qüestions que *versin sobre nul·litat del títol o sobre el venciment, certesa, extinció o quantitat del deute*¹²¹, ja estiguin fonamentats en fets anteriors o posteriors al títol d'execució hipotecària. La STC 158/1997, de 2 d'octubre¹²², ha defensat la constitucionalitat d'aquest sistema restringit declarant que *la raó per la qual no es vulnera el dret a la defensa de l'executat és precisament perquè les possibilitats d'al·legació es releguen a la via d'un judici declaratiu ulterior*¹²³.

¹¹⁹ Gómez Aguilera, A.M. (2020). *El control judicial de la existencia de cláusulas abusivas en el proceso de ejecución del contrato de préstamos hipotecarios concertados con consumidores: análisis del estado actual de la cuestión*. Revista de Derecho VLEX.

¹²⁰ ADICAE CV. (2021). *Principales cláusulas abusivas que puedes encontrar en tu préstamo hipotecario y cómo reclamarlas*. <https://observatoriohipotecario.adicae.net/wp-content/uploads/2024/10/ANO-2021-PRINCIPALES-CLAUSULAS-ABUSIVAS-QUE-PUEDES-ENCONTRAR-EN-TU-PRESTAMO-HIPOTECARIO-Y-COMO-RECLAMARLAS.pdf>

¹²¹ Llei 1/2000, art. 695.

¹²² Sentència del Tribunal Constitucional 158/1997, de 2 de octubre de 1997 <https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/3423>

¹²³ Estrada Alonso, E. (2019). *Medios de defensa del ejecutado en los procedimientos de ejecución*. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, vol. 771, pp. 67-113

El procediment d'execució hipotecària té caràcter sumari i no produeix excepció de cosa jutjada, de manera que no té caràcter de definitiu i, per tant, cap la possibilitat d'admetre un hipotètic futur procediment declaratiu¹²⁴.

Cal fer menció a la possibilitat que atorga l'art. 552.3 LEC, apte per aquells deutors que han sigut executats per segona vegada en base a un mateix títol executiu, una pràctica no permesa jurisprudencialment. Diu així: *una vegada ferma la interlocutòria que denegui el despatx de l'execució, el creditor només pot fer valer els seus drets en el procés ordinari corresponent, si no hi obsta la cosa jutjada de la sentència o resolució ferma en què s'hagi fundat la demanda d'execució*¹²⁵.

Pel que fa a la suspensió de l'execució, l'art.565 LEC estableix que només es suspendrà l'execució quan la llei així ho estableixi o quan les parts ho acordin. La LO 1/2025 introdueix la possibilitat de la suspensió per arribar a un acord extrajudicial mitjançant algun mètode MASC, amb l'objectiu de limitar l'accés indiscriminat dels postors a les subhastes i d'agilitzar el procediment judicial¹²⁶.

En quant a les especialitats del procediment hipotecari, l'art. 696 LEC preveu la suspensió per tercera de domini. L'admissió de la demanda de tercera atura l'execució només sobre els béns que s'indiqui, i es seguirà per la resta si així ho sol·licita el creditor. També l'art. 697 LEC preveu la suspensió per prejudicialitat penal *quan s'acrediti, d'acord amb el que disposa l'article 569 d'aquesta Llei, l'existència de causa criminal sobre qualsevol fet d'aparença delictiva que determini la falsedat del títol, la invalidesa o la il·licitud del despatx de l'execució*¹²⁷.

¹²⁴ Ballester Antón, J. (2024). *El procedimiento de ejecución. Como anular o minimizar sus efectos mediante causas de oposición eficaces*. El Derecho. <https://elderecho.com/el-procedimiento-de-ejecucion-como-anular-o-minimizar-sus-efectos-media-n-te-causas-de-oposicion-eficaces>

¹²⁵ Llei 1/2000, art. 552.

¹²⁶ Abogada Hipotecas (2025). *¿Cómo afectará la Nueva Ley a las ejecuciones hipotecarias?*. <https://abogadahipotecas.com/blog/nueva-ley-ejecuciones-hipotecarias/>

¹²⁷ Llei 1/2000, art. 697.

5.3.4. La subhasta.

Davant la falta de l'acord de realització, que és un acord extrajudicial en què executat i executant pacten com es farà la liquidació del bé (arts. 636 i 640 LEC), l'alienació del bé embargat es fa mitjançant subhasta judicial, per tant, s'elimina l'opció de fer-ho mitjançant entitat especialitzada¹²⁸.

Un cop fixat el justipreu del bé embargat, el LAJ, ja no el Jutge, dicta el decret que acorda l'inici de la subhasta, que serà notificat a l'executat. L'art. 644 LEC estableix que també es realitzarà un intent de notificació personal del decret al demandat no personat. L'antigua redacció de l'art. 645.1 LEC establia que l'anunci del BOE ja servia de notificació, una clàusula que podia generar indefensió a l'executat donat que el ciutadà mitjà no consulta normalment aquest diari i, tot i així, a l'anunci no s'identifica el bé que s'està subhastant ni el seu propietari, per tant, és difícil assabentar-se per aquest mitjà de que un bé propi serà subhastat¹²⁹.

Al decret, s'informa a l'executat de que, dins dels 10 dies posteriors a la notificació del decret, pot comunicar al tribunal que vol ajudar a facilitar la venda de l'immoble mitjançant el consentiment de visites, fotografies, dades de contacte o donant informació sobre l'estat del bé. Amb això, pot aplicar-se una reducció del deute de fins el 2% de l'import pel que s'adjudica el bé (art. 669.3 LEC), però no es una rebaixa assegurada. No es comunicarà de forma personal l'inici de la subhasta, ni la seva finalització. Aquest decret també informa de la possibilitat que té l'executat de presentar a una persona que millori el preu. Aquesta mesura modifica l'art. 646 LEC, que regula la convocatòria i notificació de subhasta, i perjudica a l'executat en diversos aspectes ja que li trasllada la càrrega d'informació i la responsabilitat dels terminis. A més, es dona per suposat que l'executat disposa de coneixements jurídics i de mitjans digitals.

¹²⁸ Sánchez Ruiz de Valdivia, I., Olmedo Cardente, M. (2014). *Desahucios y ejecuciones hipotecarias. Un drama social y un problema legal*. Tirant lo Blanch: Valencia.

¹²⁹ Achón Bruñén, M.J. (2025). *Modificación de las subastas judiciales por la Ley Orgánica de 1/2025, de 2 de enero: Deficiencias de la nueva regulación y problemas que va a suscitar*. Diario La Ley. <https://diariolaley.laleynext.es/dli/2025/01/30/modificacion-de-las-subastas-judiciales-por-la-ley-organica-1-2025-de-2-de-enero-deficiencias-de-la-nueva-regulacion-y-problemas-que-va-a-suscitar>

L'art. 691 LEC estableix que la subhasta s'iniciarà transcorreguts 20 dies des del requeriment de pagament i les notificacions indicades anteriorment.

Abans de la STC 26/2025, de 29 de gener, prèviament a l'inici de la subhasta el creditor havia d'acreditar si el deutor es trobava en situació de vulnerabilitat i, si era així, també la seva submissió a un procediment de mediació o conciliació. Aquesta sentència declara inconstitucional i nul l'art. 655 bis LEC que regulava la subhasta de béns immobles quan l'immoble executat era l'habitatge habitual del deutor i el creditor era una empresa de lloguer o un gran tenidor. El TC ha considerat que les exigències imposades en aquest article vulneren el dret fonamental a la tutela judicial efectiva (art. 24 CE) per diverses raons. En primer lloc, es consideren desproporcionats els requisits que obligaven al creditor a acreditar si el deutor es trobava en situació de vulnerabilitat econòmica abans d'iniciar la via d'apremi, i a sotmetre's a un procediment de conciliació o mediació amb l'Administració Pública. Es considera que això trasllada al creditor una càrrega excessiva i pot retardar o impedir l'exercici efectiu del seu dret a executar una resolució judicial ferma. En segon lloc, la norma no establí un procediment clar ni terminis concrets per a l'acreditació de la situació de vulnerabilitat ni per al desenvolupament del procediment de conciliació o mediació, deixant al creditor en una situació d'incertesa i dependència de l'actuació de les administracions públiques el que es considera una altra vulneració del dret a la tutela judicial, ja que l'executant no ha d'estar condicionat per la inacció o lentitud de l'Administració.

Amb aquesta sentència, s'elimina l'obligació dels grans tenidors d'acreditar la situació de vulnerabilitat del deutor i de sotmetre's a procediments previs de conciliació abans d'iniciar processos d'execució hipotecària. Els arts. 685.2, 439.6.c) i 439.7 LEC també en queden afectats i declarats inconstitucionals¹³⁰.

¹³⁰ Iberley (2025). *El Tribunal Constitucional estima el recurso contra las tasas judiciales*. <https://www.iberley.es/noticias/tribunal-constitucional-estima-recurso-contra-tasas-judiciales-27494>

L'art. 575.1 bis LEC contempla la previsió de la condemna en costes en situacions d'execució de l'habitatge habitual. En cas d'habitatge habitual, les costes de procés no poden superar el 5% de la quantitat que es reclami en la demanda executiva. En cas de no respectar-se el límit, el Registrador hauria de rebutjar l'accés al Registre de l'adjudicació. Han de computar-se els honoraris de defensa i representació tècnica, la inserció d'anuncis o edictes que de forma obligada s'hagin de publicar en el curs del procés i s'inclou també l'import de l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA) que es merita a les factures d'honoraris dels advocats i procuradors que hagin intervingut en el procediment (arts. 241 i 243 LEC)¹³¹. La pràctica és diferent a la teoria i habitualment es supera aquest percentatge. Les costes s'haurien de calcular de forma ponderada i raonable, tenint en compte la complexitat del cas, la fase del procés, l'extensió de la demanda, la feina de l'advocat i si hi ha hagut oposició o no, en termes de quantitat de feina. Un problema molt freqüent és que els advocats minuten al màxim sense justificar-ho, especialment en aquelles execucions sense oposició. Seria recomanable redactar la minuta de forma detallada, això com establir un control més exhaustiu de les costes per limitar els abusos. En aquest sentit, és fonamental el paper del LAJ, que té l'obligació de controlar els abusos i vetllar pels drets fonamentals del deutor així com pels principis d'igualtat i justícia, i més tenint en compte que en la majoria dels casos el deutor no es persona o no té coneixement suficients i no té consciència de la situació¹³².

L'art. 649.2 LEC estableix que la suspensió de la subhasta per un període superior a 15 dies naturals comporta la cancel·lació d'aquesta i la devolució dels dipòsits als postors. Si és menor de 15 dies naturals, es paralitzarà i reanudarà des d'on va quedar-se.

¹³¹ Merino Escartin, J.F. (2018) *Ejecución judicial hipotecaria. Costas: límite del art. 575-I LEC*. Comentarios a las Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado, vol. 165, pp. 200-201.

¹³² Fernández-Gallardo Fernández-Gallardo, J.A. (2014). *La tasación de costas en el proceso de ejecución hipotecaria*. Revista cuatrimestral de las Facultades de Derecho y Ciencias Económicas y Empresariales, vol. 91, pp. 252-282.

L'art. 693 LEC, en el seu apartat 3 regula la possibilitat de l'alliberació del bé abans de la subhasta i l'execució si el deutor abona tot el deute, concretament: *la quantitat exacta que per principal i interessos estigui vençuda en la data de presentació de la demanda, incrementada, si escau, amb els venciments del préstec i els interessos de demora que es vagin produint al llarg del procediment i resultin impagats en tot o en part*¹³³. Al tractar-se d'habitatge habitual, no requerirà del consentiment del deutor per exercitar-la. Podrà efectuar aquesta facultat fins abans de la finalització de la subhasta, però amb el límit del transcurs de 3 anys entre la data de l'últim alliberament i del següent requeriment de pagament extrajudicial. No és un obstacle per a l'alliberació del bé que l'execució hipotecària s'insti contra diversos béns, dels quals un és l'habitatge familiar. La hipoteca, com a dret real de garantia és indivisible, de tal forma que es segueix gravant la totalitat dels immobles subjectes a ella mentre no s'hagi satisfet l'import íntegre del deute. Si es produeix la consignació de l'import degut fins a la data pel principal i interessos per l'alliberació de l'acció, pel dret conferit al deutor quan un dels béns sigui l'habitatge familiar, no tindria sentit que l'execució continués per la resta dels béns que no tinguin aquesta naturalesa, ni aquests altres hauria d'excloure aquell dret del deutor¹³⁴.

Aquesta mesura, que també està recollida a l'art. 650.5 LEC, ha estat positivament acollida per la doctrina però, malauradament, a la pràctica és gaire bé impossible que tingui lloc. La possibilitat de que el deutor pugui, de cop, abonar la totalitat del deute vençut anticipadament més els interessos i costes, és molt improbable i més tenint en compte que l'impagament del préstec sol ser la última mesura a recórrer per part dels prestataris, ja que ningú vol perdre casa seva. Només un canvi inesperat de la fortuna o del recursos familiars podria permetre la cancel·lació de l'execució¹³⁵.

¹³³ Llei 1/2000, art. 693.

¹³⁴ Sánchez Ruiz de Valdivia, I., Olmedo Cardente, M. (2014). *Desahucios y ejecuciones hipotecarias. Un drama social y un problema legal*.

¹³⁵ Ruiz-Rico Arias, M.D. (2023). *La propiedad de vivienda habitual y la ejecución hipotecaria tras la ley del derecho a la vivienda de 2023: insuficiente protección y necesidad de reforma legal*.

5.3.5. L'adjudicació.

Un cop finalitzada la subhasta, l'inici del còmput del termini de pagament de la resta del preu pel millor postor és automàtic. La LO 1/2025 ha suprimit el requeriment judicial previ que contemplava l'art. 670 LEC, de forma que s'escurça el marge de reacció del deutor.

També s'han introduït diversos canvis pel que fa als límits d'adjudicació de l'habitatge habitual, que afecten als arts. 670 i 671 LEC. L'art. 670.3 LEC recull la idea més important: *quan es tracti de l'habitatge habitual del deutor, no s'aprovarà el remat per una quantitat inferior al 70% del valor de subhasta, excepte que es faci per la quantitat que se li degui a l'executant per tots els conceptes. En aquest cas, no es podrà aprovar el remat de l'habitatge per menys del 60% d'aquest valor*¹³⁶.

En cas de subhasta amb postors, si la millor oferta és igual o superior al 70% del valor se subhasta, s'aprova automàticament el remat el dia hàbil següent a la finalització la subhasta. Si qui ha fet la millor oferta ha sigut el creditor executant, si aquesta és superior al 70% i al deute reclamat, s'aprovarà i se'n farà la posterior liquidació. Si el millor postor no abona els diners en el termini de 10 dies, la subhasta es declararà quebrada, se li descompta el crèdit i es farà càrrec de les despeses de la nova subhasta.

Si per contra, l'entitat executant presenta una oferta inferior al 70%, el deutor contarà amb 10 dies per presentar algú que millori el remat, i que ofereixi mínim el 60% del valor de subhasta o la quantitat suficient per pagar tot el deute i, si finalment aquest tercer no paga el preu en el termini de 10 dies des de l'ingrés del dipòsit, s'iniciarà una nova subhasta. Si l'executat no ha presentat a ningú i és l'entitat executant la que té la millor oferta però no arriba als mínims, en cas d'habitatge habitual, el LAJ aprovarà el remat pel 70% o per la quantitat que cobreixi el deute, de mínim el 60%.

¹³⁶ Llei 1/2000, art. 670.

Si el deute és inferior al 70% i l'entitat executant s'adjudica el bé pel 60% del valor de taxació, la diferència entre el preu d'adjudicació i l'import del deute es destina, en primer lloc, a satisfer a altres creditors posteriors amb el seu dret inscrit i, si no n'hi ha, se li abona l'excés al deutor, en forma de compensació econòmica, en virtut de l'art. 654.2 LEC. Si el deute és inferior al 60% i l'entitat s'adjudica el bé pel 60%, el creditor haurà de dipositar la diferència al Jutjat el qual destinarà els diners en la forma que s'ha mencionat anteriorment¹³⁷.

En cas de que no hagi hagut cap comprador a la subhasta i l'entitat executant no hagi participat en la licitació, el LAJ pot alçar l'embarg, a sol·licitud de l'executat (art. 651 LEC).

Una altra possibilitat, contemplada a l'art. 671 LEC, en cas de subhasta deserta, és que l'executat, per iniciativa pròpia o bé a proposta de l'executant, designi a una persona disposada a adjudicar-se el bé. Aquest procediment té lloc de forma automàtica un cop finalitzada la subhasta. L'adjudicació ha de complir amb determinades condicions:

- serà automàtica si el preu que s'ofereix és igual o superior al 50% del valor de subhasta o cobreix el deute per complet, sempre que sigui, almenys, el 40% del valor de subhasta. En aquest últim cas, l'adjudicació extingeix el deute i allibera la resta de béns embargats.
- si el preu ofert és inferior, l'adjudicació quedarà a criteri del LAJ, qui resoldrà tenint en compte factors com: la conducta del deutor respecte la seva obligació, les possibilitats de cobrament del creditor mitjançant altres béns, l'impacte patrimonial en el deutor, creditor i tercers amb drets inscrits, i el benefici pel creditor¹³⁸.

¹³⁷ Parrilla Quintán, J., García García, A. (2022). *¿El fin de la polémica en torno al valor de adjudicación en las subastas sin postores? Un comentario a la STS de 15 de diciembre de 2021*. Revista Jurídica Pérez-Lorca.

¹³⁸ Alcalá. M. (2025). *Modificación de la subasta judicial electrónica por la LO 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia*. Tirant lo Blanch. <https://prime.tirant.com/es/wp-content/uploads/sites/10/2025/02/Modificacion-de-la-subasta-judicial-electronica-por-la-LO-1-2025-de-2-de-enero-de-medidas-en-materia-de-eficiencia-del-Servicio-Publico-de-Justicia.pdf>

Abans hi havia la possibilitat afegida de que el creditor s'adjudiqués el bé en cas de manca de postors, sense aquest haver participat en la subhasta. La LO 1/2025 modifica l'art. 647 LEC de forma que s'estableix la obligatorietat de l'entitat executant de participar en la subhasta, sense la necessitat de consignar cap quantitat, si després vol adjudicar-se el bé, sobretot en aquells casos de subhasta deserta. Si no ho fa, un cop finalitzada la subhasta no podrà ni millorar el preu ni sol·licitar l'adjudicació dels béns. Aquest canvi afavoreix la transparència i la seguretat cap al deutor, que no serà sorprès per l'entitat executant un cop finalitzada la subhasta.

De l'art. 670 LEC se'n desprenen diversos problemes. En primer lloc, l'adjudicació no cancel·la el deute si el deutor segueix debent, ja que si el creditor o el millor postor es queda l'immoble pel 70% però el deute era superior, l'entitat executant pot seguir reclamant al deutor la diferència en virtut del principi de responsabilitat patrimonial universal de l'art. 1911 CC. Cal concretar que la relació hipotecària genera dos responsabilitats diferents, la real i la personal. La real queda recollida a l'art. 104 LH, que implica l'afectació directe del bé per realitzar el seu valor i resarcir-se amb l'import, i la personal, que implica que el deutor respon amb tot el seu patrimoni present i futur, recollit als arts. 1911 CC i 105 LH. Això dóna lloc a dues accions diferents, la real i la personal, sense que hi hagi preferència per exercitar una o altre, tot i que l'acció real es la que habitualment s'aplica en primer lloc. De tota manera, l'art. 579 LEC ho deixa clar i estableix que si la subhasta no cobreix el crèdit, es pot continuar l'execució per la resta a no ser que es pacti la limitació de responsabilitat als béns hipotecats (art. 140 LH)¹³⁹.

En segon lloc, Ruiz-Rico Arias afirma que s'ha demostrat que els bancs poden endarrerir l'execució per acumular interessos i fer que el deute superi el 70%, així aconsegueix adjudicar-se el bé per menys valor i sense tenir que donar-li alguna

¹³⁹ Fernández Núñez, M.L. (2023). *Ejecución hipotecaria y ordinaria de la vivienda habitual como subespecie del proceso de ejecución inmobiliaria general*. Actualidad Jurídica Iberoamericana, vol. 19, pp. 260-283. https://revista-aji.com/articulos/2023/19/AJI19_8.pdf

contraprestació al deutor¹⁴⁰. La sol·lució més lògica seria limitar el termini de l'entitat bancària per executar i així evitar l'acumulació desproporcionada d'interessos devengats.

Així doncs, malgrat l'intent d'equilibrar els interessos de les parts en aquest article, a la pràctica acaba beneficiant més a les entitats executants en tant que poden adjudicar-se l'immoble per menys valor i seguir reclamant el deute.

L'apartat 5 de l'art. 670 LEC proporciona, de nou, la possibilitat a l'executat d'evitar l'adjudicació consignant la quantitat deguda en el termini de 10 dies des de la notificació d'adjudicació. El precepte fa referència d'aquesta facultat quan no hi ha licitadors i és el creditor qui sol·licita l'adjudicació.

Contra la resolució que aprovi o denegui l'adjudicació, pot interposar-se recurs directe de revisió davant del tribunal que va ordenar l'execució. Les parts poden sol·licitar de comú acord una nova subhasta o proposar mesures alternatives per a la satisfacció del crèdit, conforme l'art. 640 LEC¹⁴¹.

5.3.6. El llançament.

L'art. 704.1 LEC preveu que, ja en la fase del llançament, quan es tracti de l'habitatge habitual del deutor es concedirà un termini d'un mes per desallotjar, que es podrà prorrogar un mes més. És una norma prevista pels desnonaments però que acaba afectant les execucions hipotecàries. La finalitat del precepte és donar temps perquè la persona marxi, però es tracta d'un termini molt limitat, tenint en compte que ha de marxar del seu habitatge principal, i en molts casos, l'únic. La resolució del llançament ha d'indicar el dia i hora exactes en què es realitzarà (art. 438 LEC).

¹⁴⁰ Ruiz-Rico Arias, M.D. (2023). *La propiedad de vivienda habitual y la ejecución hipotecaria tras la ley del derecho a la vivienda de 2023: insuficiente protección y necesidad de reforma legal*.

¹⁴¹ Alcalá, M. (2025). *Modificación de la subasta judicial electrónica por la LO 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia*.

L'art. 578 LEC habilita al creditor perquè segueixi amb l'execució respecte de la resta dels béns del deutor si aquest segueix debent després de l'execució, tenint en compte els criteris de major facilitat d'alienació i de menor onerositat per a l'executat, i seguint la llista de l'art. 592 LEC sempre que sigui possible. El que la norma no preveu són les despeses econòmiques i les dificultats que el deutor tindrà per buscar un nou habitatge per ell i la seva família. L'art. 654 LEC estableix l'ordre en què es repartirà la quantitat obtinguda a la subhasta, primer es destinarà als interessos remuneratoris, després al principal, seguidament als interessos de demora i, per últim, a les costes processals.

El nostre ordenament jurídic, a diferència dels països anglosaxons que accepten la dació en pagament, no suspèn l'execució quan el remat no cobreix el deute. Les entitats financeres haurien d'acceptar la dació en pagament segons el valor de taxació inicial que era suficient per garantir el deute, una taxació que es va fer en coneixement de la sobrevaloració en que es trobava el mercat de l'habitatge durant la crisi¹⁴².

L'art. 579 LEC preveu una sèrie de regles que s'apliquen al llançament de l'habitatge habitual per quan no es cobreix tot el crèdit amb l'adjudicació. En primer lloc, si en el termini de 5 anys paga el 65% del deute, se'n condona la resta, només es meritara l'interès legal, que és diferent a l'interès legal de dos punts que recull amb caràcter general la Llei. En segon lloc, si en el termini de 10 anys se'n paga el 80%, se'n condona la resta en els mateixos termes. Per últim, si en els 10 anys posteriors a l'adjudicació del bé, el creditor l'aliena, el deute es reduirà en un import equivalent al 50% de la plusvàlua obtinguda per la venda¹⁴³.

Pel que fa a la condonació o quita, les quantitats a abonar no corresponen a una periodificació pactada, per tant, l'execució no es suspèn mentre no s'aboni la totalitat (65% o 80%). Si durant el termini de 5 o 10 anys es produeix una

¹⁴² Flores Doña, M.S., Raga Gil, J.T. (2016). *El préstamo hipotecario y el mercado del crédito en la Unión Europea*. Editorial Dykinson S.L., pp. 109-263.

¹⁴³ Juan Gómez, M. (2018) *El matiz de la vivienda habitual en la ejecución hipotecaria*.

execució dinerària sobre altres béns del deutor i s'excedeix l'import de 65% o 80%, el deutor quedarà alliberat i se li assignarà l'import excedent. Aquesta última modalitat, que exclou el pagament voluntari del deutor, és la més habitual, ja que és difícil que el deutor pugui abonar les quantitats mencionades del deute, i més després de perdre el seu habitatge habitual. Serrera Contreras opina que hauria estat més lògic fer una distinció segons el termini de 5 o 10 anys i no segons el tipus de condonació, ja que el deutor passarà tot aquest període sense saber exactament quina part del deute li queda pendent o se li condonarà. El retorn de l'excés obtingut va començar a aplicar-se al 2013, abans d'aquest any no cabia aquesta possibilitat¹⁴⁴.

Pel que fa a la plusvàlua, el 50% de la plusvàlua obtinguda es dedicarà a minorar el deute romanent en el moment d'alienació del bé. Si el 50% supera el deute, aquest es cancel·larà però no es retornarà l'excés al deutor. El benefici de la plusvàlua s'aplica sobre la quantitat exacta pendent en el moment d'alienació, no sobre el 65% o 80% que el deutor podria abonar per alliberar-se, però si amb la reducció s'arriba a aquests percentatges, es condonarà la resta del deute. Aquesta mesura i la de la condonació per pagament voluntari poden ser compatibles si primer s'aplica la plusvàlua, ja que es redueix el deute i després el deutor pot abonar el 65% o 80% de la nova quantitat reduïda. No seran compatibles, en canvi, si primer el deutor paga, ja que no hi ha débit romanent per aplicar la plusvàlua¹⁴⁵.

La STS de 13 de gener de 2015¹⁴⁶ introdueix la possibilitat del deutor d'al·legar l'enriquiment injust si l'entitat bancària, després d'adjudicar-se l'immoble per un valor relativament baix, obté una plusvàlua elevada però continua reclamant el deute.

¹⁴⁴ Serrera Contreras, P.L. (2015). *Algunas reflexiones en torno a la Ley de Protección de Deudores Hipotecarios*. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, vol. 747, pp. 191-202.

¹⁴⁵ Serrera Contreras, P.L. (2015). *Algunas reflexiones en torno a la Ley de Protección de Deudores Hipotecarios*.

¹⁴⁶ Sentència del Tribunal Suprem 261/2015, de 13 de gener de 2015 <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/a0fc2d47f9a89fe8/20150220>

Actualment es troba en vigor la mesura establerta per l'art.1 de la Llei 1/2013, prorrogada pel Reial Decret 1/2024, que estableix la suspensió dels llançaments sobre l'habitatge habitual dels col·lectius vulnerables fins el maig del 2028. El Reial Decret està compost per un sol article el qual estableix que *«fins transcorreguts quinze anys des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, no és procedent el llançament quan en un procés judicial o extrajudicial d'execució hipotecària s'hagi adjudicat al creditor, o a qualsevol altra persona física o jurídica l'habitatge habitual de persones que es trobin en els supòsits de vulnerabilitat especial i en les circumstàncies econòmiques previstes en aquest article»*¹⁴⁷. Aquests supòsits d'especial vulnerabilitat i els requisits que ha de complir la unitat familiar són els que s'han exposat anteriorment.

5.4. LA CONSIDERACIÓ PROCESSAL DE L'HABITUALITAT DE L'HABITATGE

Per últim, tractar la qüestió de quan l'habitatge és considerat habitual a nivell processal ja que a nivell legislatiu no hi ha cap norma ho estableixi. La Llei 12/2024, al seu art. 3 determina que la residència habitual és *«l'habitatge que constitueix el domicili permanent de la persona que l'ocupa i que es pot acreditar a través de les dades obrants al padró municipal o altres mitjans vàlids en dret»*¹⁴⁸. L'habitualitat i la titularitat de l'habitatge poden canviar durant la vida del crèdit immobiliari per causes com separacions, divorcis o canvis de residència. Sembla raonable que la qualificació sobre si l'immoble constitueix o no l'habitatge habitual de l'executat es valori atenent a la situació existent en el moment més pròxim a l'execució, i no pas en el moment de la signatura del préstec hipotecari¹⁴⁹, però cada autor apunta a un moment processal concret diferent, alguns defensen abans de la subhasta, altres abans de l'aprovació del remat, i altres abans de l'adjudicació.

¹⁴⁷ RDL 1/2024, art. únic.

¹⁴⁸ Llei 12/2023, art. 3.

¹⁴⁹ Fernández, M.L. (2023). Ejecución hipotecaria y ordinaria de la vivienda habitual como subespecie del proceso de ejecución inmobiliaria general.

De tota manera, aquesta condició depèn de la prova que aportin les parts, que pot ser complicada si hi ha sospita de frau, com per exemple, empadronaments recents. La certificació d'empadronament o la contractació de serveis de subministre i els seus consums són mitjans de prova¹⁵⁰. Correspon a la part executant demostrar, en virtut del principi de bona fe processal, que l'habitatge no és l'habitual si vol que no s'apliquin les limitacions. El requeriment de pagament i l'empadronament no constitueixen proves automàtiques, ja que l'habitatge habitual i el lloc de residència actual són conceptes jurídics diferents. L'executant no podrà desvirtuar la presumpció *iuris tantum* només perquè el requeriment hagi fallat, això constituiria un abús de dret¹⁵¹.

A nivell processal no queda resolt la qüestió dels annexos, però una part de la doctrina opina que si són inseparables i necessaris per l'habitatge, com un garatge vinculat, s'han d'incloure dins la protecció. Si són elements independents, com una plaça de pàrquing, no haurien de considerar-se'n part. No queda clar si s'inclou a l'hipotecant no deutor dins del concepte, però seria el més lògic, doncs la pèrdua de l'habitatge la pateix tota la família, amb independència de qui sigui el deutor formal¹⁵².

Serà el LAJ qui determini si l'immoble és habitatge habitual o no, tot i que, excepte prova en contra, es presumirà allò que consti en l'escriptura de constitució (art. 21 LH). A partir de la reforma de la Llei 1/2013, és obligatori que a les escriptures de constitució d'hipoteca consti si l'habitatge és habitual o no. Si la hipoteca va inscriure's amb anterioritat a aquest any, caldrà un pronunciament del LAJ¹⁵³. Davant la disconformitat amb aquesta decisió, les parts podran formular al·legacions en el moment de la subhasta i, si escau, interposar recurs de revisió davant del jutge contra la resolució del LAJ. No es preveu cap procediment

¹⁵⁰ Sánchez Ruiz de Valdivia, I., Olmedo Cardente, M. (2014). *Desahucios y ejecuciones hipotecarias. Un drama social y un problema legal*.

¹⁵¹ Fernández-Gallardo Fernández-Gallardo, J.A. (2014). *La tasación de costas en el proceso de ejecución hipotecaria*.

¹⁵² Ruiz-Rico Arias, M.D. (2023) *La propiedad de vivienda habitual y la ejecución hipotecaria tras la ley del derecho a la vivienda de 2023: insuficiente protección y necesidad de reforma legal*.

¹⁵³ Fernández, M.L. (2023). Ejecución hipotecaria y ordinaria de la vivienda habitual como subespecie del proceso de ejecución inmobiliaria general.

específic per a la impugnació¹⁵⁴. El criteri prioritari serà el domicili designat a efectes de notificacions. En cas de discordància entre el domicili de la inscripció al Registre de la Propietat i el de l'escriptura de la hipoteca, s'atendrà al lloc on s'hagi practicat el requeriment de pagament¹⁵⁵.

Un altre possible punt de desacord pot trobar-se en la qualificació que se'n faci de l'immoble en l'escriptura del préstec, que és posteriorment signada davant del Notari per ambdues parts. L'entitat no requereix de la intervenció del prestatari per a la seva redacció, ni tampoc resta vinculada a la taxació de l'immoble. Conseqüentment, hi ha casos en que alguna de les parts no està d'acord amb la qualificació. Un exemple són els casos d'habitatges en construcció, que encara no són habitables, i que s'escripuren¹⁵⁶. L'art. 695 LEC no inclou aquest motiu com a vàlid per a oposar-se a l'execució, si més no, podria plantejar-se a l'inici del procés o en la fase d'oposició a l'execució.

La manca de regulació d'aquest aspecte causa un buit legal perillós, perquè la qualificació errònia té efectes molt importants per al deutor. Si no és el seu habitatge habitual, l'entitat pot adjudicar-se el bé pel 50% del valor de taxació. El nostre ordenament jurídic hauria de plantejar-se la introducció d'un procediment específic per a debatre aquesta qüestió.

Si el deutor abandona l'immoble per raó de la proximitat del desnonament, no sembla lògic pensar que ha deixat de ser el seu habitatge habitual i que, per tant, ja no resta protegit per l'art. 671 LEC¹⁵⁷.

¹⁵⁴ Juan Gómez, M. (2018) *El matiz de la vivienda habitual en la ejecución hipotecaria*. Abogacía Española, Consejo General.

¹⁵⁵ Fernández-Gallardo Fernández-Gallardo, J.A. (2014). *La tasación de costas en el proceso de ejecución hipotecaria*.

¹⁵⁶ Ruiz-Rico Arias, M.D. (2023). *La propiedad de vivienda habitual y la ejecución hipotecaria tras la ley del derecho a la vivienda de 2023: insuficiente protección y necesidad de reforma legal*.

¹⁵⁷ Ruiz-Rico Arias, M.D. (2023). *La propiedad de vivienda habitual y la ejecución hipotecaria tras la ley del derecho a la vivienda de 2023: insuficiente protección y necesidad de reforma legal*.

6. CONCLUSIONS

Finalitzada la recerca, pot observar-se que l'arrel del problema resideix a la nostra Carta Magna. La consideració del dret a l'habitatge (art. 47 CE) com a mer principi rector és la causa de les seves constants vulneracions. La impossibilitat de poder denunciar davant dels tribunals un atac directe sobre ell ja constitueix, al meu parer, una vulneració. Les entitats financeres tracten l'habitatge com un bé econòmic, com un producte per fer negoci fruit del capitalisme i protegit per la Constitució per mitjà del dret a la propietat privada (art. 33 CE), que rep tracte de dret i que directament el col·loca per damunt de l'art. 47 CE, atorgant-li preferència en cas de conflicte. L'habitatge, vist des del punt de vista d'aquelles persones que hi resideixen, és valuós per la seva finalitat protectora i desenvolupadora de la família, per la seva connexió amb altres drets humans i fonamentals, i per la seva vàlua sentimental. Per això mateix, la Constitució hauria de proclamar-lo fonamental, i fer menció de l'habitatge familiar en els seus articles, doncs és sorprenent el seu oblit en aquest sentit.

La col·lisió d'aquests dos drets, amb preferència del de l'art. 33 CE, pot desembocar en un procediment d'execució hipotecària, en el qual es superposen els interessos de les entitats creditors i es deterioren els de les persones més vulnerables. La responsabilitat d'arribar a tal extrem recau en les dues parts, però les conseqüències més violentes les pateix la més feble. Tot i les mesures adoptades els darrers anys, la protecció de l'habitatge familiar resulta insuficient. Caldria una reestructuració total del sistema hipotecari, començant per introduir la dació en pagament. L'entrega d'un bé tan essencial com és l'habitatge hauria de posar fi a l'execució, i no permetre la persecució de la resta de béns del deutor, que es trobarà en precarietat econòmica després del llançament.

Pel que fa a la LEC i les seves últimes modificacions, cal concloure que són insuficients per garantir la protecció de l'habitatge familiar. Algunes mesures destaquen per ser massa estrictes, com els criteris per considerar-se vulnerable econòmicament, ja que tampoc cal pertànyer a un col·lectiu vulnerable per tenir

difficultats per arribar a final de mes, o els limitats supòsits per recórrer a l'oposició. Altres semblen massa idíl·liques, com la possibilitat de l'alliberament del bé amb el pagament de la totalitat del deute, una opció gairebé impossible seguint realistes, ja que si el deutor es troba en aquesta situació és precisament perquè no disposa de més recursos. Altres sorprenen, per lo menys a mi, com la possibilitat del deutor d'ajudar en l'alienació del bé, quan de ben segur que l'últim que vol és col·laborar en la pèrdua del seu habitatge, o concedir un termini de només dos mesos per marxar. N'hi ha que creen dubtes sobre la seva eficàcia, com els mecanismes MASC, que caldrà veure si a la pràctica són útils donada la seva recent inclusió. I d'altres que sorprenen per la seva inexistència, com la no previsió de l'actualització del valor de taxació de l'immoble, quan està clar que el seu valor canvia amb el temps, el que implica la majoria de vegades s'adjudiqui per un valor diferent al real, la no notificació del deutor de l'inici del procediment de subhasta, la qual cosa pot conduir a indefensió, o la manca d'un procediment específic amb intervenció del deutor per a qualificar l'habitatge com a habitual així com per impugnar-ho. Respecte això últim, la majoria de la població no té coneixements jurídics, i les entitats financeres de ben segur que se'n beneficien d'això. En aquest sentit, la Llei ha d'introduir més mecanismes legals i control de les entitats financeres per assegurar-se que el deutor rep tota la informació necessària durant tot el procés de constitució de la hipoteca, i des de l'inici fins el final de l'execució. Val més pecar per excés que per defecte. També pel que respecta al BOE, facilitar l'enteniment d'aquesta plataforma.

Hi ha certes mesures que sí semblen tenir més impacte, com l'obligació de l'entitat financera de participar en la licitació si la seva posterior intenció és adjudicar-se l'immoble, la participació del deutor en la plusvàlua o la suspensió dels llançaments. Si més no, totes aquestes mesures a la pràctica són insuficients, perquè no eviten el llançament. La Llei hauria d'estar orientada a que l'execució sigui l'últim dels recursos. A les mancances de la Llei se li adhereixen les interpretacions restrictives dels Tribunals, que consideren aquest dret una opció més que una obligació, i el poder de les entitats financeres, que poden evitar aquelles mesures més beneficioses pel deutor amb estratègies legals.

Cal plantejar-se alternatives per millorar el funcionament del sistema: l'actualització del valor de taxació, tant a l'alça com a la baixa, la limitació del deute residual, alternatives a l'execució (com lloguers socials o reestructuracions del deute), o l'ampliació de la protecció, simplificant els criteris per adherir-se a la vulnerabilitat.

En definitiva, cal avançar en matèria i destinar més regulació a la protecció de l'habitatge habitual en aquest tipus de procediments, situant l'execució com l'últim dels recursos. S'ha de començar des d'adalt, equiparant constitucionalment el dret a l'habitatge i el dret a la propietat, per tal de dificultar-ne la privació, i seguir la feina per abaix, amb normes que estableixin mesures reals de protecció, tenint en compte la realitat emocional i econòmica del deutor, i així evitar que les execucions hipotecàries continuïn siguent una amenaça per a les famílies més vulnerables.

7. BIBLIOGRAFIA

DOCTRINA

Abogada Hipotecas (2025). *¿Cómo afectará la Nueva Ley a las ejecuciones hipotecarias?*.

<https://abogadahipotecas.com/blog/nueva-ley-ejecuciones-hipotecarias/>

Achón Bruñén, M.J. (2025). *Modificación de las subastas judiciales por la Ley Orgánica de 1/2025, de 2 de enero: Deficiencias de la nueva regulación y problemas que va a suscitar*. Diario La Ley. <https://diariolaley.laleynext.es/dll/2025/01/30/modificacion-de-las-subastas-judiciales-por-la-ley-organica-1-2025-de-2-de-enero-deficiencias-de-la-nueva-regulacion-y-problemas-que-va-a-suscitar>

ADICAE CV. (2021). *Principales cláusulas abusivas que puedes encontrar en tu préstamo hipotecario y cómo reclamarlas*. <https://observatoriohipotecario.adicae.net/wp-content/uploads/2024/10/ANO-2021-PRINCIPALES-CLAUSULAS-ABUSIVAS-QUE-PUEDES-ENCONTRAR-EN-TU-PRESTAMO-HIPOTECARIO-Y-COMO-RECLAMARLAS.pdf>

Aguirre & Baeza. (2024). *Diferencia entre el valor de subasta y tasación*. <https://www.aguirrebaeza.com/blog/diferencia-valor-subasta-tasacion/>

Alcalá. M. (2025). *Modificación de la subasta judicial electrónica por la LO 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia*. Tirant lo Blanch. https://prime.tirant.com/es/wp-content/uploads/sites/10/2025/02/Modificacion-de-la-subasta-judicial-electronica-por-la-LO-1_2025-de-2-de-enero-de-medidas-en-materia-de-eficiencia-del-Servicio-Publico-de-Justicia.pdf

Aldia.cat. (2019). *El Codi Civil català permet viure amb una nova parella sense extingir el dret d'ús de l'habitatge familiar*.

<https://www.aldia.cat/catalunya/territori/noticia-codi-civil-catala-permet-viure-am-b-nova-parella-sense-extingir-dret-dus-lhabitatge-familiar-20190321134944.html>

Álvarez Alba, J. (2017). *Crecimiento y estallido de la burbuja inmobiliaria en España: causas y consecuencias*. Cuadernos de Tomás, vol, 9, pp. 17-34.

Ballester Antón, J. (2024). *El procedimiento de ejecución. Como anular o minimizar sus efectos mediante causas de oposición eficaces*. El Derecho. <https://elderecho.com/el-procedimiento-de-ejecucion-como-anular-o-minimizar-sus-efectos-mediante-causas-de-oposicion-eficaces>

Berrocal Lanzarot, A.I. (2017). *Aspectos relevantes en torno a la vivienda familiar*. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, vol. 762, pp. 1964-2005.

Bertolín Mora, J. (2014). *La burbuja inmobiliaria Española: causas y consecuencias*. Treball de Final de Grau. Universitat Politècnica de Catalunya.

Candela Ochotorena, J. (2023). *EL problema y el derecho a la vivienda*. Nueva Tribuna. <https://www.nuevatribuna.es/articulo/cultura---ocio/problema-derecho-vivienda/20230924100151217411.html>

Carrera, J., Picatoste, V. (2024). Las 10 novedades de la Ley de Vivienda en materia civil y procesal. Vento Abogados&Asesores. <https://vento.es/novedades-ley-de-vivienda/>

Cecchini Rosell, X. (2014). *La Problemàtica execució de finques hipotecades. Perspectiva doctrinal, jurisprudencial i legal*. Revista Catalana de Dret Privat, vol. 14, pp. 69-115.

Calduch Alonso, M. (2023). *La distribución de competencias en materia de vivienda entre el Estado y las Comunidades Autónomas (a propósito de la Ley por*

el derecho a la vivienda). Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, vol. 797, pp. 1447-1483.

Elorriaga de Bonis, F. (1995). *Régimen jurídico de la vivienda familiar*. Aranzadi. Pamplona.

Estrada Alonso, E. (2019). *Medios de defensa del ejecutado en los procedimientos de ejecución*. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, vol. 771, pp. 67-113.

Estudios y Comentarios Legislativos. (2013). *El Proceso de Ejecución Forzosa en la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Editorial Civitas, SA, 5ª ed.

Fernández, R. F. (2023). *Medidas en el ámbito jurídico para el acceso a la vivienda de las personas en situación de vulnerabilidad social y económica*. Valencia: Tirant lo Blanch. 1ª edició.

Fernández-Gallardo Fernández-Gallardo, J.A. (2014). *La tasación de costas en el proceso de ejecución hipotecaria*. Revista cuatrimestral de las Facultades de Derecho y Ciencias Económicas y Empresariales, vol. 91, pp. 252-282.

Fernández Núñez, M.L. (2023). *Ejecución hipotecaria y ordinaria de la vivienda habitual como subespecie del proceso de ejecución inmobiliaria general*. Actualidad Jurídica Iberoamericana, vol. 19, pp. 260-283.
https://revista-aji.com/articulos/2023/19/AJI19_8.pdf

Flores Doña, M.S., Raga Gil, J.T. (2016). *El préstamo hipotecario y el mercado del crédito en la Unión Europea*. Editorial Dykinson S.L., pp. 109-263.

García Martínez, A., Sieira, S., Rastrollo, A. (2003–2017). *Sinopsi de l'article 47 de la Constitució Espanyola* (actualitzat). Congrés dels Diputats.
<https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/sinopsis/sinopsis.jsp?art=47&tipo=2>

García Presas, I. (2019). *Los criterios de atribución del uso de la vivienda familiar tras la crisis de pareja*. Madrid: Reus Editorial.

Gómez Aguilera, A.M. (2020). *El control judicial de la existencia de cláusulas abusivas en el proceso de ejecución del contrato de préstamos hipotecarios concertados con consumidores: análisis del estado actual de la cuestión*. Revista de Derecho VLEX.

Huguet Tous, F.C. (2024). *Equilibrando el derecho, la propiedad y la vivienda digna*. Diari de Tarragona. <https://www.diaridetarragona.com/opinion/tribunas/equilibrando-el-derecho-la-propiedad-y-la-vivienda-digna-OP19619153>

Iberley (2025). *El Tribunal Constitucional estima el recurso contra las tasas judiciales*. <https://www.iberley.es/noticias/tribunal-constitucional-estima-recurso-contra-tasas-judiciales-27494>

Instituto Nacional de Estadística (2025). *Índice de precios de vivienda. Últimos datos*. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736152838&menu=ultiDatos&idp=1254735976607

IPREM.com.es. (2024). *IPREM 2024 en España: La brújula económica que guía familias y empresas*. <https://www.iprem.com.es/2024.html>

Iustel. (2019). Reitera el TS que, declarada la nulidad de una cláusula que establece el interés de demora, cuando el prestatario incurra en mora el capital pendiente de amortizar sigue devengando el interés remuneratorio fijado en el contrato. Diario del Derecho. https://www.iustel.com/diario_del_derecho/noticia.asp?ref_iustel=1190736

Juan Gómez, M. (2018). *El matiz de la vivienda habitual en la ejecución hipotecaria*. Abogacía Española. Consejo General. <https://www.abogacia.es/publicaciones/blogs/blog-de-derecho-de-los-los-consumidores/el-matiz-de-la-vivienda-habitual-en-la-ejecucion-hipotecaria/>

Lacruz Berdejo, J.L. (1986). *Introducción al estudio del hogar y ajuar familiares: bases conceptuales y criterios judiciales*. Edició coordinada per Pedro-Juan Viladrich. Pamplona: Universidad de Navarra.

López, D. (2025). *Los desahucios por impago de hipoteca retroceden por tercer año consecutivo*. EL PAÍS. <https://elpais.com/economia/2025-03-06/los-desahucios-por-impago-de-la-hipoteca-retroceden-por-tercer-ano-consecutivo.html>

López Egea, M. (2023). *¿Es el derecho a la vivienda un derecho fundamental recogido en la Constitución?*. Blog Redacción Jurídica de Sepin Administrativo. <https://blog.sepin.es/derecho-fundamental-vivienda-constitucion>

López López, A.M. (1988). *La disciplina constitucional de la propiedad privada*. Editorial Tecnos. Madrid.

Mas Badia, M^a.D. (2024). *¿Una habitación propia? Arrendamiento y propiedad en la Ley por el derecho a la vivienda*. Marcial Pons, pp. 63-71, 173-189, 219-222.

Mena Estrella, M. de la C. (2017). *Crítica jurídica al artículo 47 de la Constitución Española: el derecho a una vivienda digna como referente de la calidad democrática*. Revista Estudios Jurídicos, vol. 17. <https://revistaselectronicas.ujaen.es/index.php/rej/article/view/3720>

Merino Arroyo, J. (2025). *Ejecución hipotecaria*. MelendosBlog. <https://blog.melendos.es/ejecucion-hipotecaria/>

Merino Escartin, J.F. (2018) *Ejecución judicial hipotecaria. Costas: límite del art. 575-1 LEC*. Comentarios a las Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado, vol. 165, pp. 200-201.

Moreno Recio, S. (2022). *La función social del derecho a la propiedad privada*. ANUARIO Jurídico Secciones del ICAM 2022. pp. 393-406.

Navas Marqués, J.I. (2022). *Anatocismo*. El Blog de Juan Ignacio Navas Marqués. <http://www.juanignacionavas.com/anatocismo/>

Parrilla Quintán, J., García García, A. (2022). *¿El fin de la polémica en torno al valor de adjudicación en las subastas sin postores? Un comentario a la STS de 15 de diciembre de 2021*. Revista Jurídica Pérez-Lorca.

Plataforma de Afectados por la Hipoteca (2024). *Informe Impacto de la Moratoria de Desahucios 2021-2023*. Observatorio DESCA. <https://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2024/12/informe-moratoria-desahucios-vf.pdf>

Pérez Álvarez, M. del P. (2014). *La función social de la propiedad privada. Su protección jurídica*. Revista Jurídica de la Universidad Autónoma de Madrid, vol. 30, pp. 17-47.

Pérez Quintana, V. (2019). *La vivienda: problema y propuestas*. Papeles de relaciones ecosociales y cambio global, vol. 148, pp. 41-49.

Quintiá Pastrana, A. (2022). *Más allá del art. 47 CE: Derechos fundamentales y legislación autonómica para la protección del derecho a la vivienda de grupos sociales vulnerables*. Revista de Derecho Público: Teoría y Método, vol. 6, pp.

115-153.

<https://www.revistasmarcialpons.es/revistaderechopublico/article/view/mas-alla-del-art-47-ce-derechos-fundamentales-y-legislacion-auto/1435>

Ramón Fernández, F. (2023). *Medidas en el ámbito jurídico para el acceso a la vivienda de las personas en situación de vulnerabilidad social y económica*. Valencia: Tirant lo Blanch. 1ª edició.

Ruiz-Rico Arias, M.D. (2023). *La propiedad de vivienda habitual y la ejecución hipotecaria tras la ley del derecho a la vivienda de 2023: insuficiente protección y necesidad de reforma legal*. Diario La Ley. <https://diariolaley.laleynext.es/dll/2023/10/23/la-propiedad-de-vivienda-habitual-y-la-ejecucion-hipotecaria-tras-la-ley-del-derecho-a-la-vivienda-de-2023-insuficiente-proteccion-y-necesidad-de-reforma-legal>

Sala i Roca, C. (2020). *El règim jurídic de les mesures per a garantir el dret a l'habitatge en un context de crisi: anàlisi i eficàcia de la diversitat de programes i instruments jurídic administratius aplicats a Catalunya (2008-2018)*. Tesis doctoral, Versió Publicada. Universitat Autònoma de Barcelona, 2019. https://ddd.uab.cat/pub/tesis/2019/hdl_10803_668289/csir1del.pdf

Salmerón Manzano, E.M. (2023). *El derecho de hipoteca y la vivienda familiar tras la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*. Actualidad Jurídica Iberoamericana, vol. 19, pp. 644-691. https://revista-aji.com/articulos/2023/19/AJI19_20.pdf

Sánchez Ruiz de Valdivia, I., Olmedo Cardente, M. (2014). *Desahucios y ejecuciones hipotecarias. Un drama social y un problema legal*. Tirant lo Blanch: Valencia.

Serrera Contreras, P.L. (2015). *Algunas reflexiones en torno a la Ley de Protección de Deudores Hipotecarios*. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, vol. 747, pp. 191-202.

Térmens Viñas, J. (2019). *El derecho a una vivienda digna frente al derecho de propiedad*. Abogado Arrendamientos.

<https://www.abogadoarrendamientos.com/derecho-vivienda-digna-derecho-propiedad/>

UNIR Revista (2024). *¿Qué es la vulnerabilidad social?*.

https://www.unir.net/revista/ciencias-sociales/vulnerabilidad-social/?utm_medium=rrss&utm_source=link_copy&utm_campaign=np-org-share_rrss_link_copy_unir_eu_x_x_x_noticia_x_noticia_x

Uriarte Torrealday, R. (2024). *El falso dilema entre el derecho a la vivienda y el derecho a la propiedad*. Público, Display Connectors SL.

<https://www.publico.es/opinion/tribunas/falso-dilema-derecho-vivienda-derecho-propiedad.html>

LEGISLACIÓ

Constitució Espanyola (BOE núm. 311, de 29 de desembre de 1978).

[https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/(1)/con)

Decret de 8 de febrer de 1946 pel que s'aprova el text refòs de la Llei Hipotecaria (BOE núm. 58, de 27 de febrer de 1946).

[https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/(1)/con)

Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat (DOGC núm. 6237, de 31 d'octubre de 2012).

<https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/d/2012/10/30/141>

Directiva 93/13/CEE del Consell, de 5 d'abril de 1993, relativa a les clàusules abusives en els contractes celebrats amb consumidors (DOUE L 95, de 21 d'abril de 1993).

<http://data.europa.eu/eli/dir/1993/13/oj>

Directiva 2011/83/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 25 d'octubre de 2011, relativa als drets dels consumidors (DOUE L 304, de 22 de novembre de 2011). <http://data.europa.eu/eli/dir/2011/83/oj>

Directiva 2014/17/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 4 de febrer de 2014, relativa als contractes de crèdit per immobles de consumidors (DOUE L 60, de 28 de febrer de 2014). <http://data.europa.eu/eli/dir/2014/17/oj>

Llei 8/1984, de 3 de juliol, de Reforma Agrària d'Andalusia (BOJA núm. 58, de 17 de juliol de 1984).

<https://www.boe.es/eli/es-an/l/1984/07/03/8>

Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil (BOE núm. 10, de 8 de gener de 2000). <https://www.boe.es/eli/es/l/2000/01/07/1/con>

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. (DOGC núm. 5044, de 29 de desembre de 2007).

<https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2007/12/28/18>

Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció dels deutors hipotecaris, reestructuració del deute i lloguer social (BOE núm. 116, de 15 de maig de 2013).

<https://www.boe.es/eli/es/l/2013/05/14/1/con>

Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial (DOGC núm. 7276, de 29 de desembre de 2016). <https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2016/12/23/4/con>

Llei 4/2018, de 2 de juliol, d'ordenació i funcionament de la red de protecció i inclusió a persones i famílies en situació de major vulnerabilitat social o econòmica a Castella i Lleó (BOCYL núm. 132, de 10 de juliol de 2018).

<https://www.boe.es/eli/es-cl/l/2018/07/02/4/con>

Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari (BOE núm. 65, de 16 de març de 2019).

<https://www.boe.es/eli/es/l/2019/03/15/5/con>

Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge (DOGC núm. 8229, de 21 de setembre de 2020).

<https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2020/09/18/11>

Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge (BOE núm. 124, de 25 de maig de 2023).

<https://www.boe.es/eli/es/l/2023/05/24/12>

Projecte de Llei de Famílies (BOCG núm. 11-1, de 8 de març de 2024).

https://www.congreso.es/public_oficiales/L14/CONG/BOCG/A/BOCG-14-A-151-1.PDF

Reial Decret 716/2009, de 24 de abril, pel que es desenvolupen determinats aspectes de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari i altres normes del sistema hipotecari i financer (BOE núm. 107, de 2 de maig de 2009). <https://www.boe.es/eli/es/rd/2009/04/24/716>

Reial Decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos (BOE núm. 60, de 10 de març de 2012).

<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2012/03/09/6/con>

Reial Decret llei 1/2024, de 14 de maig, pel que es prorroguen les mesures de suspensió dels llançaments sobre habitatges habituals per la protecció de les llars vulnerables (BOE núm. 117, de 15 de maig de 2024).

<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2024/05/14/1>

JURISPRUDÈNCIA

Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona 330/2008, de 13 de junio de 2008

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/414a8441f7b96514/20080828>

Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona 3575/2019, de 12 d' abril de 2019

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/6ba769fbafa190db/20190426>

Sentència del Tribunal Constitucional 11/1981, de 8 d'abril de 1981

<https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/11>

Sentència del Tribunal Constitucional 111/1983, de 2 de desembre de 1983

<https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/239>

Sentència del Tribunal Constitucional 37/1987, de 26 de març de 1987

<https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/769>

Sentència del Tribunal Constitucional 152/1988, de 20 de juliol de 1988

<https://hj.tribunalconstitucional.es/es-ES/Resolucion/Show/1093>

Sentència del Tribunal Constitucional 158/1997, de 2 de octubre de 1997

<https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/3423>

Sentència del Tribunal Constitucional 93/2013, de 23 d'abril de 2013

<https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/23406>

Sentència del Tribunal Constitucional 93/2015, de 14 de maig de 2015

<https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/24453>

Sentència del Tribunal Constitucional 8/2019, de 17 de gener del 2019

<https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/25836>

Sentència del Tribunal Constitucional 32/2019, de 28 de febrer de 2019

<https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/25871>

Sentència del Tribunal Constitucional 16/2021, de 28 de gener de 2021

<https://hj.tribunalconstitucional.es/HJ/es/Resolucion/Show/26578>

Sentència del Tribunal Constitucional 28/2022, de 24 de febrer de 2022

<https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/27918>

Sentència del Tribunal Constitucional 57/2022, de 7 d'abril de 2022

<https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/27970>

Sentència del Tribunal Constitucional 37/2022, de 10 de maig de 2022

<https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/27928>

Sentència del Tribunal Constitucional 26/2025, de 29 de gener de 2025

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2025-4079>

Sentència del Tribunal Suprem 2340/1992, de 18 de març de 1992

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/92d856c7757ce776/20051011>

Sentència del Tribunal Suprem 19372/1994, de 31 de desembre de 1994

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/2081af0b8cc9e65b/19960103>

Sentència del Tribunal Suprem 1085/1996, de 16 de desembre de 1996

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/86ca405174b987ad/20030808>

Sentència del Tribunal Suprem 1894/2010, de 14 de gener de 2010

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/3c59050299c2b695/20100513>

Sentència del Tribunal Suprem 776/2010, de 18 de gener del 2010

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/088ae2bf674e341d/20100318>

Sentència del Tribunal Suprem 261/2015, de 13 de gener de 2015

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/a0fc2d47f9a89fe8/20150220>

Sentència del Tribunal Suprem 24010/2016, de 3 de juny de 2016

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/125990fc88e67039/20160608>

Sentència del Tribunal Suprem 3882/2018, de 20 de novembre de 2018

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/0edd7e1af6ae0205/20181126>

Sentència del Tribunal Suprem 1318/2019, de 24 d'abril de 2019

<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/c1d7ec112c46ebff/20190506>