

Análisis práctico y sistemático de los aspectos relevantes de la nueva Ley de vivienda 12/2023 de 24 de mayo

Vicente Magro Servet

Magistrado de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo

Doctor en Derecho

Diario LA LEY, Nº 10295, Sección Doctrina administrativa, 26 de Mayo de 2023, LA LEY

ÍNDICE

[Análisis práctico y sistemático de los aspectos relevantes de la nueva Ley de vivienda 12/2023 de 24 de mayo](#)

[I. Introducción](#)

[II. Ideas básicas de la reforma en cuanto afecta al ejercicio del derecho de recuperación de la posesión del inmueble por el propietario afectado por un incumplimiento](#)

- [1. No se dan soluciones al problema de la «ocupación» de inmuebles. Se introduce el nuevo concepto de «sinhogarismo»](#)
- [2. Se reconoce el derecho al uso de una vivienda a quien carece de ella, pero no se fijan las condiciones y circunstancias para reforzar la seguridad jurídica del propietario que en un contrato de arrendamiento el inquilino incumple el contrato y precisa aquí recuperar la vivienda, o que ve okupada su vivienda de modo ilegal](#)
- [3. Se recoge en la Exposición de motivos de la Ley que es objetivo de la misma la evitación de desalojos forzosos arbitrarios](#)
- [4. No se define el concepto de morada](#)
- [5. Se define al «gran tenedor» en el art. 3 k. El perjuicio de ser «gran tenedor» si se produce la necesidad de recuperar el inmueble por el mismo ante incumplimientos del arrendatario. Exigencias a los grandes tenedores para poder recuperar sus inmuebles
 - \[A\\) Disposición transitoria tercera. Procedimientos suspendidos en virtud de los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19\]\(#\)
 - \[B\\) Reforma del art. 439 LEC para la admisión de demandas de desahucio presentadas por grandes tenedores\]\(#\)
 - \[C\\) Reforma del art. 441.5 en materia de demandas de grandes tenedores\]\(#\)
 - \[D\\) Subastas de bienes inmuebles para «grandes tenedores». Nuevo art. 655 bis LEC\]\(#\)
 - \[E\\) La demanda en materia de ejecución de bienes hipotecados o pignorados a ejecución de grandes tenedores\]\(#\)](#)
- [6. No se desarrolla la necesidad de poner en marcha el registro de morosos del alquiler que se aprobó en la Ley 4/2013, de 4 de junio](#)
- [7. Obligaciones de pago de gastos de la agencia inmobiliaria en el alquiler de inmuebles y gastos a fijar en el contrato](#)
- [8. Modificaciones relevantes en la LAU
 - \[A\\) Art. 10.2 LAU\]\(#\)
 - \[B\\) Art. 10.3 LAU\]\(#\)
 - \[C\\) Art. 17.3 LAU\]\(#\)
 - \[D\\) Art. 17. 6 y 7 LAU. Límites en las rentas. Se refiere a «nuevos contratos de arrendamiento»\]\(#\)
 - \[E\\) Actualización de rentas\]\(#\)
 - \[F\\) ¿Quién paga los gastos de inmobiliaria?\]\(#\)](#)
- [9. Aspectos relevantes de la Ley de vivienda que afectan al proceso civil de desahucio en la LEC
 - \[A\\) Notificaciones a la Administración\]\(#\)
 - \[B\\) Requisitos documentales para presentar demanda de desahucio. \\(Art. 439 LEC\\)\]\(#\)
 - \[C\\) Reforma del art. 441 LEC\]\(#\)](#)

[D\) Más referencias en la reforma de la LEC](#)

[E\) ¿Quién es persona vulnerable?](#)

[10. Procedimiento en la LEC sobre okupas, pero de usurpación de bienes inmuebles del art. 245.2 Código Penal](#)

[III. Conclusiones](#)

Comentarios

Resumen

Se analiza la nueva ley de vivienda 12/2023 de 24 de mayo en cuanto a los derechos y obligaciones de las partes de un contrato de arrendamiento, así como las situaciones en que puede quedar el arrendatario que delimitan y determinan consecuencias a la hora de que el propietario de viviendas deba actuar para recuperar la posesión y cómo debe hacerlo.

Se destaca, también, la reforma de la LAU y la procesal civil en cuanto a las modificaciones introducidas respecto al desahucio por falta de pago y cómo afecta a los propietarios de vivienda el nuevo concepto introducido en la Ley de «sinhogarismo».

Se analizan por el autor las modificaciones introducidas en la Ley de vivienda 12/2023, de 24 de mayo y que afectan a materias y aspectos relevantes relacionadas con la vivienda de los ciudadanos, pero desdoblado el haz de derechos y obligaciones de quienes son propietarios de vivienda y de quienes no lo son y acceden a una de ellas, bien por medio de la comisión de un delito de ocupación ilegal (arts. 202 y 245.2 CP), bien por medio de un contrato que luego incumplen y da lugar a causa de resolución contractual.

Se analizan con detalle y criterios concretos las modificaciones introducidas en el ámbito de la Ley de arrendamientos urbanos, así como en el proceso civil de desahucio para pretender el propietario la recuperación de su vivienda.

El texto recoge un articulado general donde se analizan los derechos y obligaciones de los ciudadanos ante la vivienda, el nuevo concepto del «sinhogarismo», la situación de vulnerabilidad de ciudadanos que no tienen vivienda y/o que han ocupado una y cómo afecta ello ante la expulsión del inmueble y la decisión judicial al respecto ligado con la obligación de las Administraciones públicas del realojo ante inminentes decisiones judiciales de lanzamiento.

Se recogen las consecuencias de ser gran tenedor y las diferencias con el no gran tenedor a efectos del contrato de arrendamiento y del juicio de desahucio nuevo reformado en profundidad en esta Ley.



I. Introducción

Cualquier normativa que se apruebe y que tenga por objetivo la afectación a la vivienda debe proteger, tanto los intereses de los propietarios como los de los inquilinos, buscando un justo equilibrio entre ambos, a fin de que no se produzca una descompensación entre ambos que provoque en el caso de que se perjudique al propietario que éste no ponga en el mercado del alquiler la vivienda o viviendas que tenga, o que, si es al arrendatario, haga imposible el uso de viviendas por régimen de alquiler. Pero lo que ocurre es que si esta descompensación se produce con una norma que no ajuste bien los derechos y obligaciones de ambos resulta negativo para el conjunto de la sociedad y para el funcionamiento del mercado inmobiliario.

En este sentido, el propietario de vivienda que pone las suyas en régimen de alquiler debe comprobar que el Estado

articula un sistema ágil de recuperación de la vivienda para el caso de que se produzcan incumplimientos del arrendatario, como pueden ser el impago de rentas, o el no abandono voluntario del inmueble cuando exista cualquier causa de resolución del contrato. Y ello, porque si no es así los propietarios de viviendas dejarían de poner en el mercado de alquiler las mismas, y pasarían al de venta de inmuebles para «quitarse de encima» la vivienda que adquirió para conseguir una rentabilidad económica al régimen del alquiler. Pero si comprueba que si cuando hay incumplimientos por el arrendatario se retrasa de forma notable la devolución de la posesión, y se le pone en «espera» por la situación personal de los ocupantes de su inmueble, la consecuencia sería el descenso del número de viviendas en situación de poder ser alquiladas, y, con ello, la elevación del precio del alquiler.

Por otro lado, la economía depende en gran medida de la construcción de viviendas y de que en este mercado muchos inversores las adquieran para sacarles un rendimiento económico, porque, al fin y al cabo, es para eso por lo que las personas invierten en bienes. Pero si se comprueba que ello no es así puede dar lugar a un retraimiento en la inversión en inmuebles y una afectación a la economía.

Además, la situación de devolución de la posesión no puede hacerse depender de la situación personal de quien ocupa una vivienda, e incumple sus obligaciones respecto a su posición como arrendatario, ya que ello es un factor ajeno y extraño al contrato que firmaron las partes, por lo que las situaciones personales y/o el derecho a la vivienda que tiene todo ciudadano es obligación de ser resuelto y atendido por la Administración Pública, pero no por los ciudadanos que disponen de viviendas, porque en otro caso se estaría traspasando a los propietarios de viviendas una responsabilidad que es pública y no privada.

De la misma manera, y en este equilibrio de intereses deben protegerse los derechos e intereses de los inquilinos de viviendas para que todas aquellas obligaciones que existen en la Ley arrendaticia de que se conserve en condiciones el inmueble, o los derechos a la prórroga obligatoria por el plazo legal, la subida de rentas en la actualización conforme a lo expresamente regulado se cumpla conforme marca la legislación. También es cierto que hay personas que no pueden acceder al régimen de compra de viviendas por los precios de las mismas, o porque no puedan concurrir a pedir un préstamo hipotecario por no cumplir los requisitos formales que se exige por la entidad bancaria para asegurarse ésta, obviamente, el cobro del dinero prestado. Y, por ello, el mercado del alquiler hay que protegerlo. Pero ello no debe hacerse con perjuicio del propietario, haciendo más complicada la recuperación de la posesión, o con esperas hasta que la Administración pueda proveer de vivienda a quien no puede pagar la renta, ya que ello da lugar a que el propietario se niegue en el futuro a ponerla de nuevo en el mercado de alquiler si ya ha sufrido un serio retraso para recuperar la que había alquilado cuando se producen incumplimientos del arrendatario.

Por ello, la mejor forma de potenciar el mercado del alquiler es fijar en las normas legales un justo equilibrio entre derechos de propietarios e inquilinos, y, con ello, convencer a los primeros de que tendrán la protección del sistema en recuperar de inmediato la posesión si hay incumplimientos y que será la Administración la que, si hay vulnerabilidad del inquilino, dará respuesta inmediata a esa situación, pero nunca a costa del propietario de esa vivienda.

Con este equilibrio de derechos y obligaciones habría más viviendas en el mercado de alquiler, más inversiones en vivienda, más construcción y venta, y al haber más oferta en el mercado del alquiler, una correlativa rebaja en el precio de los alquileres ante el incremento de la oferta. Pero si ocurre lo contrario, el efecto es justamente el más negativo que nos podamos esperar.

Pues bien, dicho esto nos encontramos con que la nueva Ley de vivienda dificulta de forma grave la recuperación de vivienda por los propietarios cuando se producen hechos de impago de renta que exigen al propietario el ejercicio de acciones civiles de recuperación de su inmueble como vamos a destacar.

II. Ideas básicas de la reforma en cuanto afecta al ejercicio del derecho de recuperación de la posesión del inmueble por el propietario afectado por un incumplimiento

Vamos a desarrollar las ideas básicas más relevantes que afectan a cuestiones que pueden desembocar en la necesidad de que un propietario se vea obligado a tener que judicializar un incumplimiento del arrendatario u ocupante de un inmueble.

1. No se dan soluciones al problema de la «ocupación» de inmuebles. Se introduce el nuevo concepto de «sinhogarismo»

Uno de los más graves problemas que existen en nuestro país es el fenómeno de la ocupación ilegal de inmuebles, habida cuenta que las estadísticas nos demuestran que se producen 46 *okupaciones* ilegales diarias de inmuebles que están sufriendo muchos propietarios ante la no existencia de un procedimiento ágil y expeditivo que regulara correctamente una vía de recuperación inmediata de la recuperación posesoria de inmuebles por la víctima de un delito de ocupación, bien de allanamiento de morada del art. 202 CP (LA LEY 3996/1995), bien de usurpación de bien inmueble del art. 245.2 CP (LA LEY 3996/1995)

La Ley **se limita a definir un nuevo concepto que denomina como «sinhogarismo»** para destacar en el art. 3 l) que: *«Circunstancia vital que afecta a una persona, familia o unidad de convivencia que no puede acceder de manera sostenida a una vivienda digna y adecuada en un entorno comunitario y aboca a las personas, familias o unidades de convivencia que lo sufren a residir en la vía pública u otros espacios públicos inadecuados, o utilizar alternativas de alojamiento colectivo institucionalizado de las diferentes administraciones públicas o de entidades sin ánimo de lucro, o residir en una vivienda inadecuada, temporal o no, inapropiada o masificada, en una vivienda insegura, sin título legal, o con notificación de abandono de la misma, o viviendo bajo amenaza de violencia.*

Podrá calificarse como sinhogarismo cronificado, cuando la situación de sinhogarismo continúe o se produzca a lo largo de un período de tiempo igual o superior a un año.»

Sin embargo, no se trata en modo alguno acerca de la respuesta que el Estado de derecho les da a los propietarios de viviendas que han sido ocupadas para hacer efectivo su derecho a recuperar la vivienda de un modo ágil ante una okupación ilegal, teniendo en cuenta que los propietarios de viviendas no son los que tienen que satisfacer el derecho a la vivienda digna que tienen los ciudadanos que están inmersos en este concepto de «sinhogarismo», sino que es responsabilidad única y exclusiva de la Administración Pública y no de los propietarios de viviendas que no tienen en su «debe» estar a la espera de que a los ocupantes ilegales de inmuebles la Administración Pública les provea de una vivienda en la que poder habitar.

Los derechos de una persona que ocupa un bien inmueble sin título alguno no pueden ponerse de frente a los derechos del propietario de la vivienda ocupada, ya que el derecho que tiene este último es el de conseguir de forma inmediata urgente y ágil la recuperación del inmueble indebidamente ocupado y no existe ninguna obligación de soportar ninguna okupación ilegal de su propiedad exista, o no, vulnerabilidad en los ocupantes, ya que si existe el desalojo forzoso es la respuesta judicial más inmediata ante ocupaciones sin título alguno, no pudiéndose obligar a retrasos y esperas de los propietarios de las viviendas ocupadas, ya que ello supone una auténtica desprotección del derecho de la propiedad reconocido en la Carta Magna, y si existe el derecho a la vivienda, éste debe ser reconocido y ejecutado por la Administración, no por los propietarios de inmuebles.

Por ello, la confrontación de los derechos de una persona que ocupa una vivienda de forma ilegal lo es frente a la Administración Pública, que es la competente para proveer de vivienda aquellas personas que como reconoce la propia Ley de Vivienda en el artículo 3. l), se relacionan con el concepto de sinhogarismo, pero no el propietario de una vivienda, que la use, o no, y sea gran tenedor, o no lo sea, ya que los propietarios de viviendas no pueden ser sancionados por la ley por disponer de un número determinado de viviendas y exigírseles más requisitos para recuperar su inmueble.

Sí que es cierto que en el art. 9 de la Ley se contempla en la letra c) como deberes que es obligación de todo ciudadano *c) En relación con la vivienda ajena, a disposición de otras personas, hogares, o entidades públicas y privadas, respetar la pacífica tenencia de la misma y abstenerse de la realización de cualquier tipo de actividad que la impida o dificulte.*

Pero, sin embargo, no se establecen o fijan medidas para que el propietario a quien se le priva ilegalmente de su posesión pueda recuperarla de forma ágil y sin razones externas y ajenas al mismo, como la vulnerabilidad o dependencia del ocupante ilegal, razones que deberían quedar al margen de la decisión del desalojo inmediato.

Resulta curioso que en el art. 11 se regule el contenido del derecho de la propiedad de vivienda con sus deberes y cargas para fijar como deberes, entre otros, el **uso y disfrute propios y efectivos de la vivienda** conforme a su calificación, estado y características objetivas, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda y la demás que resulte de aplicación, garantizando en todo caso la función social de la propiedad.

La cuestión que surge es ¿Qué significa que es un deber el uso y disfrute propio y EFECTIVO de la vivienda? ¿Acaso es obligatorio disfrutar de la vivienda que adquieras? ¿No se puede adquirir una vivienda para no hacer un uso

efectivo? Estas son preguntas que surgen ante la mención a este «deber» del uso efectivo de la vivienda que se tenga, lo que no es posible para quien la adquiere como inversión y para obtener una rentabilidad, lo cual es algo legítimo.

2. Se reconoce el derecho al uso de una vivienda a quien carece de ella, pero no se fijan las condiciones y circunstancias para reforzar la seguridad jurídica del propietario que en un contrato de arrendamiento el inquilino incumple el contrato y precisa aquél recuperar la vivienda, o que ve okupada su vivienda de modo ilegal

Se incide entre los fines de la política social de vivienda en el art. 2 que, entre otros, constituyen fines comunes de la acción de los poderes públicos en materia de vivienda, en el ámbito de sus respectivas competencias:

- a) La efectividad de los derechos de acceso en condiciones asequibles a una vivienda digna.
- b) Promover el uso y disfrute efectivo de la vivienda, en virtud del régimen legal de tenencia, así como su mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación y mejora.
- c) Asegurar la habitabilidad de las viviendas
- ...e) Proteger la estabilidad y la seguridad jurídica en la propiedad, uso y disfrute de la vivienda, con especial atención a las personas y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, y específicamente a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo, a través de medidas efectivas en materia de vivienda y asegurando la debida coordinación con medidas complementarias de atención social, formación, empleo y otras acciones de acompañamiento...»

Se recogen hasta la letra «s)» como fines en esta política de vivienda, pero no se recoge en modo alguno la protección del propietario ante situaciones de ocupación ilegal de inmuebles, e incumplimiento del arrendatario en el pago de las rentas que son las dos situaciones que más preocupan a los titulares de viviendas ante la carencia de un sistema de recuperación posesoria que otorgue una mayor confianza en el sistema por parte de los propietarios, poniendo en peligro el sistema de inversiones en inmuebles por muchos ciudadanos que si no perciben un sistema sólido de recuperación inmediata de la posesión ponen en peligro el mercado de la compraventa de viviendas, habida cuenta que la desconfianza en el sistema puede reducir el mercado de la oferta de vivienda en alquiler.

Nótese que la letra e) del art. 2 de la Ley solo hace mención a que se busca como fin «proteger la estabilidad y la seguridad jurídica en la propiedad», pero para después desarrollar y poner el acento en la «vulnerabilidad» del ocupante de inmuebles como eje central del texto legal, olvidando que la obligación de proveer de vivienda a quien es «vulnerable» es de la Administración Pública, pero nunca poniéndose esta obligación y responsabilidad en las espaldas del propietario, ya que en el desarrollo del texto legal se pone el acento en las esperas que deberá sufrir el propietario para poder recuperar el inmueble si en la persona del arrendatario se dan las condiciones fijadas de vulnerabilidad.

Con ello, no se protege la seguridad jurídica de la propiedad si se obliga a la espera al propietario para recuperar su inmueble hasta que no se haya resuelto la atribución de vivienda a quien es vulnerable; espera que perjudica notablemente al propietario que no estará cobrando sus rentas por largo tiempo, y, sin embargo, seguirá obligado al pago de los gastos del inmueble, tales como gastos comunes, IBI, basura, préstamo hipotecario en su caso, y los recibos de consumo de servicios tales como luz y agua si siguen todavía a nombre del propietario y con cargo a su cuenta si cuando se firmó el contrato no se produjo el cambio de titular del pago de estos servicios, habida cuenta que el corte de estos servicios puede ser denunciado por el arrendatario como un delito de coacciones.

También hay que citar que en el art. 20 de la Ley de vivienda se destaca la colaboración entre las administraciones públicas en materia de vivienda. Pero se echa en falta una referencia en la inmediata cooperación de las Administraciones encargadas de proveer de vivienda social a los okupas o inquilinos que no han pagado la renta y cuya ejecución está suspendida, ya que veremos luego que no se fijan plazos concretos para que la solución habitacional para el vulnerable se agilice y que el propietario no tenga que ver suspendido el procedimiento de lanzamiento por causas ajenas al mismo.

3. Se recoge en la Exposición de motivos de la Ley que es objetivo de la misma la evitación de desalojos forzosos arbitrarios

Se recoge en la Exposición de Motivos de la Ley que «con arreglo a los objetivos de desarrollo sostenible que

proclama la Agenda 2030 se persigue luchar contra todas las formas de discriminación y violencia, especialmente en materia de género; que **impidan los desalojos forzosos arbitrarios** y que se centren en las necesidades de las personas sin hogar erradicando el fenómeno del *sinhogarismo*, de quienes padecen situaciones de vulnerabilidad, de los grupos sociales con bajos ingresos y especiales dificultades y de las personas con discapacidad»

Debe tenerse en cuenta que cuando un juez ordena un desalojo forzoso por razones de impago de rentas o de ocupación ilegal se lleva a cabo por la exigencia de recuperar la posesión del inmueble para su entrega al propietario, por lo que no puede considerarse como objetivo la paralización del desalojo si concurren razones legales para devolver la posesión ante una privación ilegal de la misma por otra persona, o por un incumplimiento de obligaciones del arrendatario.

Se vuelve a enfocar como objetivo poner el acento en el «sinhogarismo», pero realizando esta obligación en la persona del propietario, ya que cualquier traba en la devolución **inmediata y sin esperas** de la posesión de un inmueble a su propietario supone un grave perjuicio a este que no tiene obligación de soportar, ya que el «sinhogarismo» que define la ley y la vulnerabilidad de los ciudadanos es responsabilidad de la Administración Pública, no de los propietarios de inmuebles.

No puede plasmarse, por ello, como objetivo de la ley la paralización de los desalojos forzosos, ya que, muy al contrario, debe ser el objetivo principal de una ley de vivienda que, también, tienda a proteger la seguridad jurídica de la propiedad para garantizar la inmediata recuperación de la posesión ante casos de okupas de inmuebles, o incumplimiento de obligaciones por el arrendatario.

Por ello, no puede ser objetivo de una norma jurídica suspender estos desalojos haciéndolo depender de la posición personal de la persona que ha ocupado la vivienda y sus necesidades personales por carecer de la misma, ya que de esa manera se traspa al propietario la responsabilidad de la política social de la vivienda que compete a la Administración Pública y no a los ciudadanos propietarios de vivienda.

4. No se define el concepto de morada

La Ley dedica el art. 3 a reflejar una serie de definiciones de conceptos relacionados con la vivienda, pero en modo alguno destaca el concepto de morada, que es relevante, habida cuenta la gran cantidad de ocupaciones ilegales de inmuebles que existen en la actualidad (46 diarias), sobre todo de morada. Tan solo señala los siguientes:

i) Residencia habitual: la vivienda que constituye el domicilio permanente de la persona que la ocupa y que puede acreditarse a través de los datos obrantes en el padrón municipal u otros medios válidos en derecho.

j) Residencia secundaria: toda aquella vivienda que se utiliza por su propietario para estancias temporales o intermitentes, y que no constituye su residencia habitual.

No puede identificarse el concepto de morada con el de residencia habitual, ya que el primero es mucho más amplio y admite aquellos inmuebles que no son de residencia habitual, pero que tienen los servicios en regla y están disponibles para ser utilizados por su propietario cuando quiera. Son inmuebles de «segunda residencia». La jurisprudencia los ha admitido como morada para calificar su acceso y ocupación ilegal como delito de allanamiento de morada del art. 202 CP (LA LEY 3996/1995), y no como delito del art. 245.2 CP de usurpación.

1. Tribunal Supremo 731/2013 de 7 Oct. 2013, Rec. 11142/2012 (LA LEY 165434/2013)

«Encontrarán la protección dispensada al domicilio aquellos lugares en los que, permanente o transitoriamente, desarrolle el individuo esferas de su privacidad, alejadas de la intromisión de terceros no autorizados.

El cumplimiento de determinados requisitos administrativos, a efectos registrales, no añade un signo distintivo sin cuya concurrencia deba quedar en suspenso la protección constitucional del círculo de privacidad que cada ciudadano dibuja como frontera de exclusión frente a los poderes públicos y a terceros.

El empadronamiento no puede entenderse como el lugar que está protegido en cuanto a ese inmueble por el artículo 202 CP (LA LEY 3996/1995), y que cualquier domicilio en donde no esté empadronada una persona debiera llevar a la vía del 245.2 del código penal, o a la de la "protección" de la Ley 5/2018 (LA LEY 17032/2018) para acudir a la vía civil con los altamente insatisfactorios resultados que la experiencia práctica nos ha deparado.»

2. Tribunal Supremo en Sentencia 1775/2000 de 17 Nov. 2000 (LA LEY 1464/2001), Rec. 1458/1999

«Se deduce que debemos entender que concurre la situación respecto al domicilio cuyo dato e identidad hemos

facilitado a la Administración Pública como domicilio a efectos de notificaciones con la Administración, o en las relaciones contractuales del tipo que sean, por ejemplo, en la contratación de servicios.

Pero también podríamos dar el domicilio de otro inmueble que se utiliza de forma esporádica, o transitoria, para fijarlo a efectos de los contratos respecto a los servicios contratados, lo que equivaldría, también, a los efectos de considerarlo como morada para la protección en casos de ocupación ilegal por la vía del art. 202 CP (LA LEY 3996/1995), y no del art. 245.2 CP. (LA LEY 3996/1995)»

3. Tribunal Supremo, Sala Segunda, de lo Penal, Sentencia 587/2020 de 6 Nov. 2020, Rec. 10126/2020 (LA LEY 155458/2020)

«Concepto de morada a efectos penales, que no coincide con el concepto administrativo, y que se vincula con aquel espacio en el que se desarrollan aspectos propios de la intimidad.

Las condiciones de habitabilidad mejores o peores del inmueble no excluyen el sentido de la vivienda como morada si al momento de los hechos, era el domicilio de la víctima, bien en concepto de dueño, bien de ocupante. Acceso no consentido aprovechando la ausencia del morador.»

4. Tribunal Supremo sentencia 731/2013, de 7 de octubre (LA LEY 165434/2013)

«Esta Sala, entre otras en la STS 1108/1999, 6 de septiembre, ha afirmado que "el domicilio es el lugar cerrado, legítimamente ocupado, en el que transcurre la vida privada, individual o familiar, aunque la ocupación sea temporal o accidental" (SSTS 24-10-1992, 19-7-1993 y 11-7-1996)».

Por ello, el concepto de morada es mucho más amplio que el residencia habitual que cita la norma y que el de residencia secundaria, debiendo ser necesario que se defina con más amplitud el concepto de morada, aunque, de todos, modos, la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como vemos, ya lo ha fijado no circunscribiéndolo tan solo al de «residencia habitual» al que se refiere la Ley de vivienda y le otorga un concepto mucho más amplio.

5. Se define al «gran tenedor» en el art. 3 k. El perjuicio de ser «gran tenedor» si se produce la necesidad de recuperar el inmueble por el mismo ante incumplimientos del arrendatario. Exigencias a los grandes tenedores para poder recuperar sus inmuebles

La Ley define al gran tenedor en el art. 3 en la letra k) señalado que: «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 m² 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.»

Se recogen en la norma diversas exigencias que van a retrasar la recuperación posesoria de personas físicas o jurídicas que han invertido en inmuebles para obtener rendimiento en el mercado de alquiler, pero que con estos inconvenientes pueden llegar a considerar que puede ser necesario tener que vender sus propiedades y retirarlas del mercado del alquiler si comprueban que no se les protege, y que, muy al contrario, se les obliga a pasar por una serie de requisitos para recuperar sus viviendas si se ralentiza su devolución como se desprende de la normativa que más adelante explicamos.

Ello se lleva a cabo por cuanto la propia ley disciplina los siguientes inconvenientes por los que se va a ver obligado el «gran tenedor» para recuperar su vivienda:

A) 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

Los Decretos que han venido suspendiendo los lanzamientos desde el COVID 19 han sido los siguientes: Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo (LA LEY 4471/2020), Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre (LA LEY 25605/2020), Real Decreto 401/2021 (LA LEY 12976/2021), de 8 de junio, Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre (LA LEY 23417/2021), Real Decreto-ley 2/2022, de 22 de febrero (LA LEY 2657/2022), Real Decreto-Ley 20/2022, de 27 de diciembre de 2022 (LA LEY 26873/2022), y Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, que lo derivaba hasta el 30 de junio de 2023 la suspensión.

En base a esta normativa ¿A quiénes no se les podía desahuciar?

A las personas arrendatarias, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LA LEY 4106/1994), que pretendan recuperar la posesión de la finca, se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el apartado 5 del artículo 441 de dicha ley.

En estos supuestos, la persona arrendataria podría instar, de conformidad con lo previsto en el mencionado artículo, un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva.

Pues bien, respecto de estos procedimientos suspendidos de recuperación posesoria sólo se reanudarán a petición expresa del gran tenedor si la parte actora acredita que se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas, 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.

Se introduce un novedoso procedimiento que deben seguir solos denominados en la Ley como «grandes tenedores» en el art. 3 k en virtud de lo cual se recoge que *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 5 meses de antelación a la presentación de la solicitud de reanudación del trámite o alzamiento de la suspensión, 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 3 meses.*

Con ello, se exige para poder reanudar el procedimiento de desalojo por orden judicial que se haya acudido a este procedimiento, que pasa por un acto de conciliación que no acaba de entenderse técnicamente, habida cuenta que ello ya lo habrá intentado el propietario del inmueble para hacer ver la necesidad de recuperar su inmueble para el ocupante que no ha cumplido sus obligaciones.

Por ello, exigir al propietario acudir a un procedimiento a seguir ante la Administración de conciliación ante el ocupante supone introducir otro elemento más que retrasará la recuperación posesoria del inmueble, ya que le supone al ocupante una nueva «válvula de oxígeno» para mantener la posesión todavía más tiempo sin cumplir la exigencia del pago de una renta. Pero, además, al incluirse como condición para instar la reanudación del trámite para recuperar la posesión que presente una «declaración responsable» de que ha acudido a este procedimiento **cinco meses antes de instar la reanudación de recuperación posesoria.**

Hay que señalar que resulta cuanto menos curioso que respecto de procedimientos que ya han estado suspendidos desde la pandemia por el COVID 19 todavía se introduzca un nuevo requisito de procedibilidad para poder reanudar el alzamiento de la suspensión cuando se trata de procedimientos que ya vienen de una suspensión continuada por continuos decretos que han paralizado los lanzamientos.

Pero nótese que no solo se exige la «declaración responsable» de que ha acudido a estos servicios, sino, también, conseguir de la Administración competente un justificante acreditativo de que presentó su solicitud ante la misma para iniciar el trámite de «conciliación o intermediación».

No acaba de entenderse este trámite en el que interviene la Administración como una especie de mediador entre propietario y ocupante de su inmueble, cuando el primero ya no quiere retrasar más la recuperación posesoria, y, lógicamente, el que ocupa el inmueble sin pagar renta querrá que ésta llegue lo más tarde posible para poder disponer de más tiempo del inmueble, o, al menos, hasta poder conseguir una vivienda de la Administración. Pero

debemos insistir en que ello no es carga ni servidumbre del propietario, ya que la vulnerabilidad debe quedar al margen de este procedimiento de recuperación posesoria.

Con ello, se le exige a los «grandes tenedores».

- 1.-** Presentar escrito ante la Administración competente para instar inicio del procedimiento de conciliación o intermediación ante el ocupante de su inmueble.
- 2.-** Pedir justificante de que presentó la solicitud.
- 3.-** Estar a la espera, en su caso, del transcurso de dos meses si no se le comunica que su solicitud está admitida y en trámite. Nótese que no se indica que se haya señalado fecha para el acto de conciliación, sino que valdría para darle respuesta el mero «inicio del trámite».
- 4.-** Con lo cual si se inician los trámites debería esperar cinco meses desde que la presentó para poder presentar, a su vez, la solicitud de reanudación del alzamiento de la suspensión para poder recuperar la posesión.
- 5.-** Se recoge en la Disposición adicional cuarta la referencia de la aplicación de los recursos de los planes estatales en materia de vivienda en los trámites de intermediación y conciliación para «recursos de los planes estatales en materia de vivienda para cubrir los costes del proceso así como las compensaciones que puedan acordarse a solicitud de los propietarios de los inmuebles afectados, o por decisión de la administración competente en materia de vivienda, en los términos establecidos en la legislación y normativa autonómica de aplicación, con la finalidad de garantizar una vivienda digna y adecuada.»

Nos encontramos, pues, con un trámite que no llega a comprenderse cuando resulta evidente que esta conciliación lo que introduce es un retraso en la recuperación de la posesión del inmueble obligando a los propietarios de inmuebles calificados como «grandes tenedores» a pasar por un trámite que en la mayoría de los casos será sin resultado alguno por la posibilidad del ocupante de prolongar su presencia en el inmueble más tiempo.

B) Reforma del art. 439 LEC para la admisión de demandas de desahucio presentadas por grandes tenedores

Se introduce en el art. 439.6 LEC (LA LEY 58/2000) la necesidad de que el gran tenedor de vivienda que presente la demanda de desahucio por falta de pago haga constar que se trata de «gran tenedor».

Se añade en la letra c) del apartado 6º del art. 439 LEC (LA LEY 58/2000) la exigencia de que se haga constar en la demanda: 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.*

Para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica se deberá aportar documento acreditativo, de vigencia no superior a 3 meses, emitido, previo consentimiento de la persona ocupante 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.

El requisito exigido en esta letra c) 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 5 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 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. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

Con ello, se exige en la demanda que se señale:

- a.-** Si es gran tenedor.
- b.-** En ese caso si la parte demandada es vulnerable económicamente.
- c.-** Para ello habrá que aportar un documento entregado por la Administración competente que especifique esta circunstancia, para lo cual deberá presentarle un escrito al ocupante de su inmueble donde conste que

éste le autoriza a presentar esta solicitud de sus datos ante la Administración.

d.- Este requisito no será preciso si acude a la Administración para comunicar que ha intentado obtener el consentimiento del ocupante para que le dé autorización para pedir a la Administración si es vulnerable y éste no le autoriza, o ni tan siquiera le abre la puerta.

Pero ello exige que: primero haya pedido al ocupante que le firme el escrito y que este se niegue, y, a continuación, acudir a la Administración presentando una solicitud de que se averigüe si el ocupante es vulnerable y pedir justificante de que esta petición se le hace a la Administración. Más tarde esperar dos meses para comprobar si la Administración ha iniciado el trámite para determinar si es vulnerable, o no. Y, por último, esperar cinco meses sin ningún resultado para poder presentar la demanda de desahucio a la que acompañaría el escrito y justificante que presentó ante la Administración en los términos antes expuestos, la respuesta de la Administración en su caso, o la constancia del silencio de la misma ante la petición que le formuló.

Para el caso que el ocupante haya respondido al propietario a la primera petición formalmente de que no le autoriza a que se comprueben sus datos respecto a su posible vulnerabilidad se exigirá que se acompañe a la demanda de desahucio el documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen 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 con la particularidad de que en ese caso este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses, por lo que será preciso instar la demanda de inmediato. Para ello, el solicitante arrendador le habrá hecho constar en su escrito a la Administración que el ocupante se niega a autorizar que se investigue si es vulnerable.

Todo ello supone una ralentización del trámite de presentación y admisión de demandas de desahucio para los grandes tenedores, habida cuenta que se exigen una serie de documentos que ahora no se requieren para admitirlas por el letrado de la Administración de justicia, y si ya de por sí es lenta la tramitación de estos procedimientos hasta su firmeza, se introducen estas trabas que van a retrasar todavía más la recuperación posesoria del inmueble sea o no persona vulnerable el ocupante, no lo olvidemos.

Esto último es importante, por cuanto no se trata de que el demandante gran tenedor directamente señale que no es vulnerable, sino que «lo tiene que demostrar», o, al menos, que transcurra todo el tiempo que hemos indicado hasta que opere el silencio negativo o la Administración le dé respuesta de que es vulnerable, o que no lo es. O bien, que el ocupante le manifieste de forma expresa que se niega a autorizárselo y se haga constar este dato a la Administración.

La única ventaja de todo ello es que se adelanta la resolución del concepto de Vulnerabilidad a la fase previa a la presentación de la demanda. Pero ocurre que ello tiene que probarlo el arrendador demandante, cuando debería tratarse de un trámite que debiera realizar el demandado y no el actor. Y ello, porque se traslada la carga de la prueba de la no vulnerabilidad al demandante cuando debería ser el demandado el que acreditara, en su caso, su situación de vulnerabilidad.

También en este art. 439 se introduce un apartado 7º en donde se remite al mismo trámite antes visto respecto del punto a) que hemos tratado para poder recuperar la posesión el gran tenedor en casos de procedimientos suspendidos de recuperación de la posesión, debiendo acudir, como desarrolla este apartado 7º al mismo procedimiento previo de conciliación e intermediación el propietario para poder presentar demanda de desahucio si el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica. Por ello, no se admitirán las demandas en las que no se acredite que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación como antes se ha desarrollado y aportando los mismos documentos.

C) Reforma del art. 441.5 en materia de demandas de grandes tenedores

Se recoge en el párrafo 5º del art. 441.5 LEC (LA LEY 58/2000) que: *«En los casos previstos por los apartados 6 y 7 del artículo 439 (demandas de los n.º 1,2,4 y 7 del art. 250 LEC (LA LEY 58/2000)) cuando la parte actora sea una gran tenedora de vivienda y hubiera presentado junto con la demanda documento acreditativo de la vulnerabilidad de la parte demandada, en el oficio a las Administraciones públicas competentes se hará constar esta circunstancia a efectos de que efectúen directamente, en el mismo plazo, la propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar,*

así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada y las causas, que, en su caso, han impedido su aplicación con anterioridad.

Ello lo es cuando directamente el gran tenedor hace constar en la demanda que acredita que el demandado es vulnerable.

D) Subastas de bienes inmuebles para «grandes tenedores». Nuevo art. 655 bis LEC

Se recoge en un nuevo art. 655 bis LEC que: 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.

Para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica de la parte ejecutada se deberá aportar documento acreditativo, de vigencia no superior a 3 meses, emitido, previo consentimiento de éste, 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 a la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

E) La demanda en materia de ejecución de bienes hipotecados o pignorados a ejecución de grandes tenedores

Se recogen en la redacción del art. 685.2 LEC (LA LEY 58/2000) los requisitos para la admisión de la demanda ejecutiva en los términos ya señalados de designación acerca de si es vivienda habitual, si es gran tenedor el ejecutante y si el deudor se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica, así como documentos para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica.

6. No se desarrolla la necesidad de poner en marcha el registro de morosos del alquiler que se aprobó en la Ley 4/2013, de 4 de junio

El Registro de morosos del alquiler se aprobó en la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas en su art. 3 (LA LEY 8684/2013) y que señala lo siguiente:

Artículo tercero. Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler.

1. Se crea un **Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler**. **Por real decreto se regulará su organización y funcionamiento**.

2. Con la finalidad de ofrecer **información sobre el riesgo que supone arrendar inmuebles a personas que tienen precedentes de incumplimiento de sus obligaciones de pago de renta en contratos de arrendamiento** y que, por dicho motivo, hayan sido **condenadas por sentencia firme en un procedimiento de desahucio** del artículo 250.1.1.º o del artículo 438 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), **el secretario judicial correspondiente remitirá dicha información al Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler**.

3. En el mismo sentido, los órganos de arbitraje competentes deberán poner en conocimiento de dicho Registro los datos relativos a aquellas personas que hayan sido declaradas responsables del impago de rentas de arrendamientos, por medio de laudo arbitral dictado al efecto.

4. **Tendrán acceso a la información obrante en el Registro, los propietarios de inmuebles que deseen suscribir contratos de arrendamiento** sobre los mismos, sean personas físicas o jurídicas. A tales efectos deberán presentar una **propuesta de contrato de arrendamiento en la que se identifique al eventual arrendatario**, limitándose la información a la que tendrá derecho, a los datos que consten en el Registro, relacionados exclusivamente con dicho arrendatario.

5. **Las personas incluidas en el Registro podrán instar la cancelación de la inscripción cuando en el proceso correspondiente hubieran satisfecho la deuda por la que fueron condenadas**. No obstante, la constancia en el citado Registro tendrá una duración máxima de seis años, procediéndose a su cancelación automática a la finalización de dicho plazo.

6. La inscripción a la que se refiere este artículo estará, en todo caso sujeta a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal (LA LEY 4633/1999).

La cuestión es que este Registro de morosos del alquiler se incluyó en el art. 3 de la Ley 4/2013 de 4 de junio (LA LEY 8684/2013), se llegó a crear una comisión para su desarrollo y puesta en práctica, pero no llegó a aprobarse el Decreto que permitiera su implantación definitiva en virtud de lo cual los Letrados de la Administración de Justicia mandaran a este registro las certificaciones de las condenas de desahucio por falta de pago y procesos acumulados.

Ello es lo que hubiera permitido tener un control exacto de las situaciones de morosidad para controlar quién deja de pagar sus rentas y diera a los arrendadores información de morosidad para evitar contratar con quien ya había demostrado que no paga sus rentas y ha obligado ya a un arrendador a acudir a un procedimiento judicial. Con esta información se evita la «cadena» constante de procedimientos judiciales que se incoan por estos casos, ya que existen muchos supuestos de «reincidencia» en el impago, ya que tras haberse producido el lanzamiento en los supuestos en donde no concurre situación de vulnerabilidad en donde ahora se están concediendo prórrogas de lanzamiento, es reiterada esta situación de impago, lo que viene a encadenar otro procedimiento judicial de desahucio.

Así, diez años después de que se hubiera aprobado la Ley 4/2013, de 4 de junio (LA LEY 8684/2013) es absolutamente necesario que se apruebe y publique este decreto que tienda a transmitir seguridad jurídica a los arrendadores, y que se pongan en circulación arrendaticia más inmuebles en alquiler ante la confianza de los arrendadores de disponer de una buena fuente de información acerca de quiénes ya han sido condenados por impago de rentas, y siguen manteniendo su deuda en un juzgado, y, por ello, no han cancelado su inscripción en el registro.

Esta información es categórica, ya que si la persona que aspira a contratar con el arrendador no está en el registro, al menos le da al arrendador una información positiva de que no hay antecedentes por impago, y que existe la presunción de que es una persona que pagará puntualmente sus rentas por haberlo hecho antes, salvo que, ahora, circunstancias sobrevenidas de pérdida de puesto de trabajo determinen que no pueda hacerlo.

Hubiera sido deseable que se hubiera incluido el desarrollo y puesta en práctica de este registro para la debida protección de los propietarios de vivienda que las destinan al alquiler para fomentar que existan más viviendas en la oferta de alquiler y, con ello, se reduciría el precio del alquiler al haber más oferta si el propietario recupera la confianza en el sistema de recuperación posesoria, o, al menos, le permite identificar a la firma del contrato quien tiene antecedentes de impago, evitando tener que pasar por una situación de morosidad arrendaticia y los problemas y retrasos que ello conlleva.

7. Obligaciones de pago de gastos de la agencia inmobiliaria en el alquiler de inmuebles y gastos a fijar en el contrato

Se recoge en el art. 20 LAU en esta reforma que:

Se modifica el apartado 1 del artículo 20, que queda redactado como sigue:

«1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.»

Con ello, se establece que las partes podrán fijar en el contrato que correrán a cargo del arrendatario los gastos de servicios de uso individualizables, como los relativos al consumo de los mismos, tales como agua, luz, gas etc., siendo recomendable que se haga constar que el número de cuenta corriente que se facilita a los proveedores de estos servicios sea el del arrendatario, para evitar que si este deja de pagar las rentas y, también, estos servicios, quede obligado el propietario a pagarlos bajo la amenaza de poder incurrir en coacciones si no lo hace y los proveedores cortan la luz o el agua. Es conveniente, por ello, que el mismo día de la firma del contrato se proceda al

cambio de la cuenta corriente del pago de estos servicios de consumo.

También es posible que se ponga el pago de gastos de comunidad y servicios de basuras a cargo del arrendatario en el contrato, domiciliando estos pagos en la cuenta del arrendatario, ya que, aunque se haga constar en el contrato la obligación de pago por éste, la comunidad si no paga puede dirigirse al arrendador para reclamar el pago, por lo que es conveniente que se incluya la domiciliación bancaria de los gastos comunes en la cuenta del arrendatario ante el administrador de fincas.

Se introduce como novedad que *Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.*

Ello también produciría un retraimiento en la oferta del alquiler si el arrendador debe soportar estos gastos, cuando lo correcto es que, en su caso, se hubiera fijado el pago por mitad de los honorarios de la agencia inmobiliaria. Nótese que la mediación de una agencia inmobiliaria supone una garantía de la profesionalidad de los que se dedican a la intermediación en estos contratos, a quienes puede perjudicar, también, esta medida si los arrendadores pretenden evitar la agencia para evitar tener que soportar estos costes.

En todo caso, las partes podrían pactar en el contrato pagar al 50% los gastos de la gestión de la agencia inmobiliaria, ya que la complejidad de este tipo de contratos y los pactos y disposiciones que pueden incluirse en el mismo exigen la intervención de profesionales altamente cualificados, como son los de las agencias inmobiliarias, para que luego no existan problemas entre las partes derivado de una mala redacción del contrato de arrendamiento, con posibles perjuicios tanto para arrendador como para el arrendatario.

8. Modificaciones relevantes en la LAU

A) Art. 10.2 LAU

Se recoge la nueva redacción del apartado 2º del art. 10 LAU que queda como sigue:

«2. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente Ley en los que finalice el período de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el período de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, podrá aplicarse, **previa solicitud del arrendatario**, una **prórroga** extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un **período máximo de un año**, durante el cual se seguirá aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

*Esta solicitud de prórroga extraordinaria requerirá la **acreditación por parte del arrendatario de una situación de vulnerabilidad social y económica** sobre la base de un **informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico** y deberá ser **aceptada obligatoriamente por el arrendador cuando este sea un gran tenedor de vivienda** de acuerdo con la definición establecida en la Ley por el derecho a la vivienda, **salvo que se hubiese suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento.**»*

Se trata de una redacción íntegra nueva al introducir la prórroga obligatoria de un año a la fecha de vencimiento de la última prevista en la Ley.

Así, se introduce en el art. 10.2 LAU una novedad, ya que cuando finalice el período de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el período de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, podrá aplicarse, **previa solicitud del arrendatario** una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un período máximo de un año, durante el cual se seguirá aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

Pero esta solicitud de prórroga extraordinaria requerirá la **acreditación por parte del arrendatario de una situación de vulnerabilidad social y económica sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico y deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador cuando este sea un gran tenedor de vivienda.**

Sorprende que se siga en este caso un trámite distinto al judicializado de desahucio por impago de rentas que esta misma Ley de vivienda prevé, ya que en este caso de contratos de arrendamiento y prórroga es el arrendatario el que deberá acreditar la situación de vulnerabilidad y no el arrendador, lo que es lo lógico, pero deberá presentar el arrendatario al arrendador un certificado de la Administración donde se le reconozca tal condición, lo que hubiera sido lo lógico que hubiera sido lo mismo en los procedimientos de desahucio por falta de pago para que cuando se dé traslado de la demanda al demandado éste sea el que deba buscar ese certificado y no ponerlo en el «debe» del

demandante.

Con ello, debe tenerse en cuenta que se distingue en la norma:

Art. 10.2: Inmueble ubicado en cualquier lugar.

1.- Petición de prórroga del arrendatario de un año del art. 10.2. Se entiende que antes de que finalice el plazo de la prórroga legal.

2.- Se exige que con la petición se acompañe por el arrendatario la acreditación de una situación de vulnerabilidad social y económica sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico. Ello debe ser aportado con la petición. Se entiende que si transcurre el plazo de la prórroga sin haberlo pedido por escrito acompañando la acreditación no se tiene derecho.

3.- Deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador cuando este sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley por el derecho a la vivienda

4.- No concurre todo ello cuando se hubiese suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento. En este caso no cabe la prórroga y el contrato se sujeta a lo nuevo establecido. No hay límite alguno si el arrendatario acepta nuevo contrato a instancia de la oferta del arrendador.

5.- ¿Cabría aplicar en este caso de «nuevo contrato» para que no opere la prórroga obligatoria nueva aquí añadida los límites de elevación de renta del art. 17. 6 y 7 LAU?

No, porque el art. 10.2 LAU no se remite en modo alguno en la referencia al «nuevo contrato» a lo dispuesto en los arts., 17.6 y 7 LAU en la reforma, además de referirse estos últimos solo a zona tensionada.

Con ello, insistimos que la prórroga obligatoria del art. 10 LAU solo opera cuando:

Regla del art. 10.2 LAU: (Prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un período máximo de un año)

Se prevé en la nueva redacción del art. 10.2 de la LAU una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un período máximo de un año cuando finalice el período de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el período de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1.

¿Qué se exige?

1.- La acreditación por parte del arrendatario de una situación de vulnerabilidad social y económica sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico y **deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador cuando este sea un gran tenedor de vivienda**

2.-Esto no opera cuando se hubiese suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento.

3.- Ahora bien, ello exigirá que antes de que venza el período de prórroga obligatoria el arrendatario ya le haya acreditado al arrendador su situación de vulnerabilidad. No cabe, pues, que el arrendatario comunique por escrito al arrendatario días antes que desea coger esta prórroga si no lo ha acreditado en el plazo. La prueba es del arrendatario y en legal plazo.

B) Art. 10.3 LAU

Art. 10.3: Inmueble en mercado tensionado

3. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente Ley, en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del período de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, finalice el período de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta Ley o el período de prórroga tácita previsto en el apartado anterior, previa solicitud del arrendatario, podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un período máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de esta Ley, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de

esta Ley, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial»

Con ello vemos como requisitos para la prórroga de tres años máximo:

- 1.- Inmueble ubicado en zona tensionada.
- 2.- Finalicen las prórrogas a favor del arrendatario.
- 3.- Petición del arrendatario antes de que venza la última
- 4.- Puede prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un período máximo de tres años
- 5.- Deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador. No distingue ahora si es gran tenedor o no.
- 6.- No opera esta prórroga cuando
 - a.- Se haya fijado otro contrato con otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes
 - b.- Se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de esta Ley,
 - c.- Caso del art. 9.3 de necesidad de recuperar la vivienda en estos supuestos. No opera aquí prórroga alguna.
- 7.- ¿Cabría aplicar en este caso de «nuevo contrato» para que no opere la prórroga obligatoria nueva aquí añadida los límites de elevación de renta del art. 17. 6 y 7 LAU?

Sí, porque el art. 10.3 LAU se remite en la referencia al «nuevo contrato» a lo dispuesto en los arts., 17.6 y 7 LAU en la reforma a diferencia del 10,2 que no lo hace.

Por ello, la prórroga obligatoria de 3 años no ocurrirá en el caso de que las partes hayan pactado redactar un nuevo contrato sujeto a las nuevas obligaciones y derechos de las partes, y, también, al precio que hubieran pactado con referencia a los límites del art. 17.6 y 7 LAU.

C) Art. 17.3 LAU

Se introduce, también, en la nueva redacción del apartado 3 del artículo 17 que:

«3. El pago se efectuará a través de medios electrónicos. Excepcionalmente, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y a solicitud de esta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada.»

Resulta más una declaración de intenciones, ya que pese a que se indique que es obligatorio pagar por medios electrónicos basta con que el arrendatario alegue que no tiene acceso a medios electrónicos de pago para que pueda pagar al contado en el propio hogar en que habita, para lo cual debería desplazarse el arrendador a cobrar físicamente al inmueble arrendado.

Exigir, además, que sea el arrendador el que tenga que ir a cobrar al inmueble arrendado es una cuestión curiosa, porque quien debe acreditar el pago de las rentas es el arrendatario. ¿Qué pasaría si el arrendador se niega a desplazarse y le dice al arrendatario que vaya él a su casa a pagarle allí la renta? No acaba de entenderse jurídicamente la exigencia en el precepto de que el arrendador sea el que deba ir al domicilio arrendado a cobrar, cuando si no paga el arrendatario incurre en causa de resolución del contrato y debe ser este quien acredite el pago, con lo que en caso de no querer pagar por transferencia impetrar al arrendador a que vaya cobrar a su casa alquilada, si este no va lo único que conlleva es que el arrendatario no acreditará el pago y resultará difícil acreditar que el arrendador se negó a ir a cobrar salvo prueba del arrendatario de envío al arrendador de un correo electrónico, por ejemplo, de que está dispuesto a pagar y que se acerque el arrendador a cobrar. En cualquier caso si el arrendador reside en otro municipio y se pacta en el contrato que se paga al contado podría pactarse que los gastos de desplazamiento del arrendador los pagará el arrendatario.

D) Art. 17. 6 y 7 LAU. Límites en las rentas. Se refiere a «nuevos contratos de arrendamiento»

Art. 17.6 LAU

«6. En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente Ley en los que el inmueble **ubique en una zona de mercado residencial tensionado** dentro del período de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley por el derecho a la vivienda, **la renta pactada al inicio del nuevo contrato** no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Únicamente podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acredite alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.

c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un período de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un período de diez o más años.

Así, se introduce en un nuevo apartado 6º del art. 17 un límite a la subida de renta en lo que denomina como "zona de mercado residencial tensionado" dentro del período de vigencia de la declaración de la referida zona. Sea o no gran tenedor.

Art. 17.7 LAU:

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente Ley en los que **el arrendador sea un gran tenedor de vivienda** de acuerdo con la definición establecida en la Ley por el derecho a la vivienda, **y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado**

dentro del período de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuesto en la referida Ley por el derecho a la vivienda, **la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique**, pudiendo desarrollarse reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema y los protocolos de colaboración e intercambio de datos con los sistemas de información estatales y autonómicos de aplicación. Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del período de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley por el derecho a la vivienda, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.»

Se fija, así, también, en el apartado 7º del art. 17 un límite en la subida de renta en **los nuevos contratos cuando se trate de grandes tenedores y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del período de vigencia de la declaración de la referida zona.**

Se añade que: «Esta misma limitación se aplicará a los **contratos de arrendamiento de vivienda en los que el**

inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del período de vigencia de la declaración de la referida zona y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.»

Con ello, los límites en la subida de rentas se aplica a cualquier arrendador en la regla del art. 17.6 LAU en zona tensionada, a los grandes tenedores en la del art. 17.7 LAU que tengan inmuebles en «zonas tensionadas» y a aquellos nuevos adquirentes de viviendas en «zonas tensionadas» que las pretendan poner en alquiler por no haber tenido esa vivienda alquilada en los cinco años anteriores a la declaración de esa zona como «tensionada». Ello determinará que difícilmente se procederá, entonces, por aspirantes a adquirir viviendas en zonas declaradas como tensionadas al ponerse estos límites en cuanto al precio del alquiler.

Al final, lo que conlleva todo ello es que, posiblemente, se reduzca el precio de los inmuebles que se encuentren en «zonas tensionadas», ya que serán en estas donde se establezcan los límites en la renta a fijar en los arrendamientos, por lo que los inversores de viviendas para alquiler optarán por adquirir inmuebles en zonas no tensionadas, y no hacerlo en zonas tensionadas, y el particular tampoco lo hará en estas zonas, porque le afectan los límites de renta, y aunque lo pretendan adquirir como residencia habitual si en el futuro lo desean alquilar estarán sometidos a estos límites, por los que se dificulta la venta de estos inmuebles, y, con ello, el precio será distinto.

E) Actualización de rentas

A nivel de actualización de rentas en lugar de acudir al art. 18 LAU que hubiera sido lo correcto se regula en la Disposición Final Sexta la «Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda» para remitirse al *Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo (LA LEY 5833/2022), por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania*

Se fija en el art. 46 de este Real decreto, en lugar de hacerlo en el art. 18 LAU, que es lo que procede, el régimen legal de actualización de rentas hasta el 31 de diciembre de 2023, distinguiendo cuando el arrendador es gran tenedor y cuando no lo es. Se fija como primer presupuesto el pacto al que lleguen las partes.

Y en segundo lugar en el apartado 2 de este art. 46 se regula la actualización de renta para contratos donde se aplique la misma dentro del período comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, fijando en primer lugar el pacto al que lleguen las partes, pero con un tope de incremento del 3% sea el arrendador gran tenedor o no lo sea.

F) ¿Quién paga los gastos de inmobiliaria?

Se modifica el apartado 1 del artículo 20, que queda redactado como sigue:

«1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.»

Serán de cargo del propietario los gastos de inmobiliaria. Supone ello otra carga más al propietario que soportar, debiendo haberse recogido el pago por mitad de ese gasto, lo que hubiera sido lo más justo.

9. Aspectos relevantes de la Ley de vivienda que afectan al proceso civil de desahucio en la LEC

A) Notificaciones a la Administración

Se introduce la obligación de trasladar a la Administración pública competente cualquier decisión que afecte a un posible lanzamiento de vivienda. Así, se modifica el apartado 4 del artículo 150, que queda redactado del siguiente modo:

«4. Cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda, se dará traslado a las Administraciones Públicas 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, por si procediera su actuación.»

B) Requisitos documentales para presentar demanda de desahucio. (Art. 439 LEC)

Para presentar demandas por los n.º 1,2,4 y 7 del art. 250.1 LEC (LA LEY 58/2000) se exige hacer constar 4 requisitos en su caso (art. 439.6 LEC (LA LEY 58/2000)):

- a.- Si el inmueble objeto de las mismas constituye vivienda habitual de la persona ocupante.
- b.- Si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de vivienda.
- c.- 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.
- d.- 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.

Solo el gran tenedor debería acreditar antes de presentar la demanda la vulnerabilidad del demandado.

Requisitos para ello: ¿Cómo puede acreditarse la vulnerabilidad para aportarlo a la demanda el gran tenedor?

- 1.- Aportar documento expedido por la Administración, previo consentimiento obtenido por el arrendador al arrendatario donde se especifique que el arrendatario es vulnerable.
- 2.- Declaración responsable emitido por el gran tenedor de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de 5 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.

Con ello, hay que presentar solicitud a la Administración preguntando sobre la vulnerabilidad del arrendatario (sin que se haya opuesto expresamente a ello), esperar cinco meses a ver qué le dice la Administración. Y ello, aunque pasen dos meses sin que se inicie nada.

- 3.- Documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen 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. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses. Con ello, este documento se expedirá porque el gran tenedor ha hecho constar en su escrito ante la Administración que el arrendatario le ha comunicado que se niega a que se averigüe su vulnerabilidad.

Requisito complementario para que el gran tenedor presente la demanda por uno de los casos de los n.º 1,2,4 y 7 del art. 250.1 LEC. (LA LEY 58/2000)

Si se ha comprobado que el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma 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 al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes.

¿Cómo se acredita ello? (Art. 439.7 LEC (LA LEY 58/2000)).

- 1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de 5 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 3 meses.

Con ello, el gran tenedor debería presentar dos escritos al mismo tiempo antes de la demanda y para prepararla:

- a.-** Uno para acreditar la vulnerabilidad del arrendatario.
- b.-** Otro para someterse al procedimiento de conciliación e intermediación.

IMPORTANTE.

Debe entenderse que sin cuando demanda es gran tenedor el art. 439.7 LEC (LA LEY 58/2000) ya especifica que el actor gran tenedor ha debido acudir a la Administración a someterse 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 en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.*

Quiere esto decir que el actor debería hacer constar en la demanda que ya avisó a la Administración competente que iba a demandar y que, por ello, debería buscar una ayuda para el realojo al arrendatario que va a demandar para que la Administración lo tenga en cuenta a los efectos de cuando se vaya a dictar el lanzamiento.

C) Reforma del art. 441 LEC

Se suprime del art. 441.1 bis el último párrafo de que se comunique el desalojo de los demandados a los servicios competentes en materia de política social para que en 7 días puedan adoptar las medidas procedentes.

Pero pasa todo ello, ahora, a la nueva redacción del apartado 5º, pero mientras que antes este trámite solo quedaba para los supuestos del n.º 1 del art. 250 LEC (LA LEY 58/2000), ahora se amplía a todas las demandas de los n.º 1, 2, 4 y 7 del art. 250 LEC (LA LEY 58/2000) (impago de rentas, precario, tutela sumaria de la posesión y reclamación de la posesión por titulares de derechos reales inscritos en el registro de la propiedad).

Se recoge como trámite a seguir en cuanto a puesta en conocimiento de la Administración pública del procedimiento y medidas a adoptar para dar vivienda al vulnerable que pese a lo antes expuesto en el art. 439 LEC (LA LEY 58/2000) como requisitos para admitir la demanda cuando se trate de actor que no es gran tenedor se recoge en el art. 441.5 LEC (LA LEY 58/2000) requisitos a llevar a cabo:

Se entiende que ello lo es para cuando el demandante no sea un gran tenedor.

En casos de los n.º 1,2,4, y 7 del art. 250.1 LEC (LA LEY 58/2000) y se trate de vivienda habitual del demandado y demande un actor que no sea gran tenedor se exige que:

1.- Información al demandado de lo que puede hacer para acreditar vulnerabilidad en la Administración.

Se acordará informar por el LAJ al demandado en el decreto de admisión a trámite de la demanda, de la posibilidad de acudir a las Administraciones Públicas 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. La información deberá comprender los datos exactos de identificación de dichas Administraciones y el modo de tomar contacto con ellas, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad de la parte demandada

(Ello no se exige para el gran tenedor, porque se le ha exigido todo ello antes)

2.- Información a la Administración del procedimiento para que verifiquen la vulnerabilidad del demandado y, en su caso, busquen solución habitacional.

Se comunicará inmediatamente y de oficio por el Juzgado la existencia del procedimiento a 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, a fin de que puedan verificar la situación de vulnerabilidad y, de existir esta, presentar al Juzgado propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social a proporcionar por la Administración competente para ello y propuesta de

medidas de atención inmediata a adoptar igualmente por la Administración competente.

(Ello no se exige para el gran tenedor, porque se le ha exigido todo ello antes)

3.- **Plazo de la Administración para responder sobre la situación de vulnerabilidad del demandado. (diez días).**

En caso de que estas Administraciones Públicas confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social, se notificará al órgano judicial a la mayor brevedad y en todo caso en el plazo máximo de diez días.

Debe entenderse que el plazo concedido de 10 días debe serlo para dar también la solución habitacional.

4.- **Cuando el actor sea un gran tenedor:** (Arts. 439 (LA LEY 58/2000), 6 y 7 LEC y 441.5. 4º párrafo LEC)

1.- Se entiende que ya habrá presentado junto con la demanda documento acreditativo de la vulnerabilidad de la parte demandada

2.- Así, en el oficio a las Administraciones públicas competentes se hará constar esta circunstancia a efectos de que efectúen directamente, en el mismo plazo (diez días) la propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar, así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada y las causas, que, en su caso, han impedido su aplicación con anterioridad

5.- **Actuación del juzgado una vez la Administración responda sobre si es vulnerable el demandado y la solución habitacional encontrada, o transcurran los diez días.**

Recibida dicha comunicación o transcurrido el plazo (diez días), el letrado o letrada de la Administración de Justicia dará traslado a las partes para que en el plazo de cinco días puedan instar lo que a su derecho convenga, procediendo a suspender la fecha prevista para la celebración de la vista o para el lanzamiento, de ser necesaria tal suspensión por la inmediatez de las fechas

6.- **Suspensión del proceso por dos o cuatro meses a la vista de la respuesta de la Administración y alegaciones de las partes para que se adopten las medidas oportunas (el realojamiento).**

Presentados los escritos de las partes o transcurrido el plazo concedido para ello (cinco días) el tribunal resolverá por auto, a la vista de la información recibida de las Administraciones Públicas competentes y de las alegaciones de las partes, sobre si suspende el proceso para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones públicas, durante un plazo máximo de suspensión de dos meses si el demandante es una persona física o de cuatro meses si se trata de una persona jurídica

7.- **Se entiende que en ese plazo se deben encontrar ya y tener preparada la solución habitacional.**

Una vez adoptadas las medidas por las Administraciones Públicas competentes o transcurrido el plazo máximo de suspensión previsto en el párrafo anterior (2 o 4 meses) se alzarán éstas automáticamente y continuará el procedimiento por todos sus trámites.

8.- **Se recogen en el art. 441.7 los requisitos para declarar la vulnerabilidad.**

D) Más referencias en la reforma de la LEC

Se incide, también, en la reforma del art. 549.4 LEC (LA LEY 58/2000) señalando que: *No obstante, 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 de esta Ley*

Simplemente, se vuelve a recordar que para los casos de lanzamientos se habrá tenido que llevar con carácter previo todo el trámite antes citado del art. 441. 5 (LA LEY 58/2000) y 6 LEC.

Todo ello, tiene la significación que si no se reúne la condición de «vivienda habitual del demandado» todo ello no se aplicará, pero hay que tener en cuenta que los casos de los que estamos tratando son viviendas arrendadas que sí constituyen la vivienda habitual del demandado, ya que sería impensable que concurriera la vulnerabilidad no siendo la vivienda habitual del demandado, como es lógico.

E) ¿Quién es persona vulnerable?

Se recoge en el apartado 7º del art. 441 LEC (LA LEY 58/2000) que:

«7. El tribunal tomará la decisión previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, apreciando las

situaciones de vulnerabilidad que pudieran concurrir también en la parte actora y cualquier otra circunstancia acreditada en autos.

A estos efectos, en particular, el tribunal para apreciar la situación de vulnerabilidad económica podrá considerar el hecho de que el importe de la renta, si se trata de un juicio de desahucio por falta de pago, más el de los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones suponga más del 30 por 100 de los ingresos de la unidad familiar y que el conjunto de dichos ingresos no alcance:

a) Con carácter general, el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

b) Este límite se incrementará en 0,3 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,35 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental o en el caso de cada hijo con discapacidad igual o superior al 33 por ciento.

c) Este límite se incrementará en 0,2 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar o personas en situación de dependencia a cargo.

d) En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en la letra a) será de 5 veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

A estos mismos efectos, el tribunal para apreciar la vulnerabilidad social podrá considerar el hecho de que, entre quienes ocupen la vivienda, se encuentren personas dependientes de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia (LA LEY 12016/2006), víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.»

Resulta importante que se considere que la vulnerabilidad pueda concurrir en la parte actora.

Con ello puede ser vulnerable quien reúna las condiciones del apartado 7º del art. 441 LEC (LA LEY 58/2000), o se puede también admitir que reúna las condiciones de «dependiente» de la Ley 39/2006 de 14 de diciembre (LA LEY 12016/2006).

10. Procedimiento en la LEC sobre okupas, pero de usurpación de bienes inmuebles del art. 245.2 Código Penal

Sorprende que se introduzca en la Ley de Enjuiciamiento civil (LA LEY 58/2000) una referencia a los procedimientos de usurpación de bien inmueble del artículo 245.2 del Código Penal (LA LEY 3996/1995), ya que deja fuera el allanamiento de morada del artículo 202 del Código Penal (LA LEY 3996/1995) pero en cualquier caso no es la ley procesal civil (LA LEY 58/2000) el lugar más adecuado para establecer las referencias a la regulación de la usurpación de bienes inmuebles Y si las personas que se encuentran ocupando de forma ilegítima el inmueble tiene la consideración de personas dependientes o no.

Se incorpora, así, una nueva Disposición adicional séptima, que queda redactada como sigue:

«Disposición adicional séptima.

En los procedimientos penales que se sigan por delito de usurpación del apartado 2 del artículo 245 del Código Penal (LA LEY 3996/1995), en caso de sustanciarse con carácter cautelar la medida de desalojo y restitución del inmueble objeto del delito a su legítimo poseedor y siempre que entre quienes ocupen la vivienda se encuentren personas dependientes de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia (LA LEY 12016/2006), víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad, se dará traslado a 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, con el fin de que puedan adoptar las medidas de protección que correspondan.

Las mismas previsiones se adoptarán cuando el desalojo de la vivienda se acuerde en sentencia.»

III. Conclusiones

- 1.- No se establecen soluciones ante el grave problema del fenómeno de la ocupación ilegal de viviendas, cuando la situación actual exigiría una inmediata respuesta del Estado ante la situación que están sufriendo muchos propietarios de inmuebles que no pueden recuperar con agilidad e inmediatez sus inmuebles ocupados.
- 2.- La introducción de nuevas exigencias procedimentales previas para interponer demandar de desahucio por concurrir razones legales obstaculiza y ralentiza la devolución posesoria a quien es el propietario de una vivienda cuyo arrendatario ha incumplido sus obligaciones y cae en causa de resolución contractual.
- 3.- No se introduce la necesidad de poner en marcha el registro de sentencias firmes de desahucio para que quien desea alquilar su inmueble pueda consultar antecedentes de impago de su posible arrendatario, lo que evitaría la «reincidencia en la morosidad arrendaticia».
- 4.- En la Disposición Transitoria 3ª se prevé la exigencia de que si un gran tenedor quiere alzar la suspensión de su procedimiento por la vía del Decreto 11/2020 de 31 de marzo (LA LEY 4652/2020) y siguientes que ha venido suspendiendo los lanzamientos de que deben acudir a un procedimiento previo de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas. Solo se prevé para los grandes tenedores, no para particulares que no entren en la definición prevista en el art. 3 k) de la Ley.
- 5.- Se prevé en la nueva redacción del art. 10.2 de la LAU una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un período máximo de un año cuando finalice el período de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el período de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1.

¿Qué se exige?

- 1.- La acreditación por parte del arrendatario de una situación de vulnerabilidad social y económica sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico y **deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador cuando este sea un gran tenedor de vivienda**
- 2.- **Esto no opera cuando se hubiese suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento.**
- 3.- **Ahora bien, ello exigirá que antes de que venza el período de prórroga obligatoria el arrendatario ya le haya acreditado al arrendador su situación de vulnerabilidad. No cabe, pues, que el arrendatario comunique por escrito al arrendatario días antes que desea coger esta prórroga si no lo ha acreditado en el plazo. La prueba es del arrendatario y en legal plazo.**

6.- Art. 10.3: Contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente Ley, en los que **el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado.**

- a.- Prórroga obligatoria hasta tres años cuando finalice el período de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta Ley o el período de prórroga tácita
- b.- Se exige previa solicitud del arrendatario.
- c.- Podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un período máximo de tres años
- d.- Deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador

Régimen de excepciones:

- 1.- Se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes
- 2.- Se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de esta Ley
- 3.- El arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de esta Ley, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

7.- Se exige el pago de los arrendamientos por medios electrónicos en el art. 17.3 LAU salvo que el arrendatario no disponga de cuenta bancaria o medios de pago telemáticos.

8.- Art. 17.6 LAU: arrendamientos en zona tensionada y límites en la renta pactada al inicio del contrato

9.- Art. 17.7 LAU: arrendamientos en zona tensionada con arrendador gran tenedor y límites en la renta al inicio del contrato.

Mismo límite en arrendamientos en zona tensionada sin que sea de gran tenedor pero sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco años

10.- Las partes pueden pactar quién pagará los gastos del inmueble. Y los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador. (Art. 20 LAU).

11.- En cualquier caso, la Disposición transitoria cuarta. Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley señala que: *1. Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LA LEY 4106/1994), celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación. 2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta Ley.*

Con ello, todas las referencias a la LAU se aplican a contratos posteriores a la entrada en vigor de esta Ley de vivienda. Solo si las partes usan la vía prevista en los arts. 10.3º 17.7 de un nuevo contrato una vez venza el anterior se aplicarían las nuevas reglas de esta Ley.

Aunque las cuestiones procesales sí que se aplicarán en cuanto a exigencias de procedibilidad y requisitos de trámite procedimental de las demandas del art. 250.1. 1 (LA LEY 58/2000), 2, 4 y 7 LEC.

12.- Para presentar demandas por los n.º 1,2,4 y 7 del art. 250.1 LEC (LA LEY 58/2000) se exige hacer constar 4 requisitos en su caso (art. 439.6 LEC (LA LEY 58/2000)):

- a.- Si el inmueble objeto de las mismas constituye vivienda habitual de la persona ocupante.
- b.- Si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de vivienda.
- c.- 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.
- d.- 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.

13.- Solo el gran tenedor debería acreditar antes de presentar la demanda la vulnerabilidad del demandado.

Requisitos para ello: ¿Cómo puede acreditarse la vulnerabilidad para aportarlo a la demanda el gran tenedor?

- 1.- Aportar documento expedido por la Administración, previo consentimiento obtenido por el arrendador al arrendatario donde se especifique que el arrendatario es vulnerable.
- 2.- Declaración responsable emitido por el gran tenedor de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de 5 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.
- 3.- Documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen 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. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses. Con ello, este documento se expedirá porque el gran tenedor ha hecho constar en su escrito ante la Administración que el arrendatario le ha comunicado que se niega a que se averigüe su vulnerabilidad.

14.- Requisito complementario para que el gran tenedor presente la demanda por uno de los casos de los n.º 1,2,4 y 7 del art. 250.1 LEC. (LA LEY 58/2000)

Si se ha comprobado que el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma 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 al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes.

Con ello, el gran tenedor debería presentar dos escritos al mismo tiempo antes de la demanda y para prepararla:

- a.- Uno para acreditar la vulnerabilidad del arrendatario.
- b.- Otro para someterse al procedimiento de conciliación e intermediación.

IMPORTANTE.

Debe entenderse que sin cuando demanda es gran tenedor el art. 439.7 LEC (LA LEY 58/2000) ya especifica que el actor gran tenedor ha debido acudir a la Administración a someterse 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 en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.*

Quiere esto decir que el actor debería hacer constar en la demanda que ya avisó a la Administración competente que iba a demandar y que, por ello, debería buscar una ayuda para el realojo al arrendatario que va a demandar para que la Administración lo tenga en cuenta a los efectos de cuando se vaya a dictar el lanzamiento.

15.- Pese a lo antes expuesto en el art. 439 LEC (LA LEY 58/2000) como requisitos para admitir la demanda cuando se trate de actor que no es gran tenedor se recoge en el art. 441.5 LEC (LA LEY 58/2000) requisitos a llevar a cabo:

Se entiende que ello lo es para cuando el demandante no sea un gran tenedor.

a.- En casos de los n.º 1,2,4, y 7 del art. 250.1 LEC (LA LEY 58/2000) y se trate de vivienda habitual del demandado y demande un actor que no sea gran tenedor se exige que:

1.- **Información al demandado de lo que puede hacer para acreditar vulnerabilidad en la Administración.**

Se acordará informar por el LAJ al demandado en el decreto de admisión a trámite de la demanda, de la posibilidad de acudir a las Administraciones Públicas 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. La información deberá comprender los datos exactos de identificación de dichas Administraciones y el modo de tomar contacto con ellas, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad de la parte demandada

(Ello no se exige para el gran tenedor, porque se le ha exigido todo ello antes)

2.- **Información a la Administración del procedimiento para que verifiquen la vulnerabilidad del demandado y, en su caso, busquen solución habitacional.**

Se comunicará inmediatamente y de oficio por el Juzgado la existencia del procedimiento a 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, a fin de que puedan verificar la situación de vulnerabilidad y, de existir esta, presentar al Juzgado propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social a proporcionar por la Administración competente para ello y propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar igualmente por la Administración competente.

(Ello no se exige para el gran tenedor, porque se le ha exigido todo ello antes)

3.- **Plazo de la Administración para responder sobre la situación de vulnerabilidad del demandado. (diez días).**

En caso de que estas Administraciones Públicas confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social, se notificará al órgano judicial a la mayor brevedad y en todo caso en el plazo máximo de diez días.

Debe entenderse que el plazo concedido de 10 días debe serlo para dar también la solución habitacional.

4.- **Cuando el actor sea un gran tenedor:** (Arts. 439 (LA LEY 58/2000), 6 y 7 LEC y 441.5. 4º párrafo LEC)

- 1.- Se entiende que ya habrá presentado junto con la demanda documento acreditativo de la vulnerabilidad de la parte demandada

2.- Así, en el oficio a las Administraciones públicas competentes se hará constar esta circunstancia a efectos de que efectúen directamente, en el mismo plazo (diez días) la propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar, así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada y las causas, que, en su caso, han impedido su aplicación con anterioridad

5.- Resulta mejor el procedimiento a seguir por el gran tenedor. Éste ya ha acreditado si es vulnerable, o no, el arrendatario y la Administración no debe averiguarlo, por lo que el plazo que se le da de diez días es para que le localice inmueble y lo realoje en este.

Sin embargo, cuando demanda la persona que no es gran tenedora y el juzgado le traslada que averigüe si es vulnerable no le da plazo. El de diez días es para cuando la Administración ya le dijo al juzgado si el demandado es vulnerable o no.

6.- **Actuación del juzgado una vez la Administración responda sobre si es vulnerable el demandado y la solución habitacional encontrada, o transcurran los diez días.**

Recibida dicha comunicación o transcurrido el plazo (diez días), el letrado o letrada de la Administración de Justicia dará traslado a las partes para que en el plazo de cinco días puedan instar lo que a su derecho convenga, procediendo a suspender la fecha prevista para la celebración de la vista o para el lanzamiento, de ser necesaria tal suspensión por la inmediatez de las fechas

7.- **Suspensión del proceso por dos o cuatro meses a la vista de la respuesta de la Administración y alegaciones de las partes para que se adopten las medidas oportunas (el realojamiento).**

Presentados los escritos de las partes o transcurrido el plazo concedido para ello (cinco días) el tribunal resolverá por auto, a la vista de la información recibida de las Administraciones Públicas competentes y de las alegaciones de las partes, sobre si suspende el proceso para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones públicas, durante un plazo máximo de suspensión de dos meses si el demandante es una persona física o de cuatro meses si se trata de una persona jurídica

8.- **Se entiende que en ese plazo se deben encontrar ya y tener preparada la solución habitacional.**

Una vez adoptadas las medidas por las Administraciones Públicas competentes o transcurrido el plazo máximo de suspensión previsto en el párrafo anterior (2 o 4 meses) se alzarán éstas automáticamente y continuará el procedimiento por todos sus trámites.

9.- Se recogen en el art. 441.7 los requisitos para declarar la vulnerabilidad.

16.- Se recoge en la DA 7ª la mención de los casos de usurpación de bienes inmuebles del art. 245.2 CP (LA LEY 3996/1995) donde se haya adoptado la cautelar de desalojo en cuyo supuesto se exige que se de traslado a la Administración para la búsqueda de solución habitacional, pero sin plazo alguno concedido para ello