

# JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.1

## ALMANSA

**AUTO: 00047/2018**

### A U T O 47/18

En Almansa, a 9 de Mayo de 2018.

D. Juan Miguel Paños Villaescusa, Magistrado- Juez Titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción num.1 de esta ciudad, en los presentes autos de ejecución seguidos con el num.440/15 a instancias de Caixabank S.A., representado por la Procuradora Sra. Gómez Ibáñez y defendido por la Letrada Sra. García Rico contra D. **Alejandro López Escobar** y D<sup>a</sup> **Antonia Alex Oliva**, compareciendo la última representada por el Procurador Sr. Gil Barceló y defendida por la Letrada Sra. López Pérez; y vistos los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - Se ha presentado en este Juzgado, por la representación procesal de los ejecutados, escrito solicitando la suspensión del lanzamiento previsto en el presente procedimiento, al amparo de lo dispuesto en la ley 1/2013 de 14 de Mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la vivienda y alquiler social, en base a los argumentos que expuso y los documentos aportados, por ser vivienda habitual. Además, en el escrito se alegaba sobre la existencia de unas cláusulas en la escritura de préstamo hipotecario que serían abusivas y no se habrían controlado de oficio.

SEGUNDO. - Tras acordar por diligencia de ordenación de 19 de abril de 2018 no suspender la diligencia de entrega de la posesión de la finca registral nº 16044 por no tratarse vivienda habitual, y sí la de la 19262 por tratarse de vivienda habitual y por tanto de la afectada por la presente pieza incidental, se dio traslado de la solicitud a la parte ejecutante, quien ha presentado alegaciones en el sentido de no oponerse a la suspensión del lanzamiento, y oponerse a la apreciación de la existencia de cláusulas abusivas.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - La ley 1/2013 de 14 de Mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la vivienda y alquiler social, dispone lo siguiente:

## Artículo 1. Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables.

1. Hasta transcurridos dos años desde la entrada en vigor de esta Ley, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta, la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en este artículo.

2. Los supuestos de especial vulnerabilidad a los que se refiere el apartado anterior son:

- a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- b) Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.
- c) Unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.
- d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- e) Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.
- f) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
- g) Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, conforme a lo establecido en la legislación vigente, en el caso de que la vivienda objeto de lanzamiento constituya su domicilio habitual.
- h) El deudor mayor de 60 años.

3. Para que sea de aplicación lo previsto en el apartado 1 deberán concurrir, además de los supuestos de especial vulnerabilidad previstos en el apartado anterior, las circunstancias económicas siguientes:

- a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples de catorce pagas. Dicho

límite será de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples en los supuestos previstos en las letras d) y f) del apartado anterior, y de cinco veces dicho indicador en el caso de que el ejecutado sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

4. A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá:

a) Que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.

b) Por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

## **Artículo 2. Acreditación.**

La concurrencia de las circunstancias a que se refiere esta Ley se acreditará por el deudor en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria y antes de la ejecución del lanzamiento, ante el Juez o el Notario encargado del procedimiento, mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

1.º Certificado de rentas y, en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

3.º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

4.º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.

5.º En caso de trabajador por cuenta propia se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

b) Número de personas que habitan la vivienda:

1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

c) Titularidad de los bienes:

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.

2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de esta Ley.

SEGUNDO. - Pues bien, de la solicitud y documentación aportada, resulta que procede acordar la suspensión del lanzamiento solicitada, ya que, no oponiéndose la parte ejecutante, se cumplen los requisitos del art. 1 de la Ley, acreditados mediante los documentos exigidos en el art. 2. Así, resulta que se trata de una familia en la que el deudor se encuentra afectado por una situación de incapacidad que le inhabilita permanentemente para el desempeño de cualquier trabajo, como consta por certificado de la seguridad social. Y consta, que los demás miembros de la unidad familiar no tienen en este momento actividad retribuida, por lo que los únicos ingresos son la pensión de la que es beneficiaria

D<sup>a</sup> **Antonia Alex**, por lo que siendo la misma de 1360'7€ mensuales, y considerando que fueran 14 pagas, resulta un total de 19049'8€, por lo que no superaría el triple del iprem fijado para 2018 de 14 pagas, que resulta un total de 22558'77€

Conforme a la normativa señalada, la suspensión se acuerda por un periodo de 7 años, a partir de la entrada en vigor de la misma, resultando, por tanto, que el periodo de suspensión finaliza el 16 de Mayo de 2020.

TERCERO. - En cuanto a la alegación de que existen cláusulas abusivas que no han sido apreciadas de oficio, no se realiza luego ninguna petición concreta en el suplico del escrito. No obstante, señalar que no procede su análisis ya que no se concretan cuáles son y, por otro lado, aun cuando consideráramos posible el control en cualquier momento del proceso, debemos considerar que el mismo ya ha terminado, puesto que por Decreto de 19 de mayo de 2017 se acordó la adjudicación de las fincas, de forma que el proceso debe considerarse terminado, existiendo cosa juzgada, encontrándose el contrato extinguido y agotada la garantía fijada con hipoteca. El lanzamiento que queda pendiente no es sino una consecuencia propia del cambio de titularidad de la finca que ya se ha producido.

#### **PARTE DISPOSITIVA**

En atención a todo lo expuesto

1º DECIDO SUSPENDER EL LANZAMIENTO previsto en el presente procedimiento, de la finca registral n<sup>o</sup> 19262, hasta al menos, el 16 de Mayo de 2020.

2º DECIDO no realizar control de oficio de cláusulas abusivas.

Notifíquese a las partes haciéndoles saber que contra esta resolución cabe recurso de apelación conforme a lo establecido en el artículo 695.4 de la L.E.C todo ello previo cumplimiento de la Disposición Adicional 15<sup>a</sup> de la LOPJ en materia de consignaciones.

Así lo acuerda, manda y firma D. Juan Miguel Paños Villaescusa, Magistrado- Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Almansa y su Partido Judicial, doy fe.