

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Consejería de Fomento

Orden 95/2024, de 3 de junio, de la Consejería de Fomento, por la que se regula la competencia y el procedimiento de conciliación previa a los procesos judiciales de desahucio, recuperación de la posesión y ejecución hipotecaria de personas en situación de vulnerabilidad económica, previsto en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. [2024/4601]

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, modificó en su disposición final quinta la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, introduciendo un procedimiento de conciliación obligatoria en los procedimientos judiciales de desahucio, recuperación de la posesión y ejecución hipotecaria, siempre que la parte actora tenga la condición de gran tenedor de vivienda y el inmueble objeto de demanda constituya la vivienda habitual de la persona demanda y se encuentre en situación de vulnerabilidad económica.

El artículo 9.3c) del Decreto 109/2023, de 25 de julio, de estructura y competencias de la Consejería de Fomento, atribuye a la Dirección General de Vivienda la competencia de “desarrollo de procedimientos de conciliación o intermediación en procedimientos judiciales de desahucio, recuperación de la posesión y ejecución hipotecaria de personas en situación de vulnerabilidad económica”. Por su parte la disposición final segunda del Decreto 109/2023, habilita a la persona titular de la Consejería de Fomento para dictar las disposiciones necesarias para su desarrollo y ejecución.

Se hace necesario regular los aspectos instrumentales y organizativos del procedimiento de conciliación, al objeto de facilitar su conocimiento y la seguridad jurídica de los intervinientes, aprovechando la experiencia de las oficinas de intermediación hipotecaria que la Dirección General de Vivienda tiene ya en funcionamiento en las Delegaciones Provinciales de Fomento.

Por todo ello, y en uso de las facultades otorgadas por la Disposición final segunda del 109/2023, de 25 de julio, de estructura y competencias de la Consejería de Fomento,

Dispongo

Artículo 1. Objeto y ámbito.

1. La presente orden tiene por objeto regular el procedimiento obligatorio de conciliación en procesos judiciales de desahucio, recuperación de la posesión, de ejecución hipotecaria y procedimientos de apremio de personas en situación de vulnerabilidad económica instados por grandes tenedores de vivienda, previsto en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

2. A los efectos de la presente orden, será de aplicación la definición de gran tenedor de vivienda establecida en el artículo 3 k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

3. En el caso de que el gran tenedor de vivienda fuese una entidad pública de vivienda, el procedimiento de conciliación obligatorio exigido por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se podrá sustituir por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad, en su caso.

Artículo 2. Competencia.

El desarrollo de los procedimientos objeto de esta orden se realizará por las Delegaciones Provinciales de Fomento donde se sitúe la vivienda sobre la que recaiga la pretensión de la parte demandante.

Artículo 3. Procedimiento.

1. Las solicitudes de iniciación del procedimiento de conciliación se presentarán obligatoriamente en forma electrónica y en el formulario disponible en la sede electrónica de la Junta de Comunidades <https://www.jccm.es>, aportando la memoria explicativa del objeto de la controversia sobre la que versará el procedimiento de conciliación.

2. Verificado el cumplimiento de los requisitos de aplicación del procedimiento de conciliación por las oficinas de intermediación hipotecaria, se procederá a notificar a las partes demandante y demandada el día y hora de la celebración del acto de conciliación en la sede de la Delegación Provincial, salvo que ambas partes opten por la celebración electrónica de dicho acto.

3. El acto de conciliación se desarrollará por el responsable de cada oficina de intermediación hipotecaria en la provincia, que intentará una conciliación entre las posturas de la parte demandante y la parte demandada, exponiendo, en caso de no lograrse ese compromiso, las alternativas a la situación de la parte demandada ofrecidas por los instrumentos de protección social y por los programas de política de vivienda vigentes que fueran accesibles a la parte demandada.

4. Terminado el acto de conciliación, el responsable levantará acta que indique necesariamente el resultado del procedimiento de conciliación, la constancia de 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. El acta se remitirá a la persona titular de la Jefatura de Vivienda en la Delegación Provincial respectiva, que la ratificará con su firma.

5. A petición de las partes en el procedimiento de conciliación, se procederá a emitir certificado del contenido del acta para su constancia.

Disposición adicional. Empresas públicas arrendadoras.

En el caso de que la empresa arrendadora sea una entidad pública de vivienda el procedimiento obligatorio de conciliación se podrá sustituir por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad.

Disposición final única. Entrada en vigor.

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Toledo, 3 de junio de 2024

El Consejero de Fomento
IGNACIO HERNANDO SERRANO