

Artículo 685 LEC y ejecutante no gran tenedor



Con fecha 25 de mayo de 2023 se publicó en el BOE la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Entre otras cuestiones, se modifica el artículo 685 LEC, que es el que regula la demanda ejecutiva hipotecaria, y los documentos que han de acompañarse a la misma.

En lo que afecta a esta nota, el artículo 685 LEC, tras la entrada en vigor de la Ley 12/2023, señala:



En supuestos de demanda de ejecución sobre bienes hipotecados deberá indicarse 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 previsto en la letra b) del apartado 6 del artículo 439.

En el caso de indicarse que no se tiene la condición de gran tenedor, a efectos de corroborar tal extremo, se deberá adjuntar a la demanda certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de propiedades a nombre de la parte actora.

Asimismo, deberá indicarse si el deudor se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.

Para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica se deberá aportar documento acreditativo, de vigencia no superior a tres meses, emitido, previo consentimiento del deudor hipotecario de la vivienda, por los servicios de 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 específicamente designados conforme la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

Este requisito también podrá cumplirse mediante:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de 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, junto con justificante acreditativo de la misma.

2.º 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. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

Artículo 685 LEC y ejecutante no gran tenedor

En el caso de que el acreedor hipotecario sea un gran tenedor de vivienda, el inmueble objeto de demanda sea la vivienda habitual del deudor hipotecario y se tenga constancia, conforme a los apartados anteriores, que éste se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, no se admitirán las demandas de ejecución hipotecaria en las 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, 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.

El requisito anterior podrá acreditarse mediante alguna de las siguientes formas:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de 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, junto con justificante acreditativo de la misma.

2.º 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. En el caso de que el acreedor hipotecario sea una entidad pública de vivienda el requisito anterior se podrá sustituir, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad, que se acreditará en los términos del apartado anterior.

La redacción del artículo 685 LEC, tras entrada en vigor Ley 12/2023, dejaba la duda de si, se ejecuta vivienda habitual del deudor, (i) en todo caso - ejecutante, tanto gran tenedor, como no gran tenedor -, se debía acreditar en demanda si el deudor se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica, o (ii) solo en supuestos que el ejecutante fuera gran tenedor.

Y todo ello, por el término "Asimismo" que se incluye en la redacción del artículo 685.2 LEC, tras entrada en vigor Ley 12/2023.

Pese a lo anterior, entendimos, tras estudio artículo 685.2 LEC en su redacción actual, cuando se ejecute vivienda habitual del deudor, se puede defender solo es preciso acreditar en demanda si el deudor se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica, en supuestos ejecutante NO ostenta la condición de gran tenedor.

Efectivamente, si el legislador hubiese deseado, en todo supuesto que el objeto de la ejecución hipotecaria fuera vivienda habitual del deudor, existiera la obligación de acreditar en demanda si el deudor se encuentra o no en situación de vulnerabilidad, el artículo 685.2 LEC **no** haría la distinción de supuesto ejecutante gran tenedor o no gran tenedor.

Lo anterior unido a lo señalado por el artículo 655 LEC BIS que establece lo siguiente en la regulación del procedimiento de apremio:



1. 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 (...).

Es decir, el artículo 655 bis LEC solo aplica cuando se subaste la vivienda habitual del ejecutado, y el acreedor sea un gran tenedor de vivienda.

Artículo 685 LEC y ejecutante no gran tenedor

Por lo que si para la subasta del bien, solo procede acreditar vulnerabilidad en supuesto vivienda habitual, y condición gran tenedor del ejecutante, lo mismo es exigible para despachar ejecución.

Para finalizar, y en idéntico términos, una mención al artículo 439 LEC, apartado 6, letra B y C. Dicho precepto señala no se admitirá demandas para retener o recobrar la posesión (en los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250), si no se especifica:



- b) Si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de vivienda, en los términos que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. En el caso de indicarse que no se tiene la condición de gran tenedor, a efectos de corroborar tal extremo, se deberá adjuntar a la demanda certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de propiedades a nombre de la parte actora.
- c) En el caso de que la parte demandante tenga la condición de gran tenedor, si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica

Nuevamente solo aplica la posible situación de vulnerabilidad de la parte demandada en supuesto demandante sea gran tenedor.

Expuesto lo anterior, la Audiencia Provincial de Pontevedra, Sección 3ª, en su Auto de fecha 16 de febrero de 2024, confirma solo procede acreditar en demanda de ejecución hipotecaria, supuesto ejecución vivienda habitual del deudor, si el deudor se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica, en supuesto ejecutante concorra la condición de gran tenedor:

"En el auto apelado se reprocha al ejecutante no haber acreditado si la deudora se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica. Partimos, pues, de que se trata de su vivienda habitual. No estamos ante una gran tenedora de vivienda, como resulta de la certificación registral aportada. A nuestro juicio, en estos casos, no es exigible la acreditación de que el deudor no se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, lo que sólo ha de exigirse como requisito a los grandes tenedores de vivienda, según resulta de una interpretación conjunta del art. 685.2 de la LEC con el art. 655 bis de la LEC y la letra b) del apartado 6 del artículo 439, precepto al que expresamente se remite el art. 685.2 para la determinación de la condición de gran tenedora de vivienda."

(...)

El procedimiento de conciliación o mediación se impone, pues, solo en los casos en que el ocupante se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y la parte actora es gran tenedora de vivienda, por lo que sólo a los grandes tenedores de vivienda les es exigible la obligación de acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica, como expresamente se plasma en los arts. 439.6 y 655 bis de la LEC, por lo que entendemos que en dicho sentido debe interpretarse el art. 685.2, lo que conlleva la estimación del recurso de apelación.

Esperamos la resolución de la Audiencia Provincial de Pontevedra transcrita ayude a clarificar la cuestión expuesta, y solo se obligue a acreditar en demanda de ejecución hipotecaria sobre vivienda habitual la posible vulnerabilidad del deudor, en supuesto el ejecutante ostente la condición de gran tenedor.

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