LEGISFOR

Manual: Ley de Enjuiciamiento Civil. Edición A4

Variaciones introducidas en el texto legal de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, desde el 1 de septiembre de 2026

Real Decreto-Ley 26/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue, con inicio de vigencia el 1 de octubre de 2026.

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 685, que queda redactado como sigue:

> *«2. A la demanda se acompañarán el título o títulos de crédito, revestidos de los requisitos que esta ley exige para el despacho de la ejecución, así como los demás documentos a que se refieren el artículo 550 y, en sus respectivos casos, los artículos 573 y 574 de la presente ley.*
>
> *En caso de ejecución sobre bienes hipotecados o sobre bienes en régimen de prenda sin desplazamiento, si no pudiese presentarse el título inscrito, deberá acompañarse con el que se presente certificación del Registro que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca.*
>
> *En supuestos de demanda de ejecución sobre bienes hipotecados deberá indicarse si el inmueble objeto de esta constituye la vivienda habitual del deudor, así como si concurre en la parte ejecutante la condición de gran tenedora de vivienda conforme a lo previsto en la letra b) del apartado 6 del artículo 439.*
>
> *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 viviendas a nombre de la parte actora.»*

Dos. Se añade un nuevo apartado 6 al artículo 22, con la siguiente redacción:

> *«6. En los procesos de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas u otros supuestos del artículo 250.1, cuando se acredite que la persona arrendataria se encuentra en situación de vulnerabilidad económica en los términos legalmente previstos, y no aplicándose para el supuesto previsto en el artículo 2.1 del Real Decreto-ley 26/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible, si la Administración pública competente no ofrece una alternativa habitacional adecuada, estará obligada a enervar la acción mediante el pago al arrendador o la consignación judicial de la totalidad de las cantidades reclamadas y de las que se hayan devengado hasta el momento del pago o consignación.*
>
> *Acreditada la situación de vulnerabilidad, esta circunstancia será comunicada inmediatamente a la Administración pública competente, que dispondrá de un plazo máximo e improrrogable de dos meses desde la notificación para ofrecer una alternativa habitacional adecuada o, en defecto de esta, efectuar el pago o la consignación.*
>
> *Durante este plazo quedará suspendido el curso del procedimiento y, en su caso, el lanzamiento.*
>
> *Efectuado dentro del plazo el pago o la consignación de la totalidad de las cantidades debidas, se declarará enervada la acción y terminado el procedimiento, manteniéndose vigente el contrato de arrendamiento.*
>
> *Transcurrido el plazo de dos meses sin que se haya ofrecido una alternativa habitacional adecuada ni se haya producido el pago íntegro o la consignación, la administración pública competente quedará subrogada automáticamente en la posición deudora del arrendatario, y no habrá lugar para el lanzamiento, manteniéndose vigente el contrato de arrendamiento hasta su expiración en tanto se mantenga la situación de vulnerabilidad económica en los términos legalmente previstos.*
>
> *La enervación prevista en este apartado será independiente de la establecida en el apartado 4 y no computará como enervación anterior a los efectos de dicho apartado ni impedirá que la persona arrendataria pueda ejercer posteriormente, en su caso, la enervación ordinaria prevista en el mismo.*

La enervación extraordinaria prevista en este apartado podrá producirse aunque el arrendador haya efectuado el requerimiento fehaciente de pago previsto en el apartado 4.

La Administración General de Estado compensará los gastos en los que incurran las Comunidades Autónomas en aplicación de lo dispuesto en este apartado, con excepción de los posibles intereses que pudieran devengarse como consecuencia del retraso en el cumplimiento en la obligación de enervación.

En la Comunidad Autónoma del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra la instrumentación financiera se acordará bilateralmente con arreglo a sus respectivos regímenes económicos y financieros.»

Resolución de 2 de octubre de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de derogación del Real Decreto-Ley 26/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible

Se acuerda por el Congreso de los Diputados, en su sesión del día 2 de octubre de 2026, la derogación del Real Decreto-Ley 26/2026, de 29 de septiembre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible.

Acuerdo publicado en el BOE número 245, de 2 de octubre de 2026.

Real Decreto-Ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible

Se modifica de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con inicio de vigencia el 8 de octubre de 2026, en los siguientes términos.

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 685, que queda redactado como sigue:

«2. A la demanda se acompañarán el título o títulos de crédito, revestidos de los requisitos que esta ley exige para el despacho de la ejecución, así como los demás documentos a que se refieren el artículo 550 y, en sus respectivos casos, los artículos 573 y 574 de la presente ley.

En caso de ejecución sobre bienes hipotecados o sobre bienes en régimen de prenda sin desplazamiento, si no pudiese presentarse el título inscrito, deberá acompañarse con el que se presente certificación del Registro que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca.

En supuestos de demanda de ejecución sobre bienes hipotecados deberá indicarse si el inmueble objeto de esta constituye la vivienda habitual del deudor, así como si concurre en la parte ejecutante la condición de gran tenedora de vivienda conforme a lo previsto en la letra b) del apartado 6 del artículo 439.

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 viviendas a nombre de la parte actora.»

Dos. Se añade un nuevo apartado 6 al artículo 22, con la siguiente redacción:

«6. En los procesos de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas del artículo 250.1.1.º, cuando se acredite que la persona arrendataria se encuentra en situación de vulnerabilidad económica en los términos legalmente previstos, y no aplicándose para el supuesto previsto en el artículo 2.1 del Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible, si la Administración pública competente no ofrece una alternativa habitacional adecuada, estará obligada a enervar la acción mediante el pago al arrendador o la consignación judicial de la totalidad de las cantidades reclamadas y de las que se hayan devengado hasta el momento del pago o consignación, así como las costas procesales a favor del demandante. La demora en el pago en favor de la persona demandante por parte de la administración competente en materia de vivienda una vez acordado por el tribunal, supondrá la aplicación de los correspondientes intereses de acuerdo con la legislación aplicable.

Acreditada la situación de vulnerabilidad, esta circunstancia será comunicada inmediatamente a la Administración pública competente, que dispondrá de un plazo máximo e improrrogable de dos meses desde la notificación para ofrecer una alternativa habitacional adecuada o, en defecto de esta, efectuar el pago o la consignación.

Durante este plazo quedará suspendido el curso del procedimiento y, en su caso, el lanzamiento.

Efectuado dentro del plazo el pago o la consignación de la totalidad de las cantidades debidas, se declarará enervada la acción y terminado el procedimiento, manteniéndose vigente el contrato de arrendamiento.

Transcurrido el plazo de dos meses sin que se haya ofrecido una alternativa habitacional adecuada ni se haya producido el pago íntegro o la consignación, la administración pública competente quedará subrogada automáticamente en la posición deudora del arrendatario, y no habrá lugar para el lanzamiento, manteniéndose vigente el contrato de arrendamiento hasta su expiración en tanto se mantenga la situación de vulnerabilidad económica en los términos legalmente previstos.

La enervación prevista en este apartado será independiente de la establecida en el apartado 4 y no computará como enervación anterior a los efectos de dicho apartado ni impedirá que la persona arrendataria pueda ejercer posteriormente, en su caso, la enervación ordinaria prevista en el mismo.

La enervación extraordinaria prevista en este apartado podrá producirse aunque el arrendador haya efectuado el requerimiento fehaciente de pago previsto en el apartado 4.

La Administración General de Estado compensará los gastos en los que incurran las Comunidades Autónomas en aplicación de lo dispuesto en este apartado, con excepción de los posibles intereses que pudieran devengarse como consecuencia del retraso en el cumplimiento en la obligación de enervación.

En la Comunidad Autónoma del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra la instrumentación financiera se acordará bilateralmente con arreglo a sus respectivos regímenes económicos y financieros.»