



## Sección nº 02 Civil de la Audiencia Provincial de Girona (UPSD AP Civil Sec.02)

Plaza Josep Maria Lidón Corbí, 1, pl. 5a - Girona - C.P.: 17001

TEL.: 972942368

FAX: 972942373

EMAIL: upsd.aps2.girona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 1707942120208003554

### Recurso de apelación 119/2021 -2

Materia: Apelación civil

Órgano de origen: Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Girona

Procedimiento de origen: Juicio verbal (Efectividad derechos reales inscritos art. 250.1.7) 77/2020

Entidad bancaria

Para ingresos en caja. Concepto

Pagos por transferencia bancaria

Beneficiario: Sección nº 02 Civil de la Audiencia Provincial de Girona (UPSD AP Civil Sec.02)

Concepto

Parte recurrente/Solicitante:

Procurador/a

Abogado/a

Parte recurrida

Ocupante

Procurador/a

Abogado/a

## SENTENCIA Nº 117/2021

Ilmos. Sres:

PRESIDENTE

D. JOSÉ ISIDRO REY HUIDOBRO

MAGISTRADOS

D<sup>a</sup>. MARIA ISABEL SOLER NAVARRO

D. JAUME MASFARRÉ COLL

Girona, 18 de marzo de 2021

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** En fecha 19 de febrero de 2021 se han recibido los autos de Juicio verbal (Efectividad derechos reales inscritos art. 250.1.7) 77/2020 remitidos por el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Girona a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora D<sup>a</sup> [redacted] en nombre y representación de D. [redacted] contra la Sentencia de fecha 22 de octubre de 2020, en el que constan como partes apeladas la Procuradora [redacted] en [redacted]

Codi Segur de Verificació: TEHMCH6M7W9DFM0NXXM9QJTYJX875STV

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://epcaj.justicia.gencat.cat/AP/consulta/csv.html

Signat per Soler Navarro, Maria Isabel, Rey Huidobro, Jose Isidro, Masfarré Coll, Jaume.

Data i hora 22/03/2021 08:51





nombre y representación de \_\_\_\_\_ y los  
 \_\_\_\_\_ Cl \_\_\_\_\_  
 GIRONA.

**SEGUNDO.** El contenido del fallo de la Sentencia contra la que se ha interpuesto el recurso es el siguiente:

"FALLO

*Estimo la demanda promovida por el/la Procurador/a en nombre y representación de \_\_\_\_\_*

*\_\_\_\_\_ Girona condeno a los mismos y a D. \_\_\_\_\_ a que deje dicho inmueble libre, vacuo y expedito a disposición de la parte actora.*

*Condeno en costas a la parte demandada".*

**TERCERO.** El recurso se admitió y se tramitó conforme a la normativa procesal para este tipo de recursos.

Se señaló fecha para la celebración de la deliberación, votación y fallo que ha tenido lugar el 17/03/2021.

**CUARTO.** En la tramitación de este procedimiento se han observado las normas procesales esenciales aplicables al caso.

Se designó ponente a la Magistrada D<sup>a</sup> MARIA ISABEL SOLER NAVARRO.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** La sentencia de primera instancia estima la demanda sobre protección de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, *art 2501.7º LEC*, porque la parte actora acredita su derecho como titular registral del inmueble, mientras la demandada ni presto caución ni invoco como motivos de oposición ninguno de los previstos legalmente. Muestra su desacuerdo la parte demandada, e interpone recurso de apelación alegando como motivos del recurso:

Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, con invocación del Decreto LLei 37/2020 de 3 de noviembre, que entre otras





cuestiones contempla la obligació de oferir un alquiler social antes de instar un desahucio.

**SEGUNDO.-** El recurso deberá de ser desestimado. Como se recoge en resolució de esta Sala de fecha 20/01/2021, en que también se invocó dicha normativa:

“Dicho motivo debe ser desestimado, porque esta cuestión que ya había sido sistemáticamente rechazada por la suspensión de la aplicación del artículo 5 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que establecía la previa oferta de una alquiler social como requisito de procedibilidad para la pretenció deducida, así como de la Llei 4/2016 de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de la personas en riesgo de exclusión residencial, a consecuencia de la decisió del Tribunal Constitucional ante los recursos de inconstitucionalidad admitidos frente a ellas, ha cobrado de nuevo interés a partir de la entrada en vigor el 30 de diciembre de 2019, del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, que según el recurso rehabilitaría la exigencia de un previo ofrecimiento de alquiler social como requisito de procedibilidad para la presentación de una demanda de desahucio, incluso por precario.

En el mencionado Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, se añade, 5.7, una disposició adicional primera, a 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, amb la redacció següent:

“Primera

“Ofertament de proposta de lloguer social

“1. L'obligació a què fa referència l'article 5.2, d'oferir una proposta de lloguer social abans d'interposar determinades demandes judicials, es fa extensiva en els mateixos termes a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i a les demandes de desnonament següents:

“a) Per venciment de la durada del títol jurídic que habilita l'ocupació

Codi Segur de Verificació: TEHMC46M7W9DFM0NXMQJTYJX67SSTV

Signat per Soler Navarro, Maria Isabel; Rey Huidobro, Jose Isidro; Masfarré Coll, Jaume;

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAPI/consultaCSV.html>

Data i hora 22/03/2021 08:51





de l'habitatge. La proposta de lloguer social és exigible durant un període de tres anys comptadors a partir de l'entrada en vigor del Decret llei de 23 de desembre de 2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

“b) Per manca de títol jurídic que habiliti l'ocupació, quan el demandant tingui la condició de gran tenidor d'acord amb la lletra a de l'apartat 9 de l'article 5 i amb la lletra a de l'apartat 3 d'aquesta disposició, sempre que concorrin les circumstàncies següents:

“1r. Que l'habitatge es trobi en la situació d'utilització anòmla a què fa referència l'article 41.1.a de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

“2n. Que els ocupants acreditin per qualsevol mitjà admès en dret que l'ocupació sense títol es va iniciar, com a mínim, sis mesos abans de l'entrada en vigor del Decret llei de 23 de desembre de 2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

“3r. Que els ocupants no hagin rebutjat cap opció de real·lotjament social en els darrers dos anys oferta per qualsevol administració pública o d'acord amb l'article 5.2.

“4t Que els serveis municipals emetin informe favorable sobre el compliment, per part dels ocupants, dels paràmetres de risc d'exclusió residencial i sobre l'arrelament i la convivència en l'entorn veïnal.

“2. La durada mínima dels contractes de lloguer social a subscriure d'acord amb el que estableix aquesta Llei ha de ser, com a mínim, igual a la prevista a la legislació d'arrendaments urbans i, en qualsevol cas, no pot ser inferior a cinc anys, en cas que el titular de l'habitatge sigui una persona física, i a set anys si ho és una persona jurídica.

“3. La definició de gran tenidor a què fa referència l'article 5.9 es fa extensiva en els mateixos termes a:

“a) Els fons de capital risc i de titulització d'actius.

“b) Les persones físiques que disposin de la titularitat de més de 15

Codi Segur de Verificació: TEHMCHEMTW9DFMDNKH9QJTYJX67SSTV

Signat per Soler Navarro, Maria Isabel; Rey Huidobro, Jose Isidro; Masfarré Coll, Jaume;

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <https://epca.justicia.gencat.cat/IAPI/consultaCSV.html>

Data i hora 22/03/2021 08:51





habitatges, amb les mateixes excepcions que per a les persones jurídiques preveu la lletra b de l'article 5.9.”

La publicación de esta nueva norma autonómica que amplía su aplicación a supuestos como el presente, por falta de título jurídico que habilite la ocupación lo cual, al relacionarlo con el art 5.2 del Decret Llei 24/2015, de 29 de julio, ampliado por el deber de oferta de alquiler social antes de interponer cualquier demanda judicial por falta de título jurídico que habilite la ocupación, además de las demandas de ejecución hipotecaria o desahucio por impago de rentas, que ya contemplaba dicho precepto, ha suscitado la cuestión relativa a si el actual contenido de la mencionada norma comporta la exigencia del ofrecimiento de un alquiler social como presupuesto procesal de procedibilidad para la admisión de las demandas de esta naturaleza por parte del Juzgado.

TERCERO.- Ante tan sugerente perspectiva, se convocó Junta General de Magistrados de las Secciones Civiles de la Audiencia de Girona que celebrada el 10 de febrero de 2020, a efectos de interpretar la naturaleza y alcance de los preceptos mencionados, y adoptó el acuerdo siguiente:

Considerem per les següents raons que no estem davant d'un requisit processal de procedibilitat:

- 1) Perquè no hi ha cap norma ni substantiva ni processal que determini que si no es fa l'ofertament de lloguer social, l'efecte jurídic sigui el de la no admissió de la demanda o el seu sobreseïment, tal i com exigeix l'article 403 de la LEC. No es pot passar per alt que l'accés a demanar l'auxili dels Tribunals es troba inclòs en el dret fonamental a la tutela judicial efectiva, recollit en l'article 24.1 de la Constitució i, per aquesta raó, qualsevol restricció a aquest dret fonamental ha de ser interpretada de manera restrictiva;
- 2) La norma que exigeix l'ofertament de lloguer social en determinats supòsits té una dimensió legislativa de caire administratiu i d'aquí que la pròpia llei 24/2015 hagués modificat parcialment la llei 18/2007 del dret a l'habitatge, concretament el seu article 124 que recull les infraccions greus, amb unes noves infraccions de les lletres i) i j) referides al no ofertament de lloguer social, i que la llei 4/2016 hagi també modificat l'article 118 de la llei 18/07 que preveu les

Codi Segur de Verificació: TEHMCJHGM7V9DFM0NKM9QJTYJX67SSTV

Signal per Soler Navarro, Maria Isabel; Rey Huidobro, Jose Isidro; Masfarré Coll, Jaume;

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <https://ejca.justicia.gencat.cat/IA/P/consultacSV.html>

Data i hora 22/03/2021 08:51





sancions aplicables als diferents tipus d'infraccions. És a dir, que en cas d'incompliment d'aquell deure d'oferiment de lloguer social, l'efecte jurídic pot ser el d'una sanció econòmica per part de l'Administració;

3) En la línia de reforçar la convicció de que el requisit d'oferiment d'un lloguer social en determinats supòsits és una exigència de caire administratiu (que pot comportar sancions fins a 90.000€) i no de caire processal (com a requisits de procedibilitat), destaquem que la defensa lletrada de la Generalitat de Catalunya davant el Tribunal Constitucional en fer les al·legacions en escrit de 6.7.16 al recurs d'inconstitucionalitat contra la Llei 24/2015 presentat pel President del Govern, ja va fer constar expressament que: *"El objetivo del artículo 5 no es limitar la contratación ni establecer requisitos procesales a la interposición de las acciones judiciales, sino delimitar el derecho de propiedad, estableciendo una obligación conforme a una finalidad o utilidad social."* (Antecedent de fet 7è lletra d) de la STC 13/2019 de 31 de gener). Per la seva banda, el Lletrat del Parlament afirmà en les seves al·legacions a l'article 5 apartats 1 a 4 i 9 que no vulneren el sistema de distribució de competències i que *".. el Letrado autonómico (sic) razona ampliamente que hallan cobertura en las competencias estatutarias en materia de vivienda y Derecho civil"* (Antecedent de fet 8è lletra d) de la mateixa STC). Així doncs, ja des de Catalunya es constata que *"en cap moment s'han volgut afegir requisits processals en aquesta qüestió."*

En el mismo sentido se pronuncia el Acuerdo de 21 de febrero de 2020, para la unificación de criterios de las Secciones Civiles de la Audiencia Provincial de Barcelona, conforme a lo previsto en los arts 264 LOPJ y 57.1 c) del Reglamento 1/2000, de los Organos de Gobierno de Tribunales, en el que por unanimidad de los Presidentes/as de las Secciones Civiles de dicha Audiencia, se concluyó: *"El ofrecimiento de un alquiler social del art 5, apartados 2 y 3, y la disposición adicional primera de la Ley 24/2015, de 29 de julio, en redacción dada por el Real-Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, no puede eSr. considerado un requisito de procedibilidad o de admisibilidad de la demanda judicial de ejecución hipotecaria, o de cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria, o de desahucio por impago de alquiler, extinción del plazo, o precario, con la consecuencia jurídica de que su incumplimiento determine la inadmisión de la demanda."*

Codi Segur de Verificació: TEHMHCH5MTW9DFMDNXXM9QJTYJXG7SS.TV

Signat per Soler Navarro, Maria Isabel; Rey Huidobro, Jose Isidro; Masfarré Coll, Jaume;

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <https://epcaj.justicia.gencat.cat/PAI/consultaCSV.html>

Data i hora 22/03/2021 08:51





*La consecuencia jurídica del incumplimiento de la obligación legal de ofrecimiento de un alquiler social antes de la demanda judicial de ejecución hipotecaria, o de cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria, o de desahucio por impago de alquiler, extinción del plazo o precario, es la imposición por la Administración competente, en su caso, de las sanciones administrativas previstas en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.”*

Este criterio mantenido en similar sentido por los Magistrados de las Secciones Civiles de ambas Audiencias, se entiende aplicable tanto a las demandas que se presenten, como a los procedimientos en trámite, en los que se decida el lanzamiento, para cuya ejecución no será necesario el presupuesto procesal de ofrecimiento de un alquiler social.

CUARTO.- Pero es que además, se trata el presente caso de un procedimiento especial de tutela de derechos reales inscritos, en el que las causas de oposición son tasadas, sin que se encuentre entre las mismas la alegación de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial.

Es decir, que no nos encontramos ante una demanda judicial de ejecución hipotecaria, o de cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria, o de desahucio por impago de alquiler, extinción del plazo, o precario, a los que se refiere la normativa indicada, (art 5, apartados 2 y 3, y la disposición adicional primera de la Ley 24/2015, de 29 de julio, en redacción dada por el Real-Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre); sinó en un procedimiento que se apoya en el principio de legitimidad registral del art 38 de la LH y tiene como objetivo lograr la efectividad de las presunciones de exactitud registral, dominical y posesoria, sobre el derecho inscrito a favor del titular.

Su carácter sumario limita de forma taxativa las causas de oposición de la parte demandada puede formular en el juicio para desvirtuar dicha presunción, conforme al art 444.2 LEC, no siendo por ello el cauce para declarar derechos, ni para resolver cuestiones complejas relativas a la existencia, legitimidad y vigencia del título posesorio en su caso alegado por el demandado; de ahí que la sentencia que recaiga no tenga efecto de cosa juzgada.

Codi Segur de Verificació: TEHMCH6MT7W9DFMDNXMBQJTYJX67SSSTV

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <https://ejcat.justicia.gencat.cat/IA/P/consultaCSV.html>

Signat per Soler Navarro, Maria Isabel; Rey Huidobro, Jose Isidro; Masfarré Coll, Jaume;

Data i hora 22/03/2021 08:51





La causa de oposició alegada, de obligació de ofrecimiento previo de un alquiler social, no está entre las contempladas en el art 444.2 LEC y por ello no sería digna de acogimiento en el ámbito de este procedimiento especial, sumario y privilegiado.

Pero aún en el hipotético caso de que ampliáramos la previsión de ofrecimiento de un alquiler social del art 5, apartados 2 y 3, y la disposición adicional primera de la Ley 24/2015, de 29 de julio, en redacción dada por el Real-Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, al procedimiento especial de tutela de los derechos reales inscritos, cosa que dicho Decreto ley no contempla, ello tampoco tendría ninguna eficacia a los efectos del recurso, pues solo daría lugar a las sanciones administrativas ya mencionadas.

**QUINTO.-** Todo ello conduce a la desestimación del motivo de apelación, por el cual se propugna la la revocación de la sentencia apelada, pues la vigència del tan reiterado Decret Llei de la Generalitat de Catalunya, no tiene el efecto que se propone en el recurso, de imponer una propuesta de alquiler social, como presupuesto procesal previo e ineludible para iniciar un proceso judicial de desahucio o para materializar el lanzamiento en los procedimientos en marcha en los que así se acuerde, sino el señalado en los acuerdos de las Juntas de Magistrados del orden jurisdiccional civil que se han recogido.”

La aplicación al caso presente ha de conllevar a la desestimación del recurso, todo ello sin perjuicio de una eventual suspensión del lanzamiento, si concurren los requisitos temporales, económicos y personales o familiares objetivos, que prevé la actual legislación. O de la activación de los protocolos vigentes en esta materia.

**TERCERO.-** La desestimación de la apelación conlleva la imposición a la parte apelante de las costas de esta alzada, conforme al art 398.1 en relación con el art 394.1 de la LEC.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación

Codi Segur de Verificació: TEHMCH6M7V69DFM0NXM9QJTYJX67SSTV

Signal per Soler Navarro, Maria Isabel, Rey Huidobro, Jose Isidro, Masfarré Coll, Jaume;

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <https://epcat.justicia.gencat.cat/JAP/consultacSV.html>  
Data i hora 22/03/2021 08:51







## FALLO

**QUE DESESTIMANDO**, el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de \_\_\_\_\_, contra la *Sentencia de fecha 22 de octubre de 2020, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Girona, en los autos de Juicio verbal nº 77/2020* (Efectividad Derechos reales inscritos art. 250.1.7), de los que el presente rollo dimana, **CONFIRMAMOS ÍNTEGRAMENTE**, dicha resolución, con imposición a la parte recurrente de las costas de esta apelación.

Contra dicha sentencia no cabe recurso al no producir efecto de cosa juzgada

Notifíquese esta resolución a las partes y, una vez firme, remítanse las actuaciones originales al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción del que proceden.

Así lo ha decidido la Sala, integrada por los Ilmos/as. Sres.as Magistrados ya indicados, quienes, a continuación, firman.

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial y únicamente para el cumplimiento de la labor que tiene encomendada, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales, que el uso que pueda hacerse de los mismos debe quedar exclusivamente circunscrito al ámbito del proceso, que queda prohibida su transmisión o comunicación por cualquier medio o procedimiento y que deben ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de justicia, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que puedan derivarse de un uso ilegítimo de los mismos (Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo y Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales).

23-03-2021

K67SSTV

9/10

Codi Segur de verificació: L6766. Ref: 9/10

Signat per Soler Navarro, Maria Isabel; Rey Huidobro, Jose Isidro; Masfarré Coli, Jaume;

NOTIFICACIÓN LEXNET by kmaleon : 202110396371319

Mª MERCE CANAL PIFERRER

Data i hora 22/03/2021 08:51

Doc. electrònic gca

