



NOTA D'ACLARIMENT A LA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA DE LA LLEI 24/2015, DE 29 DE JULIOL, DE MESURES URGENTS PER A AFRONTAR L'EMERGÈNCIA EN L'ÀMBIT DE L'HABITATGE I LA POBRESA ENERGÈTICA

La Disposició transitòria de la Llei 24/2015 estableix el següent:

“En tots els procediments d'execució hipotecària o de desnonament per impagament de lloguer que estiguin en tràmit de substanciació o d'execució en el moment d'entrada en vigor d'aquesta llei que tinguin per objecte habitatges propietat de les persones jurídiques a què fan referència les lletres *a* i *b* de l'article 5.2, el demandant o l'executant té l'obligació d'oferir, abans d'adquirir el domini de l'habitatge, un lloguer social, en els termes establerts per l'article 5.2.”

En relació amb aquest article, hem tingut coneixement que s'estan produint algunes interpretacions que des de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana entenem que no s'adeqüen a la finalitat del precepte. Concretament, la problemàtica es centra en la interpretació de l'expressió “abans d'adquirir el domini de l'habitatge”, i la possibilitat d'entendre que, en els processos d'execució hipotecària en tràmit en el moment de l'entrada en vigor de la Llei en els quals ja s'hagi produït la transmissió del domini a l'executant abans d'aquesta entrada en vigor, no sigui obligatori l'oferiment de lloguer social.

Per entendre correctament l'abast de l'expressió “abans d'adquirir el domini de l'habitatge”, cal tenir present el contingut dels articles 5.1 i 5.2 de la Llei, dels quals la DT 2a és el seu règim transitori. Efectivament, l'obligació d'oferir el lloguer social abans de l'adquisició del domini està també present tant a l'article 5.1 com al 5.2. Al 5.1, quan parla que l'oferiment del lloguer social s'ha de fer “**abans d'adquirir**” un habitatge mitjançant dació o acords de compensació de deutes. I al 5.2, quan estableix que aquest oferiment s'ha de fer “**abans d'interposar qualsevol demanda judicial d'execució hipotecària**”.

Òbviament, la finalitat d'avançar aquesta oferta de lloguer social abans de l'adquisició del domini no és altra que la de protegir les persones objecte d'aquesta execució hipotecària i intenta que, en processos judicials generalment llargs que generen sovint una forta inseguretat en les persones que en són objecte, el deutor hipotecari rebi ja, de forma avançada, la comunicació que se li oferirà un lloguer social. És evident que aquest lloguer social no es pot concretar en aquell moment, ja que només es podrà fer el contracte de lloguer quan s'adquireixi el domini de l'habitatge, per la qual cosa cal entendre que aquestes comunicacions o oferiments de lloguer social previs a l'adquisició del domini només han de ser considerades com a ofertes condicionades i en suspens fins a la seva adquisició.

En aquest sentit, la Disposició transitòria segona de la Llei incorpora el mateix concepte d'oferiment del lloguer social previ a l'adquisició del domini. Aquesta incorporació té, però, la mateixa finalitat protectora abans esmentada i, per tant, de la interpretació d'aquest precepte no es pot induir un efecte que justament seria contrari a aquesta protecció si s'entengués que en els processos d'execució hipotecària en tràmit, en els quals ja s'ha adquirit el domini, no fos necessari l'oferiment de lloguer social. També cal dir que aquesta disposició transitòria també obliga a oferir el lloguer social abans de l'adquisició del domini en el cas de desnonaments per impagament del lloguer, la qual cosa és tècnicament impossible, ja que en aquests casos el domini ja és del demandant. Caldrà doncs interpretar que, en aquest supòsit, el lloguer social s'haurà d'oferir no abans de l'adquisició del domini, sinó abans de fer-se efectiu el desnonament.



De la mateixa manera, caldrà entendre que, en els supòsits de procediments d'execució hipotecària en tràmit a l'entrada en vigor de la Llei en els quals ja s'hagi produït l'adquisició del domini per l'executant, l'obligació d'oferir un lloguer social s'haurà de produir abans de fer-se efectiu el llançament.

L'article 3 del Codi Civil estableix que les normes jurídiques s'hauran d'interpretar atenent fonamentalment al seu esperit i finalitat. Així doncs, una interpretació únicament literal de la paraula "domini" portaria a una interpretació incorrecta i absurda, en la mesura que implicaria que la disposició va en contra de les pròpies finalitats de la Llei.

Finalment, cal afegir que la Disposició transitòria subjecta a l'obligació d'oferiment de lloguer social **TOTS** els procediments d'execució hipotecària en tràmit, sense distingir entre els que ja s'hagi adquirit el domini i els que no, i també es refereix als procediments que estiguin en tràmit "tant de substanciació com d'execució", la qual cosa ens porta a no poder excloure els procediments en els que ja s'hagi adquirit el domini.

Barcelona, 18 de desembre de 2015