

## ¿Cómo recuperar la posesión de un inmueble arrendado u okupado destinado a vivienda habitual con la nueva Ley de Vivienda?

**Cristina Vallejo**

**Ley de vivienda**

Abundan los comentarios y debates entorno a la Ley de Vivienda tras las elecciones municipales y Comunidades Autónomas, del pasado día 28 de mayo de 2023, puesto que la puesta en práctica de dicha Ley, en relación con áreas tensionadas, contención de rentas, índices de referencia, depende de los acuerdos políticos que se adopten en las diferentes Comunidades Autónomas, como administraciones competentes para declarar dichas áreas tensionadas.

Sin embargo, no debemos olvidar que estamos ante **una Ley vigente, que** resulta de aplicación a partir del día 26 de mayo de 2023, que **reforma la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC)**, lo que significa que estamos ante nuevos plazos, requisitos y suspensiones que afectan de lleno a los procesos arrendaticios y no arrendaticios que debamos interponer en la actualidad, necesarios para la recuperación de la posesión de un inmueble que o bien ha sido arrendado como vivienda habitual o bien ha sido okupado para ser destinado a vivienda habitual.

En este artículo vamos a desarrollar las modificaciones de la Ley de Enjuiciamiento civil, plenamente vigentes desde el día 26 de mayo de 2023.

Comenzaremos por los procedimientos suspendidos a los que se les aplica el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, hasta el día 30 de junio de 2023.

Este Real Decreto-ley nace en un contexto de pandemia mundial, para la vulnerabilidad económica de los arrendatarios afectados por medidas Covid, tales como ser introducidos en un ERTE, o quedarse sin trabajo y que para paliar dichas medidas, la persona arrendataria, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración, estando en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, situaciones reguladas en el artículo 5 del Real Decreto-ley 11/2020 pueden solicitar la suspensión de la vista y/o lanzamiento.

Nos encontramos, tres años después, que se han sucedido 6 reformas de dicho Real Decreto-ley, prorrogando la suspensión inicial de octubre de 2020 hasta 30 de junio de 2023. Y, en la actualidad, con la actual Ley de Vivienda vigente, en la Disposición Transitoria Tercera, se regula que podrá levantarse dicha suspensión por los grandes tenedores a partir del 30 de junio de 2023 siempre y cuando acrediten haber tramitado un **proceso previo de conciliación/intermediación con las Administraciones Públicas competentes**.

Supone introducir otro elemento más que va a retrasar la recuperación de la posesión del inmueble.

Y para acreditar dicho proceso previo podrán aportar declaración responsable conforme ha acudido a los servicios competentes en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la reanudación de la suspensión del procedimiento, sin que hubiera sido atendida la petición o se hubiera iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses, junto con el justificante acreditativo de la misma o bien el documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, que no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

Eso sí, parece regular «a sensu contrario» esta disposición transitoria tercera, que respecto a los que no son grandes tenedores pueden levantar la suspensión de estos procesos, dentro del ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, a partir del 30 de junio de 2023.

El mismo procedimiento deberemos seguir para el artículo 1 bis de dicho Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, que se refiere a ocupaciones, precarios, procedimientos relativos a derechos reales inscritos y aquellos otros procesos penales en los que se sustancie el lanzamiento de la vivienda habitual de aquellas personas que la estén habitando sin ningún título habilitante para ello.

Hasta ahora están suspendidos hasta el 30 de junio de 2023, pero a partir de la nueva Ley de Vivienda, si el gran tenedor pretende levantar la suspensión deberá tramitar un proceso previo de conciliación/intermediación con las Administraciones Públicas competentes.

## **REQUISITOS PARA QUE LAS DEMANDAS NUEVAS SEAN ADMITIDAS A TRÁMITE**

Y para acreditar dicho proceso previo podrán aportar declaración responsable conforme ha acudido a los servicios competentes en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la reanudación de la suspensión del procedimiento, sin que hubiera sido atendida la petición o se hubiera iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses, junto con el justificante acreditativo de la misma o bien el documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, que no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

Vayamos ahora a los requisitos para que las demandas nuevas encaminadas a recuperar la posesión sean admitidas a trámite. Las demandas que se interpongan a partir del 26 de mayo de 2023, para la recuperación de la posesión

mediante un procedimiento de los regulados en los artículos 250 1º (desahucio por falta de pago o expiración del plazo), 2º (precario), 4º (interdicto de recobrar la posesión) y 7º (derechos reales inscritos), deberán incluir las siguientes menciones:

- Si el inmueble objeto del procedimiento constituye la vivienda habitual de la persona ocupante
- Si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de vivienda, ex Art. 3k Ley de Vivienda. Caso de indicarse que no es gran tenedor deberá acreditarse mediante certificación del registro de la propiedad.
- En el caso de ser gran tenedor, manifestar y justificar vulnerabilidad económica del arrendatario.

Si concurren ambas circunstancias, ser gran tenedor y que el arrendatario se encuentre en situación de vulnerabilidad, deberá la parte actora someterse al **procedimiento previo de conciliación y intermediación**, acreditado mediante: declaración responsable conforme ha acudido a los servicios competentes en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida la petición o se hubiera iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses, junto con el justificante acreditativo de la misma o bien el documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, que no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

Una vez se ha admitido a trámite la demanda, y para el caso de pequeños propietarios que no han tenido que someterse al proceso previo de conciliación e intermediación, ni tampoco han tenido que acreditar la vulnerabilidad económica del arrendatario como requisito de admisibilidad, el proceso sufrirá suspensiones e incidentes extraordinarios de vulnerabilidad.

Se introduce en el artículo 441.5 de la LEC un incidente extraordinario de suspensión para los procesos no sólo arrendaticios sino para todos aquellos regulados en el artículo 250. 2º (precario), 4º (interdicto posesorio) y 7º (derechos reales inscritos).

Consiste en doblar los plazos de suspensión que venían establecidos con anterioridad, por lo que, con el Decreto de admisión a trámite de la demanda se informará a los servicios competentes del inicio del proceso para que informen en 10 días si concurre vulnerabilidad económica en el demandado.

Si se informa acerca de la vulnerabilidad económica del arrendatario u ocupante por los servicios sociales, los procesos podrán verse suspendidos dos meses si se trata de personas físicas demandantes o cuatro meses si son personas jurídicas demandantes para encontrar solución habitacional al arrendatario u ocupante.

Transcurrido dicho plazo sin que se alcance dicha solución podrá levantarse la suspensión y continuar con el proceso hasta el lanzamiento y recuperación de la posesión.

## **PROHIBIDOS LOS DESAHUCIOS SIN FECHA Y HORA EXACTA**

Por último, con la reforma del artículo 440.5 de la LEC se impiden legalmente los lanzamientos abiertos, de forma que los lanzamientos deben especificar fecha y hora exacta de su realización.

Para aquellos procesos que tengamos sentencia y la misma lleve aparejada lanzamiento, aun cuando el proceso se haya tramitado con anterioridad a la Ley de Vivienda, se introduce una reforma en el artículo 549 de la LEC, que podría afectar a procesos anteriores no ejecutados.

Y nos dice este precepto que, cuando se trate de vivienda habitual, «con carácter previo al lanzamiento deberá haberse procedido en los términos de los apartados 5, 6 y 7 del artículo 441 LEC».

Estando este precepto en el ámbito de la ejecución de las resoluciones judiciales, en concreto, exonerando a los procesos de desahucio por falta de pago y expiración del plazo del plazo de espera de 20 días hábiles para cumplir la sentencia, hace mención que aun así deberá cumplirse con lo establecido en el artículo 441, 5, 6 y 7, que es el incidente extraordinario comentado en los procesos con pequeños tenedores en los que la vulnerabilidad se manifiesta una vez admitida a trámite la demanda y no antes.

Aprovechamos para hacer una mención a parte de las subastas de bienes inmuebles, las que, una vez iniciadas, cuando el bien objeto de la subasta sea la vivienda habitual del ejecutado y el acreedor sea un gran tenedor deberá acreditarse por la parte actora antes del inicio de la vía de apremio si el deudor se encuentra en situación de vulnerabilidad económica.

Siendo así, no podrá iniciarse la vía de apremio hasta que la actora acredite haberse sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas, antes ya comentado.

