

## D. Visión panorámica y recapitulativa de los mecanismos procesales de protección a las personas vulnerables\*

**Felip Alba Cladera**

*Profesor Titular Laboral de Derecho Procesal*

*Universidad de las Islas Baleares*

*felip.alba@uib.es*

**Resumen:** *El legislador, en los últimos años, ha hecho hincapié en la protección de las personas vulnerables en procedimientos de desahucio y en procesos de ejecución cuyo objeto sea la vivienda habitual. Por esta razón, el objetivo de este trabajo es ofrecer una visión panorámica de todos los mecanismos procesales específicos de protección a las personas vulnerables aplicables en estos procedimientos.*

**Abstract:** *The legislator, in recent years, has emphasized the protection of vulnerable people in eviction procedures and in enforcement procedures whose object is habitual residence. For this reason, the aim of this paper is*

---

\* El trabajo se enmarca en las actividades realizadas en el Proyecto de investigación I+D «La protección jurídica de la vivienda habitual. Un enfoque global y multidisciplinar», financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación (PID 2021-124953NB-100) y dirigido por la Prof.<sup>a</sup> Cuenca Casas.



*to provide an overview of all the specific procedural mechanisms for the protection of vulnerable persons applicable in these proceedings.*

**Palabras clave:** *desahucio; ejecución ordinaria; ejecución hipotecaria; vulnerabilidad.*

**Keywords:** *eviction; ordinary enforcement; foreclosure; vulnerability.*

**Sumario:** 1. Planteamiento. 2. El juicio verbal de desahucio por falta de pago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario o por expiración del plazo contractual o legal (art. 250.1.1.º LEC). 3. El juicio verbal de desahucio por precario (art. 250.1.2.º LEC). 4. El juicio verbal para el desahucio exprés de *okupas* (art. 250.1.4.ºII LEC). 5. El juicio verbal para la efectividad de derechos reales inscritos (art. 250.1.7.º LEC). 6. Proceso de ejecución ordinaria. 6.1 Ejecución dineraria. 6.2 Ejecución no dineraria. 7. Proceso de ejecución hipotecaria. 8. Lanza-mientos en la vivienda habitual que traen causa de un proceso penal.

## 1. PLANTEAMIENTO

Debido al importantísimo impacto que han tenido en los últimos años la multitud de reformas de los procedimientos de desahucio y ejecución de la vivienda habitual dirigidas a proteger los inquilinos y ocupantes más vulnerables, incluyendo la propia suspensión de los procesos y su ejecución, hemos considerado conveniente realizar una recapitulación<sup>(1)</sup> para ofrecer al lector una visión panorámica de toda la batería de medidas de protección a los más vulnerables aplicables en estos procedimientos.

## 2. EL JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA O CANTIDADES DEBIDAS POR EL ARRENDATARIO O POR EXPIRACIÓN DEL PLAZO CONTRACTUAL O LEGAL (ART. 250.1.1.º LEC)

### – **Nuevos requisitos en relación con el contenido y los documentos que deben acompañar a la demanda**

El artículo 439.6 LEC recoge unos nuevos requisitos en relación con el contenido y los documentos que deberán acompañar a la demanda para

---

(1) Y decimos recapitulación porque estas cuestiones han sido tratadas con detalle en los capítulos precedentes.



que ésta sea admitida si el inmueble objeto de la misma constituye vivienda habitual de la persona ocupante y si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de vivienda, en los términos que establece el artículo 3.k) LDV.

– **Suspensión del proceso por situación de vulnerabilidad económica y/o social del demandado**

- *La suspensión ordinaria del artículo 441 apartados 5, 6 y 7 LEC*

El artículo 441 LEC, en sus apartados 5, 6 y 7, prevé que el tribunal haya de comunicar, de oficio, la existencia del procedimiento a las administraciones públicas competentes en materia social y de vivienda, que habrán de evaluar si el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica y, en caso de que efectivamente concorra una situación de vulnerabilidad, acordar la suspensión del proceso hasta que se adopten las medidas que las administraciones públicas estimen oportunas; suspensión que tendrá una duración máxima de dos meses si el demandante es una persona física o cuatro si es una persona jurídica.

- *Suspensión extraordinaria y provisional del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional*

El artículo 1 del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, prevé la posibilidad de suspender el procedimiento de desahucio y el lanzamiento si el demandado se encuentra en una situación de vulnerabilidad que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva; medida que, a pesar de su carácter extraordinario y temporal vinculado a la situación de emergencia derivada de la pandemia, ha sido prorrogada en múltiples ocasiones, la última hasta el 31 de diciembre de 2025 (Real Decreto-Ley 1/2025, de 28 de enero).

– **Prohibición de los desahucios sin fecha y hora predeterminada**

El artículo 438.6 LEC, en su párrafo segundo, declara que «en todos los casos de desahucio y en todos los decretos o resoluciones judiciales que tengan como objeto el señalamiento del lanzamiento, independiente-



mente de que éste se haya intentado llevar a cabo con anterioridad, se deberá incluir el día y la hora exacta en los que tendrá lugar el mismo». Igualmente, *vid.* artículo 549.3 LEC.

– **Comunicación de oficio por parte del tribunal 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**

El artículo 150.4 LEC dispone que, de oficio, el tribunal dará traslado a las administraciones públicas competentes en materia de vivienda y asistencia social por si procediera su actuación cuando notifique resoluciones que contengan la fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda.

3. EL JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO POR PRECARIO  
(ART. 250.1.2.º LEC)

– **Nuevos requisitos en relación con el contenido y los documentos que deben acompañar a la demanda**

El artículo 439.6 LEC recoge unos nuevos requisitos en relación con el contenido y los documentos que deberán acompañar a la demanda para que ésta sea admitida si el inmueble objeto de la misma constituye vivienda habitual de la persona ocupante y si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de vivienda, en los términos que establece el artículo 3.k) LDV.

– **Suspensión del proceso por situación de vulnerabilidad económica y/o social del demandado**

- *La suspensión ordinaria del artículo 441 apartados 5, 6 y 7 LEC*

El artículo 441 LEC, en sus apartados 5, 6 y 7, prevé que el tribunal haya de comunicar, de oficio, la existencia del procedimiento a las administraciones públicas competentes en materia social y de vivienda, que habrán de evaluar si el hogar afectado se encuentra en situación de



vulnerabilidad social y/o económica y, en caso de que efectivamente concurra una situación de vulnerabilidad, acordar la suspensión del proceso hasta que se adopten las medidas que las administraciones públicas estimen oportunas; suspensión que tendrá una duración máxima de dos meses si el demandante es una persona física o cuatro si es una persona jurídica.

- *Suspensión extraordinaria y provisional de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional*

El artículo 1 bis del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, prevé la posibilidad de suspender el lanzamiento si el demandado se encuentra en una situación de vulnerabilidad que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva; medida que, a pesar de su carácter extraordinario y temporal vinculado a la situación de emergencia derivada de la pandemia, ha sido prorrogada en múltiples ocasiones, la última hasta el 31 de diciembre de 2025 (Real Decreto-Ley 1/2025, de 28 de diciembre).

El ámbito de aplicación de la suspensión se limita a los supuestos en los que la vivienda controvertida pertenezca bien a personas jurídicas, bien a persona físicas que sean titulares de más de diez viviendas; en cuanto a las personas que habitan el inmueble sin título, que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica por razón de alguna de las situaciones previstas en el artículo 5.1.a Real Decreto-Ley 11/2020; y, por último, que quien habite la vivienda sea una persona dependiente de conformidad con lo dispuesto en el apartado dos 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, víctima de violencia sobre la mujer o tener a su cargo, conyugando en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad.

Esta suspensión no afectará a la fase declarativa del proceso de desahucio, sino, únicamente, a la ejecución, esto es, al lanzamiento.

#### **– Prohibición de los desahucios sin fecha y hora predeterminada**

El artículo 438.6 LEC, en su párrafo segundo, declara que «en todos los casos de desahucio y en todos los decretos o resoluciones judiciales que tengan como objeto el señalamiento del lanzamiento, independientemente de que éste se haya intentado llevar a cabo con anterioridad, se

deberá incluir el día y la hora exacta en los que tendrá lugar el mismo». Igualmente, *vid.* artículo 549.3 LEC.

- **Comunicación de oficio por parte del tribunal 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**

El artículo 150.4 LEC dispone que, de oficio, el tribunal dará traslado a las administraciones públicas competentes en materia de vivienda y asistencia social por si procediera su actuación cuando notifique resoluciones que contengan la fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda.

#### 4. EL JUICIO VERBAL PARA EL DESAHUCIO EXPRES DE OKUPAS (ART. 250.1.4.º II LEC)

- **Nuevos requisitos en relación con el contenido y los documentos que deben acompañar a la demanda**

El artículo 439.6 LEC recoge unos nuevos requisitos en relación con el contenido y los documentos que deberán acompañar a la demanda para que ésta sea admitida: si el inmueble objeto de la misma constituye vivienda habitual de la persona ocupante y si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de vivienda, en los términos que establece el artículo 3.k) LDV.

- **Suspensión del proceso por situación de vulnerabilidad económica y/o social del demandado**
- *La suspensión ordinaria del artículo 441 apartados 5, 6 y 7 LEC*

El artículo 441 LEC, en sus apartados 5, 6 y 7, prevé que el tribunal haya de comunicar, de oficio, la existencia del procedimiento a las administraciones públicas competentes en materia social y de vivienda, que habrán de evaluar si el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica y, en caso de que efectivamente

concurra una situación de vulnerabilidad, acordar la suspensión del proceso hasta que se adopten las medidas que las administraciones públicas estimen oportunas; suspensión que tendrá una duración máxima de dos meses si el demandante es una persona física o cuatro si es una persona jurídica.

- *Suspensión extraordinaria y provisional de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional*

El artículo 1 bis del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, prevé la posibilidad de suspender el lanzamiento si el demandado se encuentra en una situación de vulnerabilidad que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva; medida que, a pesar de su carácter extraordinario y temporal vinculado a la situación de emergencia derivada de la pandemia, ha sido prorrogada en múltiples ocasiones, la última hasta el 31 de diciembre de 2025 (Real Decreto-Ley 1/2025, de 28 de enero).

El ámbito de aplicación de la suspensión se limita a los supuestos en los que la vivienda controvertida pertenezca bien a personas jurídicas, bien a persona físicas que sean titulares de más de diez viviendas; en cuanto a las personas que habitan el inmueble sin título, que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica por razón de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 5.1.a Real Decreto-ley 11/2020; y, por último, que quien habite la vivienda sea una persona dependiente de conformidad con lo dispuesto en el apartado dos 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, víctima de violencia sobre la mujer o tenga a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad.

Esta suspensión no afectará a la fase declarativa del proceso de desahucio, sino, únicamente, a la ejecución, esto es, al lanzamiento.

#### – **Prohibición de los desahucios sin fecha y hora predeterminada**

El artículo 438.6 LEC, en su párrafo segundo, establece que «en todos los casos de desahucio y en todos los decretos o resoluciones judiciales que tengan como objeto el señalamiento del lanzamiento, independientemente de que éste se haya intentado llevar a cabo con anterioridad, se



deberá incluir el día y la hora exacta en los que tendrá lugar el mismo». Igualmente, *vid.* artículo 549.3 LEC.

- **Comunicación de oficio por parte del tribunal 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**

El artículo 150.4 LEC dispone que, de oficio, el tribunal dará traslado a las administraciones públicas competentes en materia de vivienda y asistencia social, por si procediera su actuación, cuando notifique resoluciones que contengan la fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda.

## 5. EL JUICIO VERBAL PARA LA EFECTIVIDAD DE DERECHOS REALES INSCRITOS (ART. 250.1.7.º LEC)

- **Nuevos requisitos en relación con el contenido y los documentos que deben acompañar a la demanda**

El artículo 439.6 LEC recoge unos nuevos requisitos en relación con el contenido y los documentos que deberán acompañar a la demanda para que ésta sea admitida: si el inmueble objeto de la misma constituye vivienda habitual de la persona ocupante y si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de viviendas, en los términos que establece el artículo 3.k) LDV.

- **Suspensión del proceso por situación de vulnerabilidad económica y/o social del demandado**

- *La suspensión ordinaria del artículo 441 apartados 5, 6 y 7 LEC*

El artículo 441 LEC, en sus apartados 5, 6 y 7, prevé que el tribunal haya de comunicar, de oficio, la existencia del procedimiento a las administraciones públicas competentes en materia social y de vivienda, que habrán de evaluar si el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica y, en caso de que efectivamente





concurra una situación de vulnerabilidad, acordar la suspensión del proceso hasta que se adopten las medidas que las administraciones públicas estimen oportunas; suspensión que tendrá una duración máxima de dos meses si el demandante es una persona física o cuatro si es una persona jurídica.

- *Suspensión extraordinaria y provisional de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional*

El artículo 1 bis del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, prevé la posibilidad de suspender el lanzamiento si el demandado se encuentra en una situación de vulnerabilidad que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva; medida que, a pesar de su carácter extraordinario y temporal vinculado a la situación de emergencia derivada de la pandemia, ha sido prorrogada en múltiples ocasiones, la última hasta el 31 de diciembre de 2025 (Real Decreto-Ley 1/2025, de 28 de enero).

El ámbito de aplicación de la suspensión se limita a los supuestos en los que la vivienda controvertida pertenezca bien a personas jurídicas, bien a persona físicas que sean titulares de más de diez viviendas; en cuanto a las personas que habitan el inmueble sin título, que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica por razón de alguna de las situaciones previstas en el artículo 5.1.a Real Decreto-ley 11/2020; y, por último, que quien habite la vivienda sea una persona dependiente de conformidad con lo dispuesto en el apartado dos 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, víctima de violencia sobre la mujer o tener a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad.

Esta suspensión no afectará a la fase declarativa del proceso, sino, únicamente, a la ejecución, esto es, al lanzamiento.

#### – **Prohibición de los desahucios sin fecha y hora predeterminada**

El artículo 438.6 LEC, en su párrafo segundo, declara que «en todos los casos de desahucio y en todos los decretos o resoluciones judiciales que tengan como objeto el señalamiento del lanzamiento, independientemente de que éste se haya intentado llevar a cabo con anterioridad, se deberá incluir el día y la hora exacta en los que tendrá lugar el mismo». Igualmente, *vid.* artículo 549.3 LEC.



- **Comunicación de oficio por parte del tribunal 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**

El artículo 150.4 LEC dispone que, de oficio, el tribunal dará traslado a las administraciones públicas competentes en materia de vivienda y asistencia social por si procediera su actuación cuando notifique resoluciones que contengan la fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda.

## 6. PROCESO DE EJECUCIÓN CIVIL

### 6.1 Ejecución dineraria

- **Prohibición de los lanzamientos sin fecha y hora predeterminada**

El artículo 675.4 LEC dispone que *el auto que resolviera sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble deberá ser notificado a los ocupantes y fijará día y hora exacta en la que éste tendrá lugar*. Igualmente, *vid.* artículo 549.3 LEC.

- **Cuantías inembargables en protección del deudor hipotecario en la ejecución ordinaria posterior a la ejecución hipotecaria**

El artículo 1 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, añade limitaciones a la cuantía embargable del salario o equivalente respecto de las ya previstas en el artículo 607.1 LEC, para el caso específico de que sea necesario continuar un proceso de ejecución posterior al proceso de ejecución hipotecaria en el que se ha vendido la vivienda habitual del ejecutado sin que la deuda haya resultado completamente satisfecha. Esta norma incrementa en un 50% la parte inembargable del salario conforme al artículo 607.1 LEC, es decir, la primera cuantía equivalente al salario mínimo interprofesional, y añade a esa parte inembargable



otro 30 % del salario mínimo por cada miembro del núcleo familiar que no disponga de ingresos propios regulares, salario o pensión superiores al salario mínimo interprofesional.

## 6.2 Ejecución no dineraria

### – Plazo de desalojo de vivienda habitual y posibilidad de prórroga

El artículo 704.1 LEC, en su párrafo primero, prevé que, si el inmueble que se deba entregar fuera la vivienda habitual del ejecutado o de quienes de él dependan, el LAJ les dará un plazo de un mes para desalojarlo, pudiéndose extender dicho plazo un mes más si concurre un motivo fundado.

### – Prohibición de los lanzamientos sin fecha y hora predeterminada

El artículo 704.1 LEC, en su párrafo segundo, dispone que *se fijará día y hora exacta del lanzamiento tanto en la resolución inicial como en la que acuerda la prórroga o en cualquier resolución ulterior que acuerde el lanzamiento, aunque este se haya intentado practicar con anterioridad*. Igualmente, *vid.* artículo 549.3 LEC.

### – Suspensión extraordinaria y provisional de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional

- *Ejecución del desahucio por falta de pago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario o por expiración del plazo contractual*

Para las ejecuciones que deriven de juicios verbales del apartado 1.º del artículo 250.1 LEC, el artículo 1 del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, prevé la posibilidad de suspender el lanzamiento si el demandado se encuentra en una situación de vulnerabilidad que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva; medida que, a pesar de su carácter extraordinario y temporal vinculado a la situación de emergencia derivada de la pandemia, ha sido prorrogada en múltiples ocasiones, la última hasta el 31 de diciembre de 2025 (Real Decreto-Ley 1/2025, de 28 de enero).

- *Ejecución del desahucio por precario, desahucio exprés de okupas y juicio verbal para la efectividad de derechos reales inscritos*

Para las ejecuciones que deriven de juicios verbales de los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 LEC, el artículo 1 bis del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, prevé la posibilidad de suspender el lanzamiento si el demandado se encuentra en una situación de vulnerabilidad que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva; medida que, a pesar de su carácter extraordinario y temporal vinculado a la situación de emergencia derivada de la pandemia, ha sido prorrogada en múltiples ocasiones, la última hasta el 31 de diciembre de 2025 (Real Decreto-Ley 1/2025, de 28 de enero).

El ámbito de aplicación de la suspensión se limita a los supuestos en los que la vivienda controvertida pertenezca bien a personas jurídicas, bien a persona físicas que sean titulares de más de diez viviendas; en cuanto a las personas que habitan el inmueble sin título, que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica por razón de alguna de las situaciones previstas en el artículo 5.1.a Real Decreto-Ley 11/2020; y, por último, que quien habite la vivienda sea una persona dependiente de conformidad con lo dispuesto en el apartado dos 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, víctima de violencia sobre la mujer o tener a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad.

## 7. PROCESO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

### – **Nuevos requisitos en relación con el contenido y los documentos que deben acompañar a la demanda**

– El artículo 685.2 LEC dispone que en los supuestos de demanda ejecutiva sobre bienes hipotecados se indique necesariamente por el acreedor ejecutante si el inmueble objeto de la misma constituye la vivienda habitual del deudor ejecutado y si concurre en el ejecutante la condición de gran tenedor de vivienda.



– **Suspensión del proceso por situación de vulnerabilidad económica y/o social del demandado**

- *Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables de la LPDH*

El artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (LPDH), recoge la suspensión del lanzamiento sobre viviendas habituales de deudores hipotecarios especialmente vulnerables. Aunque esta medida, en origen, tenía carácter excepcional y temporal, mediante el Real Decreto-ley 1/2024, de 14 de mayo, por el que se prorrogan las medidas de suspensión de lanzamientos sobre la vivienda habitual para la protección de los colectivos vulnerables, ha extendido su vigencia hasta el 15 mayo de 2028.

- *Aplicabilidad de la suspensión del artículo 441 apartados 5, 6 y 7 LEC*

El artículo 686.1 LEC ordena que el requerimiento de pago dirigido al deudor –una vez se despacha la ejecución hipotecaria– contenga información sobre la posible declaración del ejecutado en situación de vulnerabilidad por los servicios sociales remitiéndose para ello al artículo 441.5 LEC, norma cuyo ámbito de aplicación originario es el de los procesos de desahucio. El artículo 441 LEC, en sus apartados 5, 6 y 7, prevé que el tribunal haya de comunicar, de oficio, la existencia del procedimiento a las administraciones públicas competentes en materia social y de vivienda, que habrán de evaluar si el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica y, en caso de que efectivamente concurra una situación de vulnerabilidad, acordar la suspensión del proceso hasta que se adopten las medidas que las administraciones públicas estimen oportunas; suspensión que tendrá una duración máxima de dos meses si el demandante es una persona física o cuatro si es una persona jurídica.

– **Alquiler social de la vivienda hipotecada**

En virtud del artículo 1.1 LPDH, en su inciso segundo, el ejecutado que se encuentre bajo el umbral de exclusión podrá obtener del acreedor hipotecario adherido al Código de Buenas Prácticas que se aprueba mediante el Real Decreto-Ley 6/2012 (reformado por el Real Decreto-Ley 19/2022)



el alquiler de la vivienda hipotecada, en las condiciones establecidas en el mencionado Código. Aunque esta medida, en origen, tenía carácter excepcional y temporal, mediante el Real Decreto-Ley 1/2024, de 14 de mayo, por el que se prorrogan las medidas de suspensión de lanzamientos sobre la vivienda habitual para la protección de los colectivos vulnerables, ha extendido su vigencia hasta el 15 mayo de 2028.

## 8. LANZAMIENTOS EN LA VIVIENDA HABITUAL QUE TRAEN CAUSA DE UN PROCESO PENAL

### – **Comunicación de oficio por parte del tribunal 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**

En la Disposición adicional séptima LEC (introducida por la LDV) se recoge que en los procedimientos penales que se sigan por delito de usurpación del art 245.2 del Código Penal, en caso de sustanciarse con carácter cautelar la medida de desalojo y restitución del inmueble objeto del delito a su legítimo poseedor o, también, cuando el desalojo de la vivienda se acuerde en sentencia, 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, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad, se dará traslado a las administraciones públicas competentes con el fin de que puedan adoptar las medidas de protección que correspondan.

### – **Suspensión extraordinaria y provisional de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional**

El artículo 1 bis del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, prevé la posibilidad de suspender el lanzamiento si el demandado se encuentra en una situación de vulnerabilidad que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva; medida que, a pesar de su carácter extraordinario y temporal vinculado a la situación de emergencia derivada de la pandemia, ha sido prorrogada en múl-



tiples ocasiones, la última hasta el 31 de diciembre de 2025 (Real Decreto-Ley 1/2025, de 28 de diciembre).

El ámbito de aplicación de la suspensión se limita a los supuestos en los que la vivienda controvertida pertenezca bien a personas jurídicas, bien a persona físicas que sean titulares de más de diez viviendas; en cuanto a las personas que habitan el inmueble sin título, que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica por razón de alguna de las situaciones previstas en el artículo 5.1.a Real Decreto-ley 11/2020; y, por último, que quien habite la vivienda sea una persona dependiente de conformidad con lo dispuesto en el apartado dos 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, víctima de violencia sobre la mujer o tener a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad.

Esta suspensión no afectará a la fase declarativa del proceso de penal, sino, únicamente, al lanzamiento de los ocupantes de la vivienda.