

El Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler ha incorporado en su título III, unas “medidas de reforma de procedimiento de desahucio de vivienda”, para la protección de las personas que, encontrándose en situación de vulnerabilidad económica y social, puedan ser objeto de lanzamiento de su vivienda habitual.

Ello afecta:

a) Al desahucio por falta de pago (pág. 1006 del libro):

Artículo tercero. “Uno: Se introduce un apartado 1 ter en el artículo 441, en los siguientes términos:

1 ter. En el requerimiento de pago al demandado, se informará al mismo de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales, y en su caso, de la posibilidad de autorizar la cesión de sus datos a estos, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad. En caso de que la Administración competente apreciase indicios de la existencia de dicha situación, se notificará al órgano judicial inmediatamente. Recibida dicha comunicación, el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá el proceso hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, durante un plazo máximo de suspensión de un mes a contar desde la recepción de la comunicación de los Servicios Sociales al órgano judicial, o de dos meses si el demandante es una persona jurídica. Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo se alzarán la suspensión y continuará el procedimiento por sus trámites. En estos supuestos, la cédula de emplazamiento al demandado habrá de contener datos de identificación de los Servicios Sociales a los que puede acudir el ciudadano.”

b) Al proceso de ejecución del desahucio por falta de pago y por expiración de plazo (pág. 1249 del libro):

Artículo tercero. “Dos. Se modifica el apartado 4 del artículo 549, que queda redactado en los siguientes términos:

«4. El plazo de espera legal al que se refiere el artículo anterior no será de aplicación en la ejecución de resoluciones de condena de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, que se regirá por lo previsto en tales casos.

No obstante, cuando se trate de vivienda habitual, con carácter previo al lanzamiento, deberá haberse procedido en los términos del artículo 441 de esta Ley.”

c) Al proceso de ejecución hipotecaria (pag. 1571 del libro):

Artículo tercero.”Tres. Se modifica el apartado 1 del artículo 686, que queda redactado en los siguientes términos:

1. En el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro.

En el requerimiento a que se refiere el párrafo anterior habrán de incluirse las indicaciones contenidas en el apartado 1 ter del artículo 441, produciendo iguales efectos”.