

## Modificaciones Ley de Vivienda. Demanda de ejecución hipotecaria y subastas judiciales.



Tras la entrada en vigor de la Ley de Vivienda, procedemos a identificar las modificaciones de la LEC en lo que concierne a la presentación de demandas de ejecución hipotecaria, así como la celebración de subastas judiciales.

### Modificaciones LEC

#### **1. DEMANDA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA:**

Las modificaciones del artículo 685 LEC solo afecta a supuestos donde el objeto de la ejecución sea vivienda habitual del deudor.

En este punto resaltamos si efectivamente esta modificación afecta a ejecuciones donde el titular de la finca objeto de ejecución NO sea deudor, y constituya su vivienda habitual – supuestos de hipotecantes no deudores o terceros poseedores -.

Si estamos ante vivienda habitual del deudor, las modificaciones del artículo 685 LEC afectan en el supuesto el ejecutante tenga adicionalmente la consideración de gran tenedor.

La definición de gran tenedor la encontramos en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda:



*k) Gran tenedor: a los efectos de lo establecido en esta ley, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.*

## Modificaciones Ley de Vivienda. Demanda de ejecución hipotecaria y subastas judiciales.

<p><b>¿Cómo se prueba que el ejecutante es o no es gran tenedor?</b></p>	<p>La condición de gran tenedor puede ser reconocida por el ejecutante en la demanda de ejecución hipotecaria.</p> <p>Pero la inversa (la condición de no ser gran tenedor) sí se ha de acreditar con certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de propiedades a nombre de la parte actora.</p> <p>A mayor abundamiento, se tiene que probar la vulnerabilidad del ejecutado.</p>
<p><b>¿Cómo se prueba la vulnerabilidad del ejecutado?</b></p>	<p>A través de documento acreditativo emitido por los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda.</p> <p>Igualmente se puede acreditar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes.</li> <li>• El documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que el deudor hipotecario no consiente expresamente el estudio de su situación económica en los términos previstos por la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.</li> </ul> <p>Si estamos ante la ejecución de una vivienda habitual, el ejecutante tiene la consideración de gran tenedor, y el deudor es vulnerable, a la demanda se tendrá que anexar la prueba que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes conforme a la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.</p>
<p><b>¿Cómo se acredita la realización de la referida conciliación?</b></p>	<p>A través de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes, junto con justificante acreditativo de la misma.</li> <li>• 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, 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 tres meses.</li> </ul>

## Modificaciones Ley de Vivienda. Demanda de ejecución hipotecaria y subastas judiciales.

### 2. SUBASTAS

Cuando el bien objeto de la subasta sea 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 apartado 6 del artículo 439 y no haya sido 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.

Obsérvese que en el nuevo artículo 655 bis de la LEC, inicialmente se refiere a ejecutado, para posteriormente referirse a deudor – a los efectos de lo anteriormente señalado, si esta normativa afecta a ejecuciones donde el titular de la finca objeto de ejecución NO sea deudor, y constituya su vivienda habitual – supuestos de hipotecantes no deudores o terceros poseedores -.

<p><b>¿Cómo se prueba la vulnerabilidad del ejecutado?</b></p>	<p>A través de documento acreditativo emitido por los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda.</p> <p>Igualmente se puede acreditar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes.</li> <li>• El documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que el deudor hipotecario no consiente expresamente el estudio de su situación económica en los términos previstos por la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.</li> </ul>
----------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

En el caso de que se tenga constancia de que el deudor hipotecario se encuentra en situación de vulnerabilidad económica conforme lo previsto en los apartados anteriores, no se iniciará la vía de apremio si no se acredita que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas.

<p><b>¿Cómo se acredita la realización de la referida conciliación?</b></p>	<p>A través de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes, junto con justificante acreditativo de la misma.</li> <li>• 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, 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 tres meses.</li> </ul>
-----------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Modificaciones Ley de Vivienda. Demanda de ejecución hipotecaria y subastas judiciales.

### Conclusiones

#### DEMANDA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA:

- Entendemos la modificación solo afecta cuando concurra la triple condición que establece en la actualidad el artículo 685 LEC:
  - Vivienda habitual.
  - Gran tenedor el acreedor.
  - Deudor en situación de vulnerabilidad.
- Si no concurren las 3 condiciones, a la demanda de ejecución hipotecaria no le es exigible acompañar documentación que acredite la vulnerabilidad del deudor, así como la conciliación previa, en supuestos que el bien a ejecutar sea vivienda habitual del deudor.
- Si concurren las 3 condiciones, efectivamente en la demanda donde se ejecute vivienda habitual del deudor hay que acreditar la vulnerabilidad del deudor, así como la conciliación previa. Lo cual en la actualidad es de imposible cumplimentación, ya que no se encuentra delimitado que ente público acredita la vulnerabilidad, así como ante que ente público sustanciar la conciliación. Consideramos lo anterior vulnera la tutela judicial efectiva del acreedor - artículo 24 CE -.

#### SUBASTAS:

- Consideramos relevante determinar cuando se entiende el inicio de la vía de apremio en la ejecución hipotecaria. En la ejecución hipotecaria, como procedimiento dirigido a la realización de un bien, la vía de apremio está abierta desde el inicio.
- Sin perjuicio de lo anterior, y con las cautelas debidas, entendemos la mención inicio vía de apremio en la ejecución hipotecaria a efectos actual artículo 655 bis de la LEC, se podría fijar en el momento que se solicita subasta – con el requerimiento de pago efectuado, la certificación de cargas diligenciada, y la posible oposición resuelta -.
- Ya que todos los procedimientos en curso a la entrada en vigor de la Ley 12/2023, anteriores al inicio de la vía de apremio, y donde se subaste vivienda habitual del deudor o ejecutado, se van a paralizar hasta acreditar como señala la norma si el deudor está en situación de vulnerabilidad. Y si lo está, se tiene que realizar la conciliación que contempla la norma.
- Y ello provoca el mismo problema que en la presentación de demandas de ejecución hipotecaria, ya que no se encuentra delimitado que ente público acredita la vulnerabilidad, así como ante que ente público sustanciar la conciliación. Consideramos lo anterior vulnera la tutela judicial efectiva del acreedor - artículo 24 CE -.

En Asigno estamos a su disposición para cualquier aclaración en relación a este servicio.

Mayo 2023