Dª. Gemma Fabra Meya, Magistrada Titular que ocupa la Plaza número 2 de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Terrassa y Secretaria de la Junta Sectorial de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de esta ciudad, DOY FÉ Y TESTIMONIO, que en el libro correspondiente de la Oficina del Decanato obra la siguiente Acta cuyo tenor literal es como sigue:

ACTA DE LA JUNTA DE LA SECCIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE TERRASSA

En Terrassa, a 13 de octubre de 2026.

ASISTENTES:

Ilmo. Sr. D. Jordi Álvarez Morales, Magistrado Titular de la Plaza nº 1 de la Sección Civil.

Ilma. Sra. Dª. Gemma Fabra Meya, Magistrada Titular de la Plaza nº 2 de la Sección Civil.

Ilma. Sra. Dª. Carla Paola Arias Burgos, Magistrada Titular de la Plaza nº 3 de la Sección Civil.

Ilma. Sra. Dª. Verónica Notario González, Magistrada Titular de la Plaza de Juez nº 4 de la Sección Civil.

Ilma. Sra. Dª. Rosa Font Flotats, Magistrada Titular de la Plaza nº 5 de la Sección Civil.

Ilma. Sra. Dª Ana Morcillo Gento, Jueza Titular de la Plaza nº 7 de la Sección Civil.

Ilmo. Sr. D. Carlos Prat Duaigües, Magistrado Titular de la Plaza nº 8 de la Sección Civil.

Preside la Junta: el Ilmo. Sr. D. Jordi Alvarez Morales, Presidente del Tribunal de Instancia de Terrassa y Magistrado titular de la Plaza nº 1 de la Sección Civil.

Actúa como Secretario: la Ilma. Sra. Dª. Gemma Fabra Meya, Magistrada Titular de la Plaza nº 2 de la Sección Civil.

Reunida la Junta Sectorial de Jueces de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Terrassa a las 11:00 horas, con asistencia de los miembros que se relacionan, comprobado que existe suficiente quórum para la constitución de la Junta, según previene el artículo 68 del Reglamento 1/2000 de 26 de julio, se procede a la deliberación sobre el orden del día de la convocatoria.

PREVIA DELIBERACIÓN Y POR UNANIMIDAD LA JUNTA ACUERDA:

LA UNIFICACIÓN DE CRITERIOS DE LA SECCIÓN CIVIL DE LOS TRIBUNALES DE INSTANCIA DE TERRASSA EN RELACIÓN CON EL Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible:

PRIMERO.- Procedimientos a los que resulta de aplicación: El art. 2 del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, se titula "*Suspensión de desahucios de personas vulnerables sin alternativa habitacional*" y se remite a lo dispuesto en el art. 441.5 de la LEC, que resulta de aplicación: "*En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250*".

En consecuencia, la norma indicada únicamente será subsumible en los supuestos previstos en los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250 de la LEC, no resultando de aplicación a los procedimientos de ejecución hipotecaria.

SEGUNDO.- Aplicación del Real Decreto-Ley a instancia de parte: El mencionado Real Decreto-ley no indica expresamente en su articulado la obligación de los tribunales de aplicar el mismo de oficio, debiendo pronunciarse el tribunal sobre la suspensión del procedimiento o la enervación extraordinaria previstas en el art. 2 únicamente cuando se inste a instancia de parte.

Servicios sociales o la administración autonómica competente en materia de vivienda no son parte en los procedimientos indicados en los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250 de la LEC, por cuanto la presentación de un informe o la solicitud de suspensión o enervación efectuada por estos organismos no dará lugar a la aplicación de oficio del art. 2, hasta que no se solicite por la parte demandada o ejecutada.

Además, la solicitud deberá efectuarse por la parte demandada o ejecutada con la debida asistencia letrada y representación procesal, al hallarnos ante un procedimiento verbal por razón de la materia (arts. 23 y 31 de la LEC).

TERCERO.- Concepto de sujeto activo del art. 2.1 consistente en: "*entidad con o sin personalidad jurídica dedicada a adquirir inmuebles o carteras de préstamo hipotecarios impagados por un precio claramente inferior a su valor de tasación de mercado, ambas con el objeto de eludir los mecanismos de función social de la vivienda o maximizar su rentabilidad a través de la desproporción en las rentas de alquiler, en los precios de reventa o por su destinación a finalidades no residenciales*".

Para su acreditación, en la resolución que eventualmente admita a trámite la cuestión incidental, se dará traslado a las partes para que propongan prueba al respecto, teniendo en cuenta el principio de disponibilidad y facilidad probatoria de la parte demandante o ejecutante (art. 217.7 de la LEC).

CUARTO.- Límites a la aplicación de la enervación extraordinaria del art. 5.2 por aplicación del principio de cosa juzgada: El párrafo tercero de la Disposición Transitoria Segunda reza que: *"En el segundo caso (art. 2.2), antes de continuar el proceso, independientemente de la fase en la que se encuentre, deberá darse cumplimiento a la nueva obligación de enervación extraordinaria".*

Dictado el correspondiente Decreto de terminación del proceso por falta de pago o por falta de presentación del escrito de oposición del art. 438.5.5 de la LEC o dictada la Sentencia que ponga fin al procedimiento de desahucio por falta de pago, no procederá entrar a valorar la enervación extraordinaria del art. 5, por producir las mencionadas resoluciones los efectos de cosa juzgada (art. 222 de la LEC).

Los citados Decreto y Sentencia que declaran la terminación del procedimiento de desahucio y acuerdan el lanzamiento del arrendatario, tienen su fundamento en la resolución contractual por impago de rentas del art. 27.2 a) de la LAU.

La enervación de la acción de resolución del contrato de arrendamiento por impago de la renta, tiene por objeto que el arrendatario pueda evitar la resolución del contrato por falta de pago, si paga al demandante o pone a su disposición las cantidades reclamadas y las que adeude en ese momento, dentro de los términos y plazos legales del art. 22.4 de la LEC.

En consecuencia, no procede enervar la acción (evitar la resolución) de un contrato de arrendamiento tras el dictado de Decreto o Sentencia que ha declarado resuelto el contrato, por haber precluido la posibilidad de enervar la acción, en aplicación del principio de cosa juzgada respecto al pronunciamiento relativo a la resolución contractual (art. 222 de la LEC), que tiene su origen en el principio de seguridad jurídica (art. 9.3 de la CE).

Aunque el art. 447.2 de la LEC establezca que no producen efectos de cosa juzgada las sentencias dictadas en este tipo de procedimientos, ello hacer referencia únicamente a los pronunciamientos que guarden relación con la situación posesoria, como aclara el mismo art. 447.2 de la LEC en su párrafo segundo, para con las acciones de reclamación de rentas, extendiéndose también a la acción de resolución contractual, que sí que producen efectos de cosa juzgada.

QUINTO.- Subsanación de defectos: La falta de aportación o proposición de prueba sobre la vulnerabilidad de la parte demandada o de la condición de sujeto activo del art. 2.1 del RDL, en el momento en el que se efectué el emplazamiento por parte del Tribunal a tal efecto, no será subsanable.

Sí podrá subsanarse la anunciación de los documentos que tengan por objeto su acreditación, omitiendo por error su aportación.

Como ha reiterado esta junta en anteriores ocasiones, el carácter subsanable de los defectos procesales sólo es predicable de éstos, pero no de la propia ausencia o inexistencia. En este sentido, señala la Sentencia 587/2010, de 29 septiembre, de la Sala 1ª del Tribunal Supremo, que la subsanación que contempla con carácter general el artículo 231 LEC está referida a los actos defectuosos, pero no a los no realizados u omitidos. En igual sentido, el Auto de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 9 de abril de 2013, en recurso 303/2012.

Con todo lo cual, se da por finalizada la reunión a las 12:30 horas del día de la fecha; y de cuya Acta se deducirán dos testimonios para su remisión a la Excma. Sra. Presidenta del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya y por su atento conducto al Consejo General del Poder Judicial.

GEMMA FABRA MEYA - DNI 40562208Y (SIG)
Signat digitalment per GEMMA FABRA MEYA - DNI 40562208Y (SIG)
Data: 2026.10.19 10:19:49 +02'00'

La Secretaria

JORDI ALVAREZ MORALES - DNI 45496057X (AUT)
Signat digitalment per JORDI ALVAREZ MORALES - DNI 45496057X (AUT)
Data: 2026.10.18 18:47:12 +02'00'

Vº Bº Presidente

Concuerda bien y fielmente con su original al que me remito y para que surta los efectos pertinentes, y en cumplimiento de lo acordado, expido y firmo el presente en Terrassa, a 13 de octubre de dos mil veintiséis.