

**JORNADA DE ATENCIÓN SOCIAL EN MATERIA DE DESAHUCIOS  
DESDE LAS CORPORACIONES LOCALES**

**La administración local ante los  
procedimientos de desahucio.  
La aplicación de la Ley y sus  
consecuencias actuales**

Alcázar de San Juan, 12 de diciembre de 2013



José Antonio Carrillo Morente  
Abogado urbanista

*“Sin vivienda,  
no hay derechos”*

## 1. Introducción.

El derecho de acceso a la vivienda y  
los desahucios hipotecarios.

- Los desahucios son una muestra más de la grave situación económica por la que atravesamos.
- Pero es una más, como lo es también el desempleo, el cierre de empresas o los famosos “recortes”, etc.

**Datos libro:** PONCE SOLÉ, J. *El Derecho y la (ir)reversibilidad limitada de los derechos sociales de los ciudadanos. Las líneas rojas constitucionales a los recortes y la sostenibilidad social*. INAP. Madrid, 2013. Pag. 22.

- Es, sin embargo, uno de los síntomas más significativos: tanto por referirse a un derecho básico o elemental del ser humano (desde el punto de vista de quien lo sufre), como por tener por agente activo (desde el punto de vista de quien lo causa) a las entidades financieras, uno de los sujetos principalmente implicados en la génesis de la presente situación económica

- DERECHO HUMANO
- NECESIDAD BÁSICA
- Afecta a la DIGNIDAD DE LA PERSONA: **“Sin vivienda no hay derechos”**

### DERECHO:

- 1948: Declaración Universal de los Derechos Humanos
- 1966: Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales
- 1978: Constitución Española

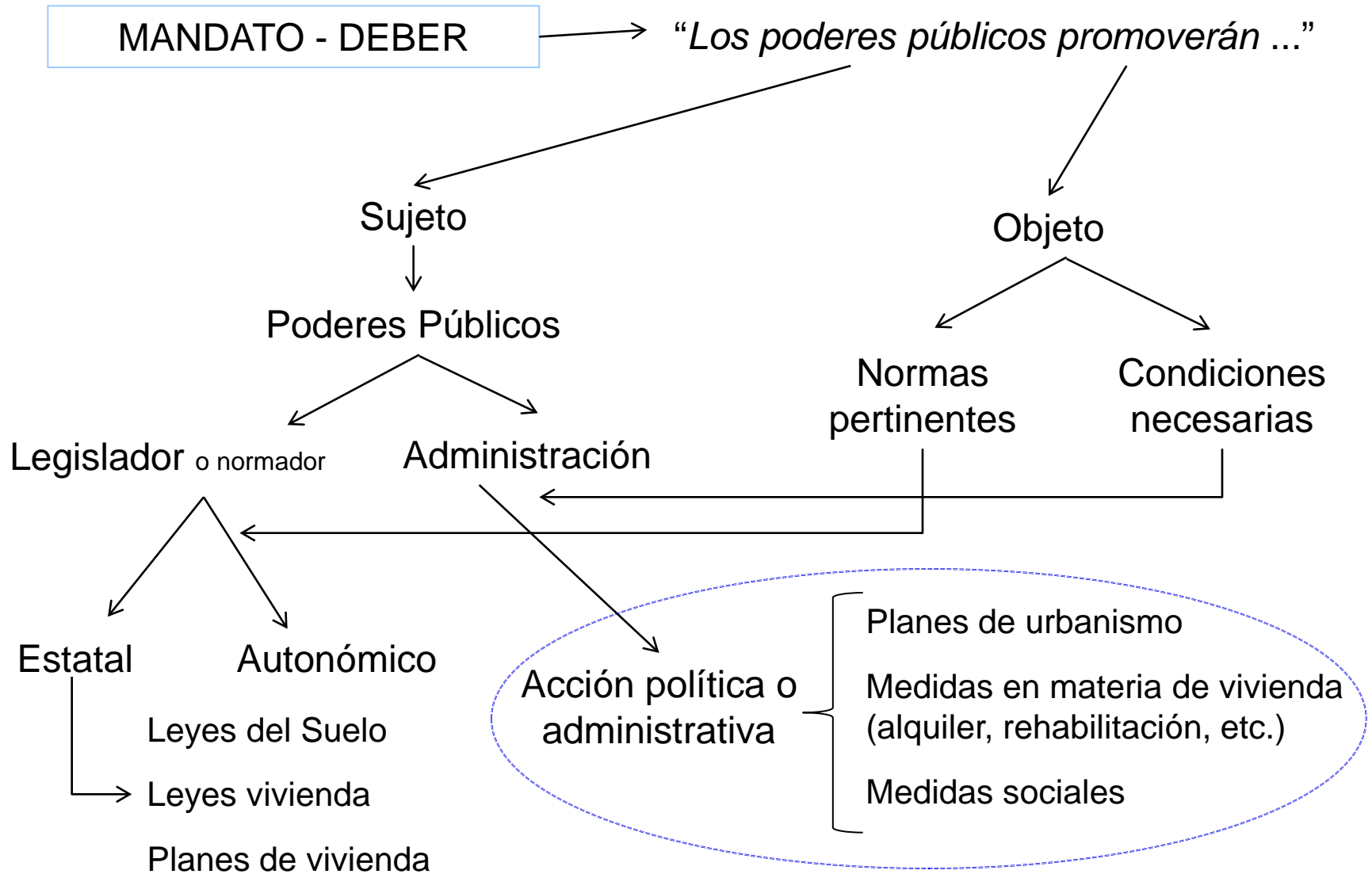
Artículo 47 Constitución Española

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 para impedir la especulación.

La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

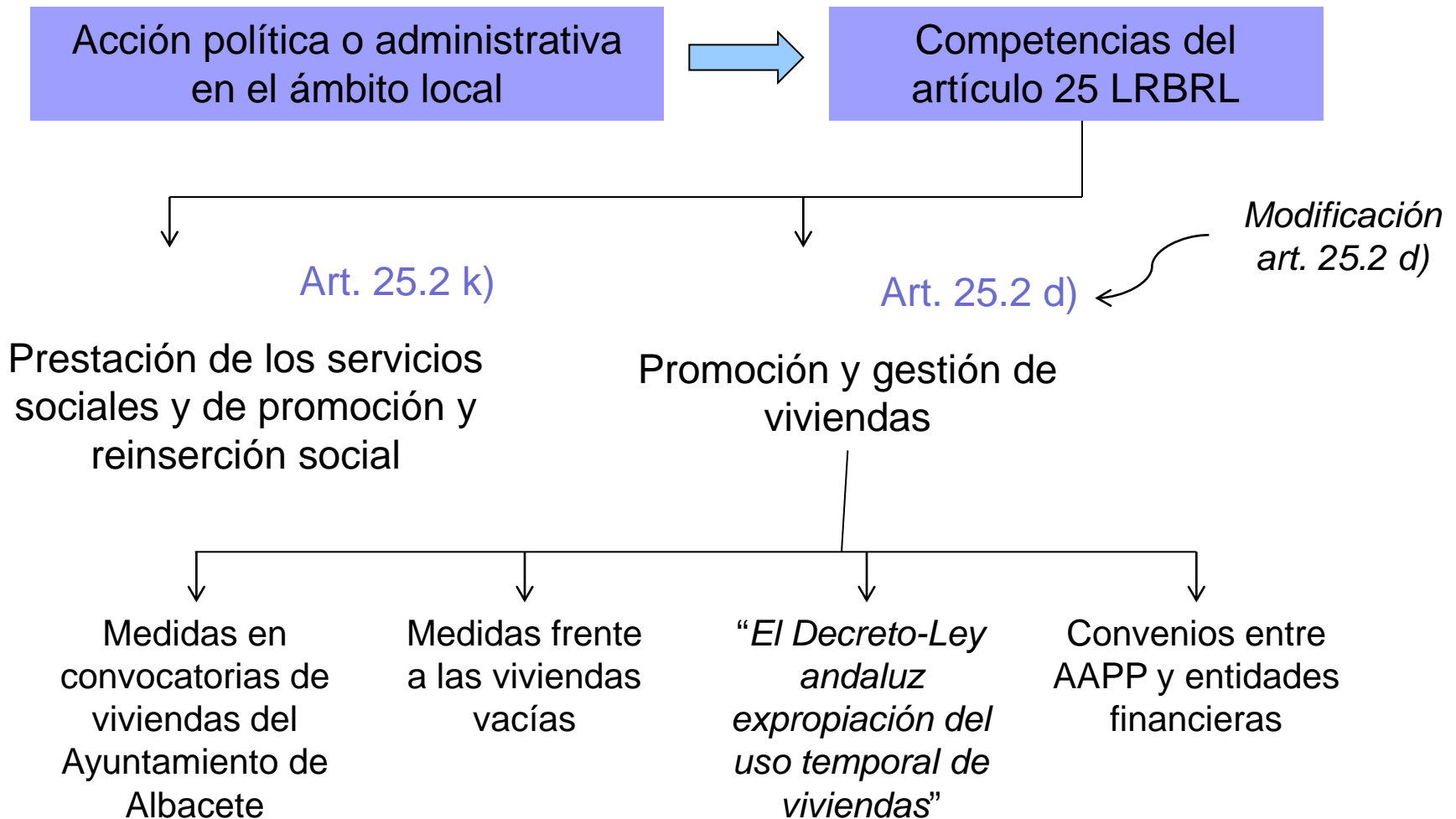
- **Aspecto subjetivo:** ~~Españoles~~ --- **Ciudadanos.**
- **Aspecto objetivo: Vivienda digna y adecuada:**
  - Vivienda no es cualquier tipo de alojamiento. Es, en nuestra cultura, un uso de la **edificación** (*VAQUER*).
  - **Dignidad:** Edificación apta para cumplir su función residencial (~~chabola~~).
  - **Adecuación:** Cuando la edificación se adapta a las necesidades concretas de la persona, familia o grupo que la habita.
  - Es una **obligación jurídica de medios**, no de resultado: Lo que comporta que la prestación que puede exigirse al obligado sea de actividad, no de resultado; el obligado debe poner los medios para alcanzar ciertos fines pero solo (y nada más que eso) eso. Aunque no se obtenga el resultado para el que se ponen los medios, el obligado no puede ser hecho responsable si no se prueba su falta de diligencia. (*PONCE SOLÉ*).
  - Estos conceptos deben ser puestos en relación con la situación general del país y con los medios disponibles (*STS 17-7-1990*).

# LA ADMINISTRACIÓN LOCAL ANTE LOS PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIO





# LA ADMINISTRACIÓN LOCAL ANTE LOS PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIO



## PROPUESTAS COLECTIVOS SOCIALES

- *Elaboración de una "**Ley estatal de vivienda**" que garantice (y haga exigible) el derecho a la vivienda.*
- *Siguiendo el ejemplo de numerosos países europeos, hay que poner en marcha **actuaciones socio-residenciales de carácter preventivo** que permitan intervenir antes de que se produzca la pérdida de vivienda.*
- *Los poderes públicos deben desarrollar **estrategias de rehabilitación de viviendas para actuar en la infravivienda** que contemplen actuaciones integrales de las diferentes administraciones con participación de la red social.*
- *Desarrollar una metodología que propicie la **convergencia en las actuaciones de vivienda, servicios sociales y los agentes sociales**. La coordinación entre todos es imprescindible cuando se trata de abordar la exclusión socio-residencial.*

## 2. Punto de partida:

La Ley 1/2013, de 14 de mayo,

de medidas para reforzar a los deudores hipotecarios,  
reestructuración de deuda y alquiler social.

- Reconoce como drama social las situaciones de desahucio (y lanzamiento).
- Objetivo: Evitar que ningún ciudadano es conducido a una situación de exclusión social.
- Medida estrella: Suspensión inmediata por plazo de dos años de los desahucios de familias que se encuentren en **especial riesgo de exclusión**.
- Creación del Fondo Social de Viviendas (“...*debe movilizar un amplio parque de viviendas...*”)

## Familias que se encuentren en **especial riesgo de exclusión**:

### a) Familias:

- Numerosas
- Monoparentales con dos hijos
- Con menor de tres años o algún discapacitado o dependiente
- Deudor en paro y sin prestaciones sociales
- Víctimas de violencia de género

### b) Ingresos:

- No superiores a tres veces IPREM
- Alteración significativa de las circunstancias económicas en términos de acceso a la vivienda.
- Cuota hipotecaria superior al 50% de los ingresos netos de la unidad familiar.
- Crédito que recaiga sobre la única vivienda en propiedad y concedido para ésta

### 3. Medidas del Ayuntamiento de Albacete

Convocatorias en materia de vivienda  
(URVIAL, SLU - IMVUA)

## 4. Medidas contra las viviendas “*vacías*” o desocupadas.

Deber de ocupación de las viviendas  
y función social

## FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD

STC 37/1987

- **FUNCION SOCIAL** = Interés general o utilidad social de los bienes que son objeto del derecho de propiedad.
- La función social **configura el derecho de la propiedad** (derecho estatutario) de manera que  **fija límites a sus potestades e impone deberes a su titular**.
- Es preciso respetar el **contenido esencial del derecho de propiedad**, entendido como aquel haz de facultades que hagan reconocible el derecho de modo que aseguren una utilidad económica a su titular.
- La función social de la propiedad es especialmente relevante en la “**propiedad urbana**”: **suelo** (deberes urbanísticos); pero también para las **edificaciones** (deber de conservación):

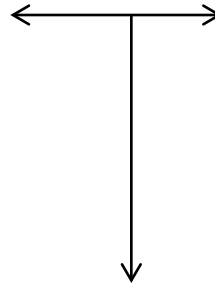
*“...la intervención administrativa no se proyecta sólo al emprender una obra, sino también cuando ya está terminada y mientras dure la vida de la construcción, lo que confirma el esencial principio de que el Urbanismo constituye una función pública y, como conclusión, que la ordenación urbana es una potestad pública y no una expectativa privada...” (STS, Sala 4ª, de 1 de julio de 1964, Presidente P. Fernández Valladares).*



- El deber de ocupación de las viviendas puede ser manifestación de la función social de ésta, y por tanto imponerse por Ley cuando:
  1. El uso de la vivienda **forma parte de su propia utilidad social.**
  2. El deber de ocupación venga determinado por **la ordenación territorial y urbanística:**
    - 2.1. Como deber de conservación de los edificios, en pos de la mejora de la calidad y la sostenibilidad del medio urbano (art. 3 b) Ley 8/2013).
    - 2.2. Como manifestación del Principio de Cohesión Social (art. 2.4 TrLS, ultimo párrafo)
      - Expropiación temporal
      - Penalización fiscal
      - La movilización de “activos – inactivos”:
        - Fondo social de viviendas
        - Convenios AAPP – Entidades Financieras

## 5. El Decreto-Ley 6/2013 andaluz.

**Disp. Adic. 2ª:** Expropiación del uso de las viviendas ejecutadas por las entidades financieras



**Artículo 1.3:** Es contenido esencial del derecho de propiedad de la vivienda, el deber de destinar el bien al uso habitacional previsto por el Ordenamiento Jurídico

## Recurso de inconstitucionalidad

(Dictamen Consejo de Estado)



¿Tienen las CC.AA. Título competencial suficiente para determinar el contenido de la función social de la propiedad de determinados bienes (vivienda), pareciendo ser esta cuestión de naturaleza civil y por tanto de competencia exclusiva del Estado ex artículo 149 CE?

STC 37/1987

## Propiedad

Vertiente  
patrimonial

Vertiente  
institucional

Esfera subjetiva  
del propietario

Función social de  
la propiedad

Legislación civil

Legislación administrativa  
(*agraria, urbanismo,  
vivienda*)

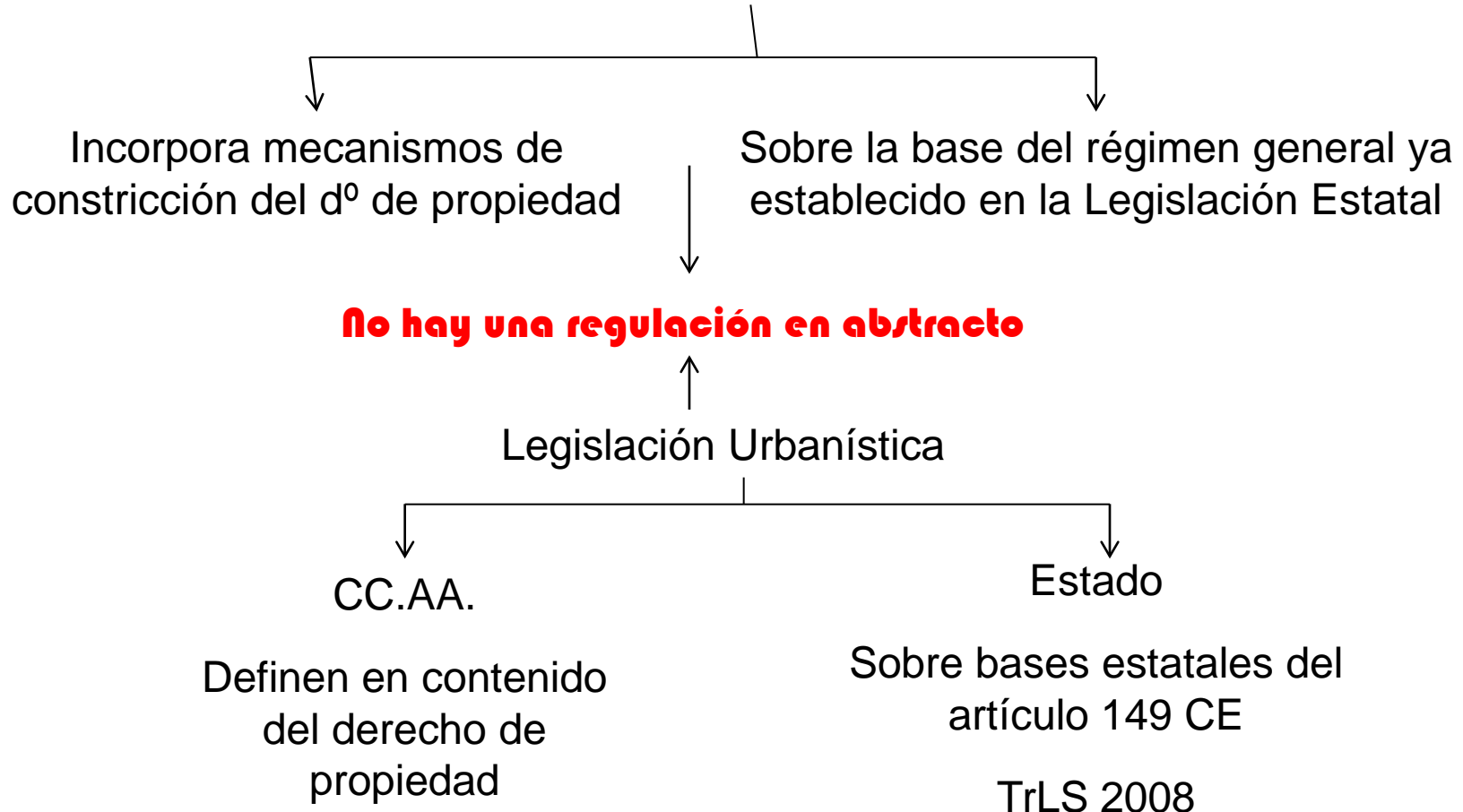
Competencia  
del Estado

Competencia  
de las CC.AA.

**No puede esgrimirse el argumento de la  
competencia estatal**

**Dictamen del Consejo de Estado**

**STC 37/1987, Ley Reforma Agraria Andaluza**



Dictamen del Consejo de Estado

- Una Comunidad Autónoma no puede regular en abstracto y por sí sola el alcance de un derecho de naturaleza civil (propiedad), y por tanto, tampoco definir su función social pues es ésta parte de su contenido esencial.
- Precisa la cobertura de la regulación estatal

Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación,  
Renovación y Regeneración Urbana

E de Motivos

Regula las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible y competitivo del medio urbano, *por medio de:*

- Rehabilitación de edificios
- Regeneración y remodelación urbana,

*Para:*

- Asegurar la calidad de vida
- Derecho de acceso art. 47 CE

Artículo 3

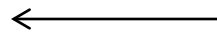
Los PP.PP. deben desarrollar políticas en el ámbito de sus competencias para cumplir con los anteriores objetivos

**Letra b): Es fin común de las políticas públicas “favorecer y fomentar la ocupación de las viviendas vacías o en desuso”**



**Norma básica estatal (mandato)**

**Al amparo del artículo 149.1.1ª, 8ª, 13ª, 16ª, 18ª, 23ª y 25ª**



## 6. Más allá del Fondo Social de Viviendas: Los convenios entre AAPP y entidades financieras.



*“Sin vivienda,  
no hay derechos”*

**JORNADA DE ATENCIÓN SOCIAL EN MATERIA DE DESAHUCIOS  
DESDE LAS CORPORACIONES LOCALES**

**La administración local ante los  
procedimientos de desahucio.  
La aplicación de la Ley y sus  
consecuencias actuales**

Alcázar de San Juan, 12 de diciembre de 2013



José Antonio Carrillo Morente  
Abogado urbanista