



GUÍA DE DOCUMENTOS ÚTILES PARA DETENER DESAHUCIOS CON LA NUEVA LEY VIVIENDA (LEY 12/2023)



**PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA**
www.afectadosporlahipoteca.com



Grupo Promotor Ley 24/2015
ilphabitatge.cat

CONTENIDO

A. Presentación de la breve guía.....	3
B. ¿Qué novedades introduce la “Ley Vivienda” para los desahucios?.....	4
C. Intermediación/conciliación obligatoria y situaciones posibles	5
D. Documentos útiles: para qué sirven y cuándo presentarlos?.....	7

A. Presentación de la breve guía

Esta breve guía tiene por objetivo presentar 5 documentos útiles jurídicos pensados para evitar o posponer los desahucios y ejecuciones hipotecarias y forzar soluciones habitacionales por parte de las administraciones y grandes tenedores respecto el derecho a una vivienda digna por parte de la población.

Estos documentos surgen de la nueva [Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda](#), aprobada por el Congreso y que entró en vigor el 26 de mayo de 2023. La Ley 12/2023 dista mucho de las exigencias de la PAH y de la coalición de entidades que han luchado para garantizar el derecho a la vivienda. La principal demanda propuesta por las entidades sociales era blindar la protección de la vivienda habitual de las familias, es decir, paralizar los desalojos incluyendo el alquiler social obligatorio antidesahucios para grandes tenedores de vivienda, medida que finalmente no se incluyó.

Aun así, han habido cambios en materia de desahucios que no se entenderían sin la presión social. Los documentos útiles publicados tienen por finalidad la paralización de los procedimientos judiciales iniciados por la jurisdicción civil de desahucio, tanto de hipoteca como de alquiler y ocupación. Así pues, pretendemos poner en manos de la ciudadanía las herramientas necesarias que ha aportado la Ley 12/2023, que ha modificado la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), que regula los procedimientos de desahucio.

El próximo 30 de junio de este año 2023 termina la conocida "moratoria estatal de desahucios". Aunque no todos, esta moratoria ha paralizado procedimientos. La misma fue aprobada en abril del 2020 en medio de la pandemia por la COVID19 y ampliada hasta en ocho ocasiones. La Ley de Vivienda 12/2023, da una respuesta a todos estos procedimientos de desahucio paralizados por el RDL 11/2020, por la cual cosa, cuando decaiga, uno de los principales objetivos clave será defender la vivienda habitual de las personas afectadas por desahucios suspendidos por la moratoria y poder darles una respuesta. Una solución que proteja el derecho a una vivienda digna.

Así pues, el objetivo último de los documentos útiles jurídicos es exprimir al máximo la Ley 12/2023 para defender el derecho a la vivienda. De esta manera, con ellos pretendemos:

- Detener todos los desahucios que se puedan.
- Garantizar el máximo de alquileres sociales y realojos dignos para las familias.

Notas importantes:

- *Los presentes documentos útiles son herramientas jurídicas accesibles y abiertas, elaboradas por el Grup Promotor de la Ley 24/2015 (la ley catalana "contra los desahucios y los cortes"), que quieren ser un punto de partida, por lo tanto, se pueden y deben adaptar, ampliar o mejorar, a través de la práctica en juzgados.*
- *Animamos a tod@s las personas que se enfrentan a un desahucio a acudir a su PAH más cercana y a consultar con su abogad@ cómo usar los documentos útiles comparados, así como las leyes, en pro de la protección de los derechos fundamentales.*

B. ¿Qué novedades introduce la "Ley Vivienda" para los desahucios?

La principal novedad que incluye la Ley 12/2023 para evitar desahucios y alcanzar soluciones habitacionales es la modificación de la LEC (Ley de Enjuiciamiento Civil). Esta modificación incluye la obligatoriedad de un procedimiento de intermediación o conciliación previa para los grandes tenedores, antes de iniciar el procedimiento judicial de desahuciar a familias vulnerables de su vivienda habitual. Así, según una interpretación literal de la ley podemos extraer los siguientes apuntes:

1. No se puede ejecutar ningún desahucio de una familia vulnerable de su vivienda habitual sin que el gran propietario (>10 viviendas) pase antes por una intermediación o conciliación de carácter obligatorio con la administración.
2. El proceso de intermediación o conciliación será el que establezcan las Administraciones Públicas competentes de cada comunidad autónoma en base al análisis de las circunstancias de ambas partes (personas vulnerables y gran tenedor) y de las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en esta materia. Por lo que es clave que las Comunidades Autónomas dispongan de un buen proceso de intermediación o conciliación que garantice soluciones habitacionales para los desahucios de personas vulnerables de su vivienda habitual y, si hace falta, deberán desarrollarlo y/o regularlo, incluyendo medidas alternativas para garantizar el derecho a la vivienda.
3. La intermediación obligatoria afecta a los procedimientos abiertos de alquiler y ocupaciones que van por vía civil (casos 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250) suspendidos gracias a la moratoria estatal.
4. La intermediación pasa a ser también un requisito de admisibilidad para nuevas demandas de desahucio de alquiler, ocupaciones que van por vía civil, e hipotecarios (antes de interponer la demanda y antes del inicio de la vía de apremio en la subasta).

5. La propiedad o demandante debe demostrar que no es gran tenedor, que la vivienda no es habitual o que la familia no es vulnerable económicamente para no someterse a la intermediación o conciliación que se establece legalmente como obligatoria.

Otras novedades a tener en cuenta de la Ley 12/2023 en relación a los desahucios son los siguientes:

- Se prohíben los **desahucios abiertos**, esto quiere decir en fecha abierta, en cualquiera de sus señalamientos y tipos, incluyendo actualmente alquiler por impago y fin de contrato, ocupación e hipoteca (nuevo apartado 5 del artículo 440 LEC, modificación del apartados 3 del artículo 549, 4 del 675 y 1 del artículo 704 LEC).
- **Aumento del plazo máximo de suspensión del procedimiento de desahucio que puede acordar el Juzgado** (de 1 a 2 y de 3 a 4 meses, según si la propiedad es persona física y jurídica, respectivamente) para que se adopten las medidas de vivienda propuestas por las administraciones públicas, incluyendo también los desahucios de ocupación en procedimientos civiles (nuevo apartado 6 del artículo 441 LEC). **Esto anterior, sin perjuicio del plazo de 1 mes para desalojar la vivienda habitual, prorrogable otro más de existir motivo fundado** (artículo 704.1 LEC).
- **Nuevos criterios de vulnerabilidad para que el Juzgado valore si suspende el procedimiento**, vinculándolo a umbrales de ingresos, ponderados y superiores en caso de que haya hijos a cargo, personas mayores de 65 años o en situación de dependencia, enfermedad, etc. En desahucios de alquiler se incluye el **criterio directo de vulnerabilidad de que los pagos del mismo, más el de los suministros básicos, no deben superar el 30% de los ingresos de la unidad familiar** (nuevo apartado 7 del artículo 441 LEC).

C. Intermediación/conciliación obligatoria y situaciones posibles

Así pues, delante las posibles situaciones que nos podemos encontrar que tengan la obligación de someterse a un procedimiento de intermediación o conciliación obligatoria previa al inicio de la vía judicial para proceder al desalojo, la nueva Ley ha introducido 3 condiciones:

1. Que quien desahucia sea un gran tenedor.
2. Que la vivienda sea la habitual de la persona/personas afectadas.
3. Que la persona o familia afectada sean personas vulnerables económicamente.

Entonces, los escenarios previsibles son que si no se demuestran estas 3 condiciones, no se deberá acudir a un proceso de intermediación o conciliación. En cambio, si se cumplen los 3 requisitos, la intermediación previa es obligada.

Como resultado, se pueden dar **2 grandes tipos de situaciones**. A su vez, e cada una de ellas se derivan distintas opciones, según si se trata de una nueva demanda (nuevo procedimiento) o procedimiento en curso. A continuación exponemos las opciones que se pueden presentar y los pasos que se deben seguir:

1. Se cumplen las tres condiciones. Entonces, tenemos 2 tipos de situaciones:

1.1 Nuevas demandas: si la familia es vulnerable o el gran tenedor no puede acreditar que no lo es para que se acepte la interposición de la demanda, éste deberá demostrar que se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes. Este requisito se puede demostrar de 2 formas:

- 1.1 Declaración responsable de que ha acudido a la administración 5 meses antes sin haber sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en 2 meses desde su solicitud (deberá presentar documento acreditativo).
- 1.1.2. Documento acreditativo con vigencia máxima de 3 meses de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación y como ha finalizado el mismo.

1.2. Procedimientos en curso: si están suspendidos por la moratoria (RDL 11/2020), se da por demostrada la vulnerabilidad. Entonces se deberá demostrar que se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes. Este requisito se puede demostrar de 2 formas:

- 1.2.1. Declaración responsable de que ha acudido a la administración 5 meses antes sin haber sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en 2 meses desde su solicitud (deberá presentar documento acreditativo).
- 1.2.2. Documento acreditativo con vigencia máxima de 3 meses de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación y como ha finalizado el mismo.

2. Si no se reúne o falta una o más de las tres condiciones (gran tenedor, vivienda habitual, familia vulnerable), hay diferentes opciones. Lo que debería acreditar la persona demandante, son los siguientes hechos:

2.1. Se debe demostrar que la persona demandante no es gran tenedor aportando certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de propiedades a nombre de la parte actora para demostrarlo.

2.2. Se debe demostrar que no se trata de una vivienda habitual por parte de la persona demandada

2.3. Se debe demostrar que no existe vulnerabilidad económica por parte de la persona demandada. En este caso se podría hacer de las siguientes maneras:

- 2.3.1. En nuevas demandas: con un documento acreditativo de vigencia no superior a 3 meses de los servicios de las Administraciones autonómicas y locales competentes designados conforme la legislación y normativa autonómica. Este requisito se puede demostrar alternativamente con:
 - » 2.3.1.1. Declaración responsable de que ha acudido a los servicios indicados con 5 meses de antelación a la presentación de la demanda, sin haber sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en 2 meses desde su solicitud (documento acreditativo).
 - » 2.3.1.2. Documento acreditativo con vigencia máxima de 3 meses de los servicios competentes indicando que la persona ocupante no consiente expresamente el estudio de su situación económica en los términos previstos en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.
- 2.3.2. En procedimientos en curso: si están suspendidos por la moratoria (RDL 11/2020), se da por demostrada la vulnerabilidad. Si no lo están, se deberá dirimir en sede judicial sobre si existe o no vulnerabilidad. En caso de demostrarse que no existe y/o de que no se trate de un gran tenedor o de vivienda habitual de la familia o persona que se enfrenta al desahucio, se aceptaría el levantamiento de la suspensión por la moratoria.

D. Documentos útiles: para qué sirven y cuándo presentarlos?

Como se ha visto, la principal novedad que introduce esta ley es una obligación por parte de los grandes tenedores antes de presentar la demanda y es la siguiente: que se sometan a un procedimiento de intermediación o conciliación.

- De esta manera, previamente al inicio de demandas de desahucio, ya sea por alquiler, ejecución hipotecaria o ocupación (jurisdicción civil), se deberá iniciar este procedimiento de intermediación o conciliación. También antes del inicio de la vía de apremio en la subasta hipotecaria. Este procedimiento se llevará a cabo con familias vulnerables económicamente y sobre las que se pretenda iniciar un procedimiento de desalojo sobre su vivienda habitual. Todo ello se recoge en la Disposición final quinta de la Ley por el derecho a la vivienda (*Disposición final quinta. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil*).
- Esta intermediación de carácter obligatorio también es aplicable en procedimientos de desahucio de alquiler y ocupaciones que van por vía civil en vivienda habitual suspendidos gracias a la moratoria estatal y previo a cualquier levantamiento de la suspensión del desahucio. Todo ello queda recogido en la Disposición transitoria tercera de la Ley 12/2023 (*Disposición transitoria tercera. Procedimientos suspendidos en virtud de los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19*).

Con el mencionado fundamento jurídico y teniendo en cuenta las distintas situaciones que nos podemos encontrar en relación a la intermediación obligatoria previa a los desahucios (ver apartado anterior, letra C), se han elaborado **5 documentos útiles, que se deberán presentar en el Juzgado en distintos momentos procesales y con los objetivos que se explican a continuación:**

- **Documento 1. Modelo escrito obligatoriedad intermediación con la administración para desahucios de alquiler y ocupación (jurisdicción civil) no suspendidos por la moratoria (RDL 11/2020).**
 - * **Finalidad:** hacer cumplir en sede judicial la obligación de establecer un proceso de intermediación o conciliación entre el gran tenedor y las personas afectadas para proteger el derecho a la vivienda de estas últimas todo ello supervisado por las administraciones públicas competentes y antes del desahucio.
 - * **¿Cuándo se presenta?** Se debe presentar antes de la ejecución del desahucio.
- **Documento 2. Modelo escrito obligatoriedad intermediación con la administración para desahucios de alquiler y ocupación (jurisdicción civil) suspendidos por la moratoria (RDL 11/2020).**
 - * **Finalidad:** Mantener la suspensión del procedimiento de desahucio suspendido por moratoria e obligar a iniciar el procedimiento de intermediación o conciliación para proteger el derecho a la vivienda de las personas afectadas.
 - * **¿Cuándo se presenta?** Antes del levantamiento de la moratoria o después de la misma. Importante, presentarlo en sede judicial antes de la ejecución del desahucio.
- **Documento 3. Modelo escrito obligatoriedad intermediación con la administración para desahucios hipotecarios.**

- * Finalidad: hacer cumplir en sede judicial la obligación de establecer un proceso de intermediación o conciliación entre el gran tenedor y las personas afectadas para proteger el derecho a la vivienda de estas últimas todo ello supervisado por las administraciones públicas competentes y antes del desahucio.
 - * ¿Cuándo se presenta? Antes del procedimiento de apremio/antes de la subasta pública del bien inmueble
- **Documento 4. Escrito de contestación a la demanda, para que se inadmita por obligatoriedad intermediación previa (casos nuevos, desahucios de alquiler y ocupación -jurisdicción civil-).**
 - * **Finalidad:** Paralizar la demanda presentada por el gran tenedor y obligar a iniciar el procedimiento de intermediación o conciliación entre las partes, con supervisión de las administraciones públicas competentes.
 - * **¿Cuándo se presenta?** Cuando el gran tenedor presenta la demanda ante el juzgado y esta sea admitida por el mismo, dentro del escrito de contestación a la demanda.
 - **Documento 5. Escrito de contestación a la demanda, para que se inadmita por obligatoriedad intermediación previa (casos nuevos, hipoteca).**
 - * **Finalidad:** Paralizar la demanda presentada por el gran tenedor y obligar a iniciar el procedimiento de intermediación o conciliación entre las partes, con supervisión de las administraciones públicas competentes.
 - * **¿Cuándo se presenta?** Cuando el gran tenedor presenta la demanda ante el juzgado y esta sea admitida por el mismo, dentro del escrito de contestación a la demanda.

Es importante tener en cuenta que **se presentará cada documento en su momento y forma, a través de aboga@ y procurad@r, en muchas ocasiones a través de justicia gratuita, pero no necesariamente.**

¿Y si no tengo abogado de oficio / o mi abogado no quiere presentarlos? Primero de todo, presentar la documentación necesaria para solicitar justicia gratuita y en el caso de que se disponga y no acceda a presentar estos escritos o los que redacte el abogado de oficio, compartirle esta guía y buscar mecanismos de presión para que presente la documentación necesaria. Si no se consigue: presentar individualmente el escrito delante del juzgado.

E. Encaje con la Ley 24/2015 de Catalunya

En Catalunya la lucha en la calle consiguió que se aprobara la conocida "ley antidesahucios catalana", Ley 24/2015, del 29 de julio, que obliga a los grandes tenedores a ofrecer un alquiler social a las personas o familias en situación de exclusión residencial antes de interponer cualquier demanda de desahucio en supuestos de impago

de alquiler y ejecución hipotecaria (artículo 5 de la Ley 24/2015). Además, a partir de abril del 2022, también se incluyó para acciones ejecutivas derivadas de la reclamación de una deuda hipotecaria, demandas de desahucio por vencimiento del contrato de alquiler, falta de título jurídico que habilite la ocupación de la vivienda (si la falta de título proviene de un proceso instado por un gran tenedor, ya sea de ejecución hipotecaria o de cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria) y por falta de título jurídico que habilite la ocupación de la vivienda.

Esta obligación se da si el demandante tiene la condición de gran tenedor de acuerdo con el artículo 5.9.a y c (bancos, fondos buitres y sus empresas) de la Ley citada y siempre que concurren ciertas circunstancias (Disposición adicional primera).

Anteriormente ya se han publicado [guías y documentos útiles para que tod@s las personas puedan exigir el cumplimiento de la Ley 24/2015](#) y en consecuencia el "alquiler social obligatorio antidesahucios".

La intermediación obligatoria que contempla la nueva Ley 12/2023 estatal encaja con las previsiones de la Ley 24/2015 de Catalunya, y no solo eso sino que se ven claramente reforzadas por lo siguiente:

- Con la nueva ley estatal no puede haber ninguna demanda judicial que inicie el procedimiento de desahucio por parte de grandes tenedores, (en prácticamente los mismos casos) sin que haya habido una intermediación o conciliación obligatoria previa entre las partes, constituyéndose ésta como requisito de admisibilidad y por ende, en un motivo para inadmitir y rechazarlas.
- La Ley 24/2015 ya prevé que este tipo de propietarios, considerados como grandes tenedores, tienen la obligación de ofrecer un alquiler social. Esta obligación también se da antes de interponer la demanda y con la finalidad de evitar el desahucio. Por lo que la introducción de la intermediación obligatoria con la Administración competente se convierte en el marco y momento idóneo para exigir el cumplimiento de ésta obligación legal regulada por la normativa de vivienda catalana, haciendo que si la misma no se cumple se abra un expediente sancionador para el gran propietario, lo que haría que la sanción llegará antes de la ejecución del desahucio.
- La correspondencia de conceptos entre ambas leyes no es directa, pero tampoco genera demasiados problemas: todos los grandes tenedores que deben ofrecer alquiler social obligatorio (>10 viviendas para las empresas y >15 para las personas físicas) deben ir a intermediación obligatoria previa (>10 viviendas), quién está en exclusión residencial según la Ley 24/2015 (>2,5 IRSC = 1.536,6 euros/mes) es vulnerable según la 12/2023 (nuevo apartado 441.7 LEC = 3 IPREM =1.800 euros/mes).

Por todo ello, el encaje entre los pasos y documentos útiles de la Ley 24/2015 y los que ahora se presentan de la Ley 12/2023, sería la siguiente:

- **En relación a la propiedad:**

- » Solicitud de alquiler social (Antes de recibir la demanda judicial) -> se debe seguir aplicando este paso (próximamente se modificará el documento útil advirtiendo de la necesidad de intermediación de la Ley 12/2023).

» Solicitud de alquiler social (Después de recibir la demanda judicial) -> se debe seguir aplicando este paso

- **En los Juzgados:**

» Documentos útiles para de la Ley 12/2023 + Ley 24/2015 (contestación al recibir la demanda judicial) -> **nuevo paso, escrito de contestación a la demanda (hipoteca, alquiler o ocupaciones por vía civil), solicitando inadmisión por no haber intermediación e incumplimiento de la oferta de alquiler social (documentos 4 y 5 de la "Ley Vivienda" para Catalunya)**

» Recurso para la suspensión del lanzamiento por falta de oferta de alquiler social -> se debe seguir aplicando este paso

» Recurso reposición si nos deniegan la solicitud de suspensión del procedimiento -> se debe seguir aplicando este paso

- **Agència de Consum de Catalunya** -> se debe seguir aplicando este paso

PARA FINALIZAR, RECUERDA: [acércate a tu PAH más cercana](#), organízate y colabora. ¡Sola no puedes, juntas sí!



Grupo Promotor Ley 24/2015
ilphabitatge.cat

PAH · JUNIO 2023