



FERNANDEZADVOCATS

SE DECLARA INCONSTITUCIONAL LA OBLIGACIÓN DEL DEMANDANTE/EJECUTANTE, QUE SEA GRAN TENEDOR DE VIVIENDA, DE ACREDITAR LA SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA DEL DEMANDADO/EJECUTADO, CON CARÁCTER PREVIO A INTERPONER LA DEMANDA DE DESAHUCIO O DE INICIAR LA VÍA DE APREMIO

Recientemente se ha dado a conocer la novedosa sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional, de 29 de enero de 2025, dictada a raíz del recurso de inconstitucionalidad presentado por 136 diputados del Grupo Parlamentario Popular contra un extenso articulado de la también reciente Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y por la que declara, a grandes rasgos y a lo que aquí interesa, inconstitucional la obligación del gran tenedor de acreditar la situación de vulnerabilidad económica, tanto del demandado –como requisito de admisibilidad y con carácter previo a la interposición de demanda de desahucio ex arts. 250.1.1º, 2º, 4º y 7º de la LEC-, como del ejecutado –con carácter previo a iniciar la vía de apremio cuando el bien objeto de la subasta sea un bien inmueble que sea la vivienda habitual del ejecutado-, plasmadas en la Ley de Enjuiciamiento Civil en su artículo 439.6 y en el artículo 655 bis 1, respectivamente, por ser contrarios al derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE), que, de acuerdo a doctrina constitucional, “el primer contenido del derecho a obtener la tutela de jueces y tribunales, en un orden cronológico y lógico, es el acceso a la jurisdicción, que se concreta en el derecho a ser parte en un proceso y poder promover la actividad jurisdiccional que desemboque en una decisión judicial sobre las pretensiones deducidas” (entre otras, STC 140/2018, FJ5).

El Tribunal, que acepta los argumentos esgrimidos por los demandantes, defiende que, a pesar de que el derecho a la tutela judicial efectiva –como cualquier otro derecho- no tiene carácter absoluto y puede ser restringido por medio de la Ley, ello debe responder a un fin de interés general, y los requisitos y el alcance de la restricción deben estar suficientemente precisados en la Ley y respetar el principio de proporcionalidad, es decir, las limitaciones han de estar justificadas en la protección de otros derechos o bienes constitucionales y, además, han de ser proporcionadas al fin perseguido con ellas.



Y el fin perseguido por la norma, a expensas del Tribunal, no es otra que dotar de mayor protección a las personas y hogares afectados en los procedimientos de recuperación de la posesión (art. 439. 6 y 7 de la LEC), y de subasta de bienes inmuebles –en el marco de la regulación del procedimiento de apremio de la ejecución dineraria- (art. 655 bis LEC), cuando se esté ante una situación de especial vulnerabilidad económica de la parte demandada o ejecutada, persiguiéndose que las administraciones competentes puedan encontrar una situación habitacional para dichas personas.

En relación con el contenido del artículo 439.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la ley impone al actor –en el caso de que ostente la condición de gran tenedor de vivienda, que en Cataluña significa disponer de 5 viviendas o más- la obligación de acreditar si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica –por medio de los cauces que establece el propio artículo-, como requisito de admisibilidad de la demanda en los juicios de desahucio en los casos de los números 1º, 2º, 4º y 7º del apartado 1 del artículo 250 de la LEC. Y lo mismo sucede con el artículo 655 bis 1 de la LEC, que impone al actor (si es gran tenedor de vivienda o empresa de vivienda), antes de iniciar la vía de apremio, la obligación de acreditar si el deudor se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, cuando el bien objeto de la subasta sea un bien inmueble que sea la vivienda habitual del ejecutado.

El Tribunal manifiesta que este requisito impuesto a la parte actora, tanto en el art. 439.6 como en el art. 655 bis 1, ambos de la LEC, no cumple las exigencias constitucionales del derecho a la tutela judicial efectiva desde un canon de proporcionalidad, en tanto que la exigencia de acreditación de la situación de vulnerabilidad se presenta como excesiva, e incluso innecesaria, por no resultar comprensible a la luz de una ponderación proporcionada con la finalidad pretendida –encontrar una solución habitacional para las personas en situación de vulnerabilidad económica-, en la medida en que dicho objetivo puede alcanzarse por otras vías sin menoscabo del derecho de quien pretende accionar la justicia o proseguir el correspondiente proceso.

En relación con el art. 439.6 de la LEC, porque el propio artículo 441.5 del mismo cuerpo legal ya prevé que en los aludidos casos del artículo 250.1, siendo el inmueble



FERNANDEZADVOCATS

vivienda habitual de la parte demandada, se informará a esta en el decreto de admisión a trámite de la demanda, de la posibilidad de acudir 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, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad. Asimismo, también se prevé que el Juzgado, de forma inmediata y de oficio, comunicará a dichas administraciones la existencia del procedimiento a fin de que puedan verificar dicha situación de vulnerabilidad y, en caso de existir esta, presentar al Juzgado una propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social y propuesta de medidas de atención inmediata, así como las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria. Por todo lo anterior, según el Tribunal, la no exigencia del requisito de admisibilidad de la demanda consistente en que la parte actora acredite la referida situación de vulnerabilidad económica, no daría lugar a que quedara desatendida la finalidad legítima perseguida por el legislador, por lo que anticipar su protección condicionando la admisión de la acción resulta desproporcionado, y trasladar a la parte actora la carga acreditativa de esta circunstancia –susceptible de ser conocida a través de otros medios, igual o más asequibles– constituyen una barrera desproporcionada para el ejercicio del derecho a la tutela judicial efectiva, resultando, en consecuencia, inconstitucionales y nulos por vulnerar el artículo 24.1 de la CE. Y la misma suerte, por los mismos argumentos, merece el art. 655 bis 1 de la LEC, por cuanto la situación de vulnerabilidad del deudor es susceptible también de conocerse por otros medios, como es a través de las administraciones públicas competentes, sin afectación al derecho del ejecutante de iniciar la vía de apremio.

Asimismo, el Tribunal declara también inconstitucionales los arts. 439.7 y 655 bis 2 de la LEC, así como el art. 685. 2 del mismo cuerpo legal sobre demanda ejecutiva sobre bienes hipotecados o pignorados, en tanto que los anteriores preceptos se remiten al sistema de acreditación de la concurrencia de vulnerabilidad económica declarado inconstitucional, careciendo así de sentido lógico y arrastrando *per natura*, de forma irremediable, la nulidad e inconstitucionalidad.

El presente artículo es meramente divulgativo y no supone asesoramiento ni compromiso de



FERNANDEZADVOCATS

actualización.

Para más información o asesoramiento, contacta con info@fernandezadvocats.es