

La problemática surgida en los procedimientos de desahucio tras la reforma operada por la Ley por el Derecho a la Vivienda.

La **Ley por el Derecho a la Vivienda** introduce importantes modificaciones en la **Ley de Enjuiciamiento Civil**, en lo referente al procedimiento de desahucio.

Estableciendo en la exposición de motivos como *“importantes mejoras”*; pero la realidad es que ha añadido nuevos problemas y dilaciones en uno de los juicios más utilizados.

Así la **Ley 12/2023 de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda**, en su disposición final quinta modifica, ya no sólo los juicios de desahucio arrendaticios; modifica todos los juicios de desahucio, incluso por precario, los de recuperación de la posesión, y las ejecuciones hipotecarias (artículos 150.4, 439, 440 441, 549, 655 bis, 675, 685 y 704 de la LEC).

Así, desde la entrada en vigor de la nueva ley, en todos los **juicios de desahucio** debe acreditarse, previa a su admisión:

1. Si el inmueble constituye la vivienda habitual de la persona.
2. Si la demandante tiene la condición de gran tenedor.
3. En el caso anterior, si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.

Si el inmueble constituye la vivienda habitual de la persona. Esto en la gran mayoría de juicios de desahucio es una perogrullada, puesto que en los juicios arrendaticios de vivienda la propia naturaleza del contrato tiene la condición de vivienda habitual, además en la mayoría de los casos el propietario no puede saber si la otra parte destina el inmueble a vivienda habitual, cuando tampoco tiene acceso al volante de empadronamiento de un tercero, que es la forma de poder acreditarlo.

Si la demandante tiene la condición de gran tenedor. Gran tenedor se considera a las personas físicas o jurídicas que posean diez inmuebles o una superficie de más de 1.500m², ambos de suso residencial. Y en las zonas que las Comunidades Autónomas declaren de mercado residencial tensionado serán los que posean cinco inmuebles de uso residencial.

El problema surge, para los propietarios que no son grandes tenedores, que según las últimas estadísticas podrían ser el 85%; que tiene que no solamente declarar que no son grandes tenedores, sino acreditarlo mediante certificación registral; presupuesto sin el que no se admitirá la demanda.

Y en la actualidad **no existe tal certificado emitido por el Registro de la Propiedad**. Lo único que se puede consentir es el **índice de titularidades**, en el cual únicamente se establece que la persona indicada puede tener inmuebles en un determinado municipio y registro de la propiedad: Pero para tener certeza, hay que verificar en cada registro si realmente se es propietario de dichos inmuebles. Con la pérdida de tiempo y dinero que esto acarrea.

En caso de ser gran tenedor, habrá que acreditar que la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica, aportando documento que acredite esta condición, emitido por los servicios sociales competentes, de vigencia no superior a tres meses, que requerirá **el previo consentimiento de la persona ocupante** o de a quien se quiera desahuciar. En conclusión, nunca se podrá conseguir. En la práctica nadie va a dar su consentimiento para que le desahucien.

Por lo que, la Ley permite sustituirlo por una declaración responsable, pero unida al justificante acreditativo de haber acudido a los servicios sociales competentes en los

cinco meses anteriores a la presentación de la demanda y que durante los dos meses siguientes a la solicitud no se ha recibido respuesta; con la pérdida de tiempo que esto conlleva.

o bien, documento acreditativo de los servicios sociales competentes de que la persona ocupante no consiente el estudio de su situación económica. Sin que actualmente se sepa cómo se acredita este extremo.

Asimismo, en el caso de que la parte actora tenga la condición de gran tenedora, el inmueble objeto de 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 previamente al procedimiento de conciliación o intermediación** que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes. Este presupuesto es el que, sin duda, mayor dilación va a originar en los Juicios de desahucio. La dilación es automática, desde el momento en el que, presentada la solicitud de conciliación o intermediación, hay que esperar como mínimo dos meses sin haber obtenido respuesta por parte del organismo competente para presentar la demanda. Y de nuevo nos encontramos con un problema similar al del presupuesto anterior, a fecha de hoy, se desconoce el procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes. Como siempre ocurre entre en vigor una nueva Ley y se desconozca procedimiento y organismo competente.

También, este documento pueda sustituirse o bien, por una declaración responsable, que deberá ir unida al justificante acreditativo de haber acudido a los servicios competentes con cinco 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 dos meses desde que presentó su solicitud; o bien de un documento acreditativo de aquellos servicios que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se haga constar la identidad de las partes, el objeto de la controversia y si alguna de las partes ha rehusado participar en el procedimiento, en su caso. Este documento no podrá tener una vigencia superior a 3 meses.

Además de todo lo relacionado, siempre que el inmueble objeto de la controversia constituya la vivienda habitual de la parte demandada, esta puede manifestar encontrarse en situación de vulnerabilidad, circunstancia que dilataría aún más el procedimiento, ya que de verificarse por parte del juzgado, y tras los trámites oportunos, **se suspenderá el proceso durante al menos dos meses más** para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones públicas, si el demandante es una persona física o de cuatro meses si se trata de una persona jurídica.

Y por el apartado 4 del artículo 150 de la LEC, cuando la notificación de la resolución contenga la fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda, se dará traslado **-en todo caso y sin necesidad de consentimiento por parte de los interesados-** a las Administraciones públicas competentes por si procediera su actuación.

En conclusión, los juicios de desahucio que con la anterior legislación se habían intentado agilizar, como media para fomentar el alquiler, en la actualidad se ha conseguido que su tramitación sea más farragosa y lenta que antes de la anterior modificación.

Salvo mejor opinión en derecho.

[Ley 12/2023 de 24 de mayo](#), por el Derecho a la Vivienda