Novedades en el procedimiento de desahucio tras la entrada en vigor de la Ley 12/2023



[Sara Calvo](https://www.sgrr.es/author/saracalvo/)

* 19.06.23
* [Derecho Civil](https://www.sgrr.es/category/derecho-civil/)

El pasado 26 de mayo de 2023 entró en vigor la [Ley 12/2023](https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203), por el derecho a la vivienda que, además de introducir novedades en la Ley de arrendamientos Urbanos, ha modificado parcialmente la regulación del procedimiento de desahucio, especialmente en aquellos casos, en los que el actor, ostenta la condición de “gran tenedor”.

El articulo 3 k) de la Ley atribuye la condición de “gran tenedor” tanto a la persona física como a la persona jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o de una superficie construida de más de 1.500 m2 de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Sin embargo, en áreas de “mercado residencial tensionado”, las comunidades autónomas podrán variar dicha definición y atribuir la condición de gran tenedor a aquellos titulares de hasta cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito.

Desde el punto de vista procesal, las demandas que pretendan la recuperación de la propiedad tendrán que especificar -como requisito de admisibilidad- si el inmueble constituye la vivienda habitual del demandado y si el actor ostenta la condición de gran tenedor, acompañando en su caso, certificación del Registro de la Propiedad en el que conste la relación de bienes a nombre de la parte actora.

Además, en caso de que la parte demandante ostente la condición de gran tenedor, deberá acreditar si el demandado se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica. Para ello, la actora deberá aportar alguno de los siguientes documentos:

1. Documento acreditativo, de vigencia no superior a tres meses, emitido, previo consentimiento de la persona ocupante de la vivienda, por los servicios competentes de las Administraciones autonómicas y locales.
2. Declaración responsable en la que manifieste haber acudido a los servicios competentes en los cinco meses anteriores 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, junto con el justificante acreditativo de la misma.
3. Certificado emitido por los servicios competentes en un plazo no superior a tres meses antes de la presentación de la demanda, declarando que la persona ocupante no consiente expresamente el estudio de su situación económica.



Asimismo, en caso de que el actor ostente la condición de gran tenedor, de que el inmueble constituya la vivienda habitual del demandado y de que este 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 establecido por las Administraciones Públicas competentes.

Para ello, el actor deberá acompañar a la demanda el certificado emitido por los servicios competentes donde se indique el resultado del procedimiento de conciliación o, la declaración responsable en la que manifieste haber acudido a los servicios competentes en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendido o sin que se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con el justificante acreditativo de la misma.

Una vez admitida la demanda, en el decreto de admisión se informará a la parte demandada de la posibilidad de acudir a los servicios competentes en materia de asistencia social a los efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad económica. En todo caso, la ley impone al órgano judicial la obligación de comunicar la existencia del procedimiento a dichos servicios para que puedan verificar la situación de vulnerabilidad del ocupante.

De existir esta, las administraciones públicas deberán notificarlo al Juzgado en el plazo máximo de diez días, y proponer alternativas de vivienda en alquiler social y medidas de atención inmediata, así como, informar de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada.

Recibida la comunicación de los servicios sociales, el tribunal, previa audiencia de las partes, resolverá sobre la suspensión del procedimiento para que puedan adoptarse las medidas propuestas por la administración. Dicha suspensión no podrá ser superior a dos meses, si el demandante es una persona física, o superior a cuatro meses, si se trata de una persona jurídica.

La decisión será adoptada de forma ponderada y proporcional, de acuerdo con las circunstancias del caso concreto, no obstante, en los procedimientos de desahucio por falta de pago, el tribunal podrá apreciar la situación de vulnerabilidad económica cuando el importe de la renta y de los suministros básicos supere el 30% de los ingresos de la unidad familiar, siempre que dichos ingresos no sobrepasen los límites establecidos en la ley con relación al IPREM – Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

Igualmente, el tribunal podrá apreciar vulnerabilidad social cuando, entre quienes ocupen la vivienda, se encuentren personas en situación de dependencia, menores de edad, o víctimas de violencia sobre la mujer.

Las principales diferencias con respecto a la regulación anterior son, por un lado, que, la suspensión ya no es automática, sino potestativa, debiendo ponderar el órgano judicial las circunstancias concurrentes de acuerdo con los parámetros establecidos en la ley, y por otro, que los plazos de suspensión pasan, de 1 y 3 meses, a 2 y 4 meses, en función de que el demandante sea persona física o jurídica.

Por último, respecto al lanzamiento, la reforma permite ahora que, en cualquier procedimiento de desahucio -y no solo en aquellos por falta de pago o expiración del plazo-, la sentencia o decreto que ponga fin al procedimiento se ejecute directamente cuando así lo hubiere solicitado el actor en la demanda. No obstante, todas las resoluciones judiciales que tengan por objeto el señalamiento del lanzamiento, independientemente de que éste se haya intentado llevar a cabo con anterioridad, deberán incluir el día y la hora exacta en los que tendrá lugar el mismo.

De lo expuesto, podemos concluir que, la modificación más significativa que ha introducido la ley 12/2023 en el procedimiento de desahucio, es la obligatoriedad de acudir a un procedimiento de conciliación previo por aquellos que ostenten la condición de “grandes tenedores”, procedimiento que, sin embargo, aún no ha sido regulado por las administraciones públicas competentes, y que, es posible que no llegue a materializarse, en vista de la proximidad de elecciones generales.