

LEY 12/2023 de 24 de mayo POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

***Modificaciones Ley de Enjuiciamiento Civil (Disposición Final 5ª).**

ACTOS DE COMUNICACION

Artº.150.4: se amplía el concepto de “*autoridad competente*” a la que deberá darse traslado de la fecha fijada para el lanzamiento sin que ya sea necesario el consentimiento de los interesados.

JUICIO VERBAL

Artº.439: se introducen los apartados núms.**6º** y **7º**; a partir de ahora en los procedimientos de juicio verbal

- desahucio por falta de pago o expiración de plazo (Artº.250.1.1º).
- desahucio por precario (Artº.250.1.2º).
- tutela sumaria de la posesión (Artº.250.1.4º).
- efectividad de derechos reales inscritos (Artº.250.1.7º).

Se establece como **requisito de admisibilidad** de las demandas

- especificar si el inmueble objeto de la demanda constituye vivienda habitual de la persona ocupante.
- expresar si la parte demandante tiene la condición de *gran tenedor* (se redefine el concepto de “gran tenedor”); si se indica que el actor no tiene tal condición, se deberá adjuntar a la demanda una certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de propiedades a nombre de la actora.
- en caso de indicarse en la demanda que no se tiene la condición de gran tenedor, a efectos de corroborar dicho extremo se deberá adjuntar a la demanda una certificación del Registro de la Propiedad en la que consten la relación de propiedades a nombre de la parte actora.
- si el demandante es gran tenedor**, acreditar si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica. A tal fin se deberá aportar junto con la demanda un documento acreditativo, de vigencia no superior a tres meses, emitido, previo consentimiento de la persona ocupante de la vivienda, por las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social que hayan sido expresamente designadas.

Este requisito podrá incumplirse igualmente con

1º-la declaración responsable emitida por la parte actora conforme ha acudido a los servicios arriba indicados, en un plazo máximo de 5 meses de antelación a la presentación de la

demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de 2 meses desde que se presentó su solicitud, junto con el justificante acreditativo de la misma.

2º-el documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que la persona ocupante no consiente expresamente el estudio de su situación económica en los términos previstos en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda. Este documento no podrá tener una vigencia superior a 3 meses.

*Igualmente en los procedimientos de juicio verbal arriba indicados y en los que la parte actora tenga la condición de “*gran tenedora*” y el inmueble objeto de la demanda constituya *vivienda habitual* de la persona ocupante y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, **NO se admitirán las demandas en las que no se acredite que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o mediación** que a tal efecto establezcan las administraciones públicas.

Este requisito podrá igualmente acreditarse mediante alguna de las siguientes formas:

1º-la declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda en un plazo de 5 meses de antelación a la presentación de la demanda sin que hubiere sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de 2 meses desde que se presentó su solicitud, junto con el justificante acreditativo de la misma.

2º el documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar la identidad de las partes, le objeto de la controversia y si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento. Este documento no podrá tener una vigencia superior a 3 meses.

Artº.440: se añade el **apartado 5º**, que es redundante con respecto al 4º, al reiterar que el señalamiento del lanzamiento deberá incluir el día y hora exactos en que tendrá lugar el mismo.

Artº.441: se modifican los apartados 1 bis y el 5º, añadiendo dos nuevos apartados, el 6º y 7º

Apdo.1 bis: se añaden para estos procedimientos de tutela sumaria de la posesión, cuando se quiera obtener la posesión de forma inmediata del inmueble que constituya la vivienda habitual de la parte demandada, la necesidad de informar a ésta en el decreto de admisión a trámite, de la posibilidad de acudir a los servicios competentes en materia de vivienda y asistencia social.

Igualmente deberá informarse inmediatamente de oficio por el Juzgado a las Administraciones autonómicas y locales competentes para que puedan verificar la situación de vulnerabilidad y de existir esta, presentar al Juzgado una propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social a proporcionar por la Administración competente (antes para iniciar estos trámites era preciso el consentimiento del interesado).

Si las Administraciones Públicas confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y/o social, se notificará al órgano judicial en el plazo máximo de 10 días.

Si la parte actora fuese gran tenedora y junto con la demanda hubiese acreditado ya la vulnerabilidad de la demandada, en el oficio a la Administraciones Públicas competentes se hará constar esta circunstancia para que en el plazo de 10 días efectúen las propuestas de medidas de atención inmediata así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada.

Recibida dicha comunicación o transcurrido el plazo de 10 días, el LAJ dará traslado a las partes por 5 días para que puedan instar lo que a su derecho convenga, procediendo a la suspensión de la vista o de la fecha prevista para el lanzamiento, de ser necesaria por la inmediatez de las fechas.

Una vez recibidos los escritos o transcurrido el plazo, el tribunal resolverá por auto **sobre si suspende el proceso** para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones Públicas **durante un plazo máximo de 2 meses si el demandante es una persona física o de 4 si se trata de una persona jurídica**; adoptadas las medidas o transcurrido el plazo máximo de suspensión, se alzarán automáticamente y continuará el procedimiento por todos sus trámites.

Apartados 5º, 6º y 7º: todo lo anteriormente indicado con respecto a la necesidad de información a las Administraciones competentes, a las propuestas de ésta así como a la posible suspensión del procedimiento serán igualmente aplicables a los procedimientos de

-desahucio por falta de pago y expiración del plazo.

-desahucios por precario

-tutela sumaria de la posesión

-efectividad de derechos reales inscritos.

REFORMAS EN SEDE EJECUCION

Artº.549 (demanda ejecutiva): se modifican los apartados 3º y 4º, y así

Apdo.3º: se extiende la ejecución directa (sin necesidad de demanda ejecutiva y cuando ya se ha solicitado la ejecución en la demanda inicial) a todos los tipos de desahucio, si bien se insiste de nuevo en la necesidad de fijar el **día y hora exactos** para realizar el lanzamiento.

Apdo.4º: se introduce como novedad cuando la ejecución del desahucio por falta de pago o por expiración tenga por objeto una *vivienda habitual*, la necesidad de iniciar todos los trámites previstos en los apartados 5º a 7º (ambos incluidos) del Artº.441 LEC.

Artº.655 bis (nuevo artículo-subasta de bienes inmuebles):

Si el bien objeto de subasta es un bien inmueble que sea la vivienda habitual del ejecutado y el acreedor sea una empresa de vivienda o un gran tenedor de vivienda en los términos previstos por la letra “b” del apdo.6 del artículo 439 y no se haya acreditado con anterioridad, deberá acreditarse por la parte actora, antes del inicio de la vía de apremio, si el deudor se encuentra en situación de vulnerabilidad económica.

A tal fin se enumeran una serie de requisitos que coinciden prácticamente en su totalidad con los que se recogen en los apdos.6 y 7 del Artº.439 antes mencionados.

Artº.675 (posesión judicial y ocupantes del inmueble).

Se reitera la necesidad de fijar día y hora exacta para realizar el lanzamiento.

EJECUCION HIPOTECARIA

Artº.685. (Demanda ejecutiva y documentos que han de acompañarse a la misma).

En la demanda deberá expresarse si el inmueble objeto de la misma constituye la vivienda habitual del deudor así como si concurre en la parte ejecutante la condición de gran tenedora de vivienda conforme a lo dispuesto en el apartado 6º del Art.439 de esta misma Ley.

Igualmente deberá acreditarse si el deudor se encuentra en situación o no de vulnerabilidad económica y tal fin se establecen los mismos requisitos expresados en el punto “c” del referido apartado 6º. del Artº.439.

Igualmente si la parte actora en gran tenedora y el inmueble objeto de ejecución constituye la vivienda habitual del deudor hipotecario, NO se admitirá la demanda en la que no se acredite que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones públicas competentes.

EJECUCION POR DEBERES DE ENTREGAR COSAS.

Artº.704 (ocupantes del inmueble que deba entregarse): se modifica el apdo.1º

Se establece la obligación de fijar el día y hora exactos para proceder al lanzamiento.

***ENTRADA EN VIGOR:** viernes 26 de mayo de 2.023.

ANZIZU-LOPEZ&CASTELLANOS

Procuradores de los tribunales.