

Dossier jurídico
Derecho Civil

Anulación de los requisitos de procedibilidad exigidos a grandes tenedores.



tirant
PRIME

"CONTRACTOR"

Dossier jurídico

Anulación de los requisitos de procedibilidad exigidos a grandes tenedores.

Miguel Alcalá, Autor

Sentencia TC 26/2025, de 29 de enero de 2025

Introducción

La Sentencia del Tribunal Constitucional 26/2025, de 29 de enero [TOL10.426.622], publicada en el BOE del día 28/02/2025, declara la inconstitucionalidad y, por lo tanto, su anulación, de los apartados 6 c) y 7 del art. 439 LEC, así como de los apartados 1 y 2 del art. 655 bis LEC y, por extensión, del art. 685.2 de la LEC.

Estos artículos introdujeron requisitos específicos de procedibilidad para admitir las demandas de desahucio, recuperación de la posesión o ejecución de bienes inmuebles que constituyan vivienda habitual, instadas por propietarios que tengan la consideración de grandes tenedores.

El artículo 3, apartado k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda [TOL9.568.821], define gran tenedor como *«la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.»*

La disposición final quinta de la Ley 12/2023, introdujo un procedimiento de conciliación o intermediación en los supuestos en los que la parte actora tenga la condición de gran tenedor de vivienda, el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica. Según el preámbulo de la norma *«la aplicación de este*

procedimiento facilitará a las Administraciones competentes dar adecuada atención a las personas y hogares afectados, ofreciendo respuesta a través de diferentes instrumentos de protección social y de los programas de política de vivienda.»

Antecedentes del recurso de inconstitucionalidad

En agosto de 2023 más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular del Congreso de los Diputados interpusieron un recurso de inconstitucionalidad contra diversos preceptos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. En concreto, se impugnaron los arts. 15.1 b), c), d) y e); 16.1 d); 18.2, 18.3, 18.4; 27.1, 27.3; 28.1 b), c) y d); 29.2; 31.1 y 31.2, la disposición adicional tercera, la disposición final primera apartado 3, la disposición final cuarta y la disposición final quinta apartados dos y seis.

Por lo que a este comentario interesa, el recurso se pronuncia sobre la adecuación de apartados dos y seis de la disposición final quinta de la Ley 12/2023, por ser contraria al derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el artículo 24 de la Constitución, al introducir requisitos procesales adicionales, cuando de grandes tenedores se trata, en los procedimientos de desahucio y ejecución hipotecaria, por entender que tales requisitos restringen el acceso a la justicia.

El apartado dos de la disposición final quinta Ley 12/2023, de 24 de mayo, añadió los **apartados 6 y 7 al artículo 439 de la Ley de Enjuiciamiento Civil** (LEC) que lleva por título **«Inadmisión de la demanda en casos especiales.»**

Este apartado 6 establecía lo siguiente:

«6. En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, no se admitirán las demandas, que pretendan la recuperación de la posesión de una finca, en que no se especifique:

- a) Si el inmueble objeto de las mismas constituye vivienda habitual de la persona ocupante.
- b) Si concurre en la parte demandante la condición de gran tenedora de vivienda, en los términos que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

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 propiedades a nombre de la parte actora.

c) En el caso de que la parte demandante tenga la condición de gran tenedor, si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.

Para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica se deberá aportar documento acreditativo, de vigencia no superior a tres meses, emitido, previo consentimiento de la persona ocupante de la vivienda, por los servicios de las Administraciones autonómicas y locales 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 que hayan sido específicamente designados conforme la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

El requisito exigido en esta letra c) también podrá cumplirse mediante:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que la persona ocupante no consiente expresamente el estudio de su situación económica en los términos previstos en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.»

Por parte **el apartado 7 del artículo 439 LEC** establecía:

«7. En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250, en el caso de que la parte actora tenga la condición de gran tenedora en los términos previstos por el apartado anterior, el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica conforme lo previsto igualmente en el apartado anterior, no se admitirán las demandas en las que no se acredite que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

El requisito anterior podrá acreditarse mediante alguna de las siguientes formas:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites

correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar 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. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

En el caso de que la empresa arrendadora sea una entidad pública de vivienda el requisito anterior se podrá sustituir, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad, que se acreditará en los mismos términos del apartado anterior.»

Por su parte, el apartado seis de la Disposición final quinta introdujo un nuevo **artículo 655 bis de la LEC**, que llevaba por título **«subasta de bienes inmuebles»** que establecía lo siguiente:

1. Cuando el bien objeto de la subasta sea un bien inmueble que sea la vivienda habitual del ejecutado y el acreedor sea una empresa de vivienda o un gran tenedor de vivienda en los términos previstos por la letra b del apartado 6 del artículo 439 y no haya sido acreditado con anterioridad, deberá acreditarse por la parte actora, antes del inicio de la vía de apremio, si el deudor se encuentra en situación de vulnerabilidad económica.

Para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica de la parte ejecutada se deberá aportar documento acreditativo, de vigencia no superior a tres meses, emitido, previo consentimiento de éste, por los servicios de las Administraciones autonómicas y locales 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 que hayan sido específicamente designados conforme a la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

Este requisito también podrá cumplirse mediante:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la solicitud de inicio de la vía de apremio, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma. En tal caso el Juzgado se dirigirá a las Administraciones competentes a fin de que confirmen, en el plazo máximo de diez días, si el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad

económica y, en su caso, social, así como las medidas previstas que se aplicarán de forma inmediata para que disponga de una vivienda.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que la parte ejecutada no consiente expresamente el estudio de su situación económica en los términos previstos por la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

2. En el caso de que se tenga constancia de que el deudor hipotecario se encuentra en situación de vulnerabilidad económica conforme lo previsto en los apartados anteriores, no se iniciará la vía de apremio si no se acredita que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

El requisito anterior podrá acreditarse mediante alguna de las siguientes formas:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la solicitud de inicio de la vía de apremio, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma. En tal caso, inmediatamente a la presentación de la solicitud, el Juzgado se dirigirá a las Administraciones competentes a fin de que confirmen, en el plazo máximo de diez días, si el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social, así como las medidas previstas que se aplicarán de forma inmediata para que disponga de una vivienda.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar 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. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

En el caso de que la parte ejecutante sea una entidad pública de vivienda el requisito anterior se podrá sustituir, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad, que se acreditará en los términos del apartado anterior.»

Como vemos, los anteriores requisitos se exigen del actor que tiene la consideración de gran tenedor según la definición dada por El artículo 3, apartado k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda [TOL9.568.821].

Consideraciones sobre vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE).

Los recurrentes sostienen que las previsiones contenidas en los nuevos apartados 6 y 7 del art. 439 LEC y el nuevo art. 655 bis LEC, son contrarias al derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) en las dos vertientes siguientes:

El derecho de acceso al proceso se vería conculcado por los nuevos apartados 6 y 7 del art. 439 LEC por cuanto, «los requisitos que en ellos se prevén para admitir la demanda de juicio verbal en los supuestos comprendidos en los números 1, 2, 4 y 7 del apartado 1 del artículo 250 LEC resultan desproporcionados e irrazonables al no ser necesarios para el cumplimiento del fin que se pretende alcanzar; haciéndose depender, concretamente en el apartado 6 c), la admisión de la demanda de un requisito –la acreditación de que la parte demandada se encuentre o no en situación de vulnerabilidad económica– ajeno a la voluntad y diligencia de las partes, quedando en manos de la administración sin sujeción a plazo; en tanto que la conciliación o intermediación obligatoria del apartado 7 no persigue la evitación del proceso sino el ejercicio de competencias de carácter social y de protección de la vivienda por las administraciones competentes que resultan ajenas al proceso y cuyo ejercicio no ha de interferir en su desarrollo.»

Por su parte, el derecho a la ejecución de resoluciones judiciales firmes resultaría vulnerado por el nuevo art. 655 bis LEC al quedar el proceso de subasta de bienes inmuebles, en los supuestos que regula el precepto que se impugna, sometido a un doble requisito procesal ajeno a la voluntad y diligencia del ejecutante, y sin plazo señalado para su cumplimiento, no siendo, de nuevo, la finalidad de la conciliación o intermediación, que aquí también se contempla, la de evitar el proceso sino la de facilitar el ejercicio de competencias de protección social y de vivienda cuyo ejercicio no ha de interferir en la ejecución de la correspondiente sentencia judicial firme.»

Repaso de la doctrina constitucional

El Tribunal Constitucional recuerda la doctrina constitucional sobre la validez de las restricciones al derecho a la tutela judicial efectiva:

- a) El derecho a la tutela judicial efectiva no es absoluto y puede ser objeto de restricciones siempre que se cumplan tres condiciones esenciales:

- Finalidad legítima: La restricción debe responder a un interés general y estar justificada en la protección de derechos o bienes constitucionalmente relevantes (STC 76/2019, FJ 5 d).
- Habilitación legal: Cualquier limitación al derecho fundamental debe contar con un respaldo normativo claro, ya sea porque afecta a su desarrollo (art. 81.1 CE) o a su ejercicio (art. 53.1 CE).
- Proporcionalidad: Las restricciones deben ser necesarias, adecuadas y equilibradas con el fin perseguido, sin generar trabas excesivas o irrazonables para el acceso a la justicia (STC 292/2000, FJ 15).

En definitiva, si bien el legislador puede imponer límites al ejercicio de los derechos fundamentales, estas limitaciones no pueden vaciar de contenido el derecho en cuestión ni dificultar desproporcionadamente su ejercicio (SSTC 104/2000, FJ 8, y 196/1987, FJ 6).

- b) El Tribunal Constitucional reafirma que el acceso a la jurisdicción constituye la primera y más básica manifestación del derecho a la tutela judicial efectiva (STC 273/2005, FJ 5), ya que garantiza que toda persona pueda acudir a los tribunales y obtener una resolución sobre sus pretensiones (SSTC 220/1993, FJ 2; 34/1994, FJ 2; 140/2018, FJ 5).

Sin embargo, este derecho no es un derecho de libertad directamente ejercitable a partir de la Constitución, sino un derecho prestacional cuya configuración y ejercicio dependen de la normativa procesal establecida por el legislador (STC 140/2018, FJ 5).

El legislador tiene una amplia discrecionalidad en la regulación del proceso judicial, incluyendo la posibilidad de establecer requisitos procesales que condicionen el acceso a la jurisdicción. No obstante, dichos requisitos solo serán constitucionales si: a) Respetan el contenido esencial del derecho (art. 53.1 CE), b) Buscan proteger otros bienes o intereses constitucionalmente legítimos, c) Guardan proporcionalidad con la finalidad del proceso y no generan obstáculos innecesarios o excesivos (SSTC 158/1987, FJ 4; 133/2004, FJ 4; 140/2018, FJ 5).

En este sentido, las disposiciones legales que impongan requisitos procesales excesivos, irracionales o innecesarios pueden vulnerar el derecho de acceso a la jurisdicción y, por tanto, ser declaradas inconstitucionales (SSTC 60/1989, FJ 4; 114/1992, FJ 3; 273/2005, FJ 5).

- c) Otro aspecto fundamental del derecho a la tutela judicial efectiva es el derecho a la ejecución de las resoluciones judiciales firmes. Este derecho implica:
- El deber de cumplimiento de las resoluciones judiciales en sus propios términos.

- El respeto a la firmeza y la intangibilidad de las situaciones jurídicas declaradas en las sentencias (SSTC 171/1991, FJ 3; 198/1994, FJ 3; 197/2000, FJ 2).

Sin embargo, el Tribunal Constitucional recuerda que el derecho a la ejecución de las sentencias tampoco es absoluto, y que el legislador puede establecer límites razonables y proporcionales cuando exista una finalidad constitucionalmente legítima (SSTC 4/1988, FJ 5; 113/1989, FJ 3; 292/1994, FJ 3). Pero tales limitaciones no pueden comprometer de manera desproporcionada el cumplimiento de las resoluciones judiciales, ya que ello supondría una vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (STC 312/2006, FJ 4).

El legislador debe garantizar que los requisitos impuestos a la ejecución de sentencias: 1) No generen obstáculos arbitrarios o desproporcionados, 2) Sean comprensibles y razonables desde una perspectiva constitucional, 3) Permitan una ponderación equilibrada entre la efectividad de la sentencia y otros bienes jurídicos en juego (STC 73/2000, FJ 10).

Aplicación al caso de la doctrina constitucional

El Tribunal Constitucional reconoce que los artículos controvertidos tienen como objetivo reforzar la protección de las personas en situación de vulnerabilidad económica en los procedimientos de desahucio y ejecución hipotecaria, en contraposición con la posición de superioridad que se encuentran los grandes tenedores. En concreto:

- Los artículos 439.6 y 7 LEC buscan garantizar que, en los procedimientos de recuperación de la posesión, se contemple la posibilidad de encontrar una solución habitacional para los ocupantes en situación de vulnerabilidad.
- El artículo 655 bis LEC introduce una exigencia similar en la fase de subasta dentro de los procedimientos de ejecución dineraria, con el fin de evitar desamparos habitacionales.

Esta finalidad se alinea con el mandato del artículo 47 de la Constitución Española, que reconoce el derecho a una vivienda digna y adecuada. Además, señala que la Ley 12/2023 persigue facilitar la actuación de las administraciones públicas en la protección de los hogares afectados, conforme se expresa en su preámbulo.

Con base en ello, el Tribunal concluye que la «finalidad» de las disposiciones impugnadas es constitucionalmente legítima, ya que persiguen la protección de colectivos vulnerables y la implementación de políticas de vivienda.

Análisis de proporcionalidad de las medidas adoptadas

Para determinar si los requisitos establecidos en los artículos 439. Apartados 6 y 7 y artículo 655 bis LEC son proporcionados en relación con la finalidad perseguida, el Tribunal realiza un análisis conjunto de las disposiciones, dado su evidente paralelismo:

- El artículo 439.6 c) LEC exige que la parte actora acredite la vulnerabilidad económica de la parte demandada en la fase de admisión de determinadas demandas de juicio verbal en materia de recuperación posesoria. Concretamente en los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250 de la LEC.
- Un requisito análogo se establece en el artículo 655 bis.1 LEC, aplicable en la fase de ejecución dineraria, exigiendo que el ejecutante acredite la vulnerabilidad del deudor antes de iniciar la subasta.
- Asimismo, el artículo 439.7 LEC y su correlativo artículo 655 bis.2 LEC imponen a la parte actora la obligación de acreditar que ha intentado una conciliación o mediación previa antes de iniciar el procedimiento.

Para el Tribunal estas exigencias, al trasladar la carga probatoria de la vulnerabilidad económica a la parte actora, constituyen una carga desproporcionada e innecesaria. Considera que este requisito supone una barrera excesiva para el acceso a la jurisdicción y el ejercicio del derecho a la tutela judicial efectiva, protegido por el artículo 24.1 de la Constitución.

Excesiva e innecesaria carga impuesta a la parte actora

El Tribunal enfatiza que la exigencia de acreditar la vulnerabilidad de la parte demandada o ejecutada impone una carga desproporcionada a la parte actora por varias razones:

- **Condicionamiento del acceso a la justicia:** Exigir esta acreditación como requisito de admisión de la demanda o de inicio de la ejecución dineraria implica establecer una traba excesiva para los demandantes y ejecutantes, obstaculizando su derecho a obtener tutela judicial efectiva.
- **Existencia de otros mecanismos para determinar la vulnerabilidad:** La Ley 12/2023 ya contempla en su disposición final quinta, a través de la reforma del artículo 441.5 LEC, que las administraciones públicas sean notificadas de estos procedimientos y puedan intervenir para valorar la situación de vulnerabilidad. De esta manera, el objetivo de protección habitacional podría lograrse sin necesidad de imponer a la parte actora la carga de la acreditación.

- **Impacto sobre la fase ejecutiva:** La exigencia de acreditar la vulnerabilidad antes de la subasta en el marco del procedimiento de ejecución dineraria también es innecesaria, ya que las administraciones públicas tienen mecanismos para identificar esta situación sin perjudicar los derechos del ejecutante.

Estas exigencias son desproporcionadas porque el fin que persiguen—proteger a las personas en situación de vulnerabilidad—puede alcanzarse por otros medios que no afecten el derecho de acceso a la jurisdicción ni entorpezcan la eficacia de los procedimientos judiciales.

Declaración de inconstitucionalidad de las disposiciones impugnadas

En aplicación del principio de proporcionalidad, el Tribunal concluye que los artículos 439. 6 c) y artículo 655 bis.1 de la LEC son inconstitucionales y nulos, al constituir una barrera desmesurada para el ejercicio del derecho a la tutela judicial efectiva. Como consecuencia, también declara la inconstitucionalidad de los artículos 439.7 y 655 bis. 2 LEC, ya que su aplicación depende de las disposiciones previamente anuladas.

El Tribunal justifica esta nulidad derivada argumentando que la regulación impugnada se basa en un sistema de acreditación de vulnerabilidad que ya ha sido declarado inconstitucional. Dado que estas disposiciones están inescindiblemente vinculadas a los preceptos anulados, su validez jurídica desaparece (conforme a la doctrina sentada en la STC 81/2003 y STC 274/2000).

Extensión de la declaración de inconstitucionalidad y nulidad por conexión o consecuencia a preceptos no impugnados.

En aplicación del artículo 39.1 LOTC que permite también llegar a declarar la nulidad de los preceptos no impugnados de la misma ley, disposición o acto con fuerza de ley a los que deba extenderse por conexión o consecuencia y apreciar la inconstitucionalidad de lo dispuesto en la última parte del apartado 2 del art. 685 LEC en la redacción dada por el apartado 8 de la disposición final quinta de la Ley 12/2023. En concreto cuando dispone:

«Ocho. Se modifica el apartado 2 del artículo 685 con el siguiente literal:

[...]

Asimismo, deberá indicarse si el deudor se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.

Para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica se deberá aportar documento acreditativo, de vigencia no superior a tres

meses, emitido, previo consentimiento del deudor hipotecario de la vivienda, por los servicios de las administraciones autonómicas y locales 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 que hayan sido específicamente designados conforme la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

Este requisito también podrá cumplirse mediante:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indiquen que el deudor hipotecario no consiente expresamente el estudio de su situación económica en los términos previstos por la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

En el caso de que el acreedor hipotecario sea un gran tenedor de vivienda, el inmueble objeto de demanda sea la vivienda habitual del deudor hipotecario y se tenga constancia, conforme a los apartados anteriores, que este se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, no se admitirán las demandas de ejecución hipotecaria en las que no se acredite que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las administraciones públicas competentes, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes conforme a la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

El requisito anterior podrá acreditarse mediante alguna de las siguientes formas:

1.º La declaración responsable emitida por la parte actora de que ha acudido a los servicios indicados anteriormente, en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, sin que hubiera sido atendida o se hubieran iniciado los trámites correspondientes en el plazo de dos meses desde que presentó su solicitud, junto con justificante acreditativo de la misma.

2.º El documento acreditativo de los servicios competentes que indique el resultado del procedimiento de conciliación o intermediación, en el que se hará constar 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. Este documento no podrá tener una vigencia superior a tres meses.

En el caso de que el acreedor hipotecario sea una entidad pública de vivienda el requisito anterior se podrá sustituir, en su caso, por la previa concurrencia de la acción de los servicios específicos de intermediación de la propia entidad, que se acreditará en los términos del apartado anterior.»

Según el Tribunal, se trata de pasajes que mutatis mutandis reproducen la misma carga desproporcionada para el ejercicio del derecho a la tutela judicial efectiva de la parte actora que se juzgó inconstitucional.

Situación tras la sentencia.

La anulación de los apartados 6 c) y 7 del artículo 439 LEC, supone que cuando el arrendador o propietario que tenga la consideración de gran tenedor y ejercite alguna de las acciones comprendidas en los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250 de la LEC, para recuperar la posesión de inmueble que constituya vivienda habitual frente a persona que se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, NO será requisito de admisibilidad de la demanda de juicio verbal, acreditar que la persona contra quien dirige la acción no está en situación de vulnerabilidad económica por alguno de los medios dispuestos a tal fin, ni tampoco será necesario someterse previamente al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las administraciones públicas competentes.

De la misma forma, la anulación de los apartados 1 y 2 del artículo 655 bis de la LEC, supone la anulación completa del citado artículo, eliminando el requisito de acreditación de los mismos extremos anteriores para continuar con la subasta de bienes inmuebles que constituya vivienda habitual, el deudor se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y el ejecutante es una empresa o un gran tenedor.

Medios adecuados de solución de controversias en vía no jurisdiccional.

Como sabemos, la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia (TOL10.322.156), ha introducido en nuestro sistema procesal civil un requisito de procedibilidad consistente en acreditar que las partes han intentado un arreglo extrajudicial, es decir, que han acudido a un «Medio adecuado de solución de controversias en vía no jurisdiccional» (MASC).

De acuerdo con el artículo 5.2 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, la

actividad negociadora previa a la vía jurisdiccional se exige en todos los procesos declarativos del libro II y en los procesos especiales del libro IV de la LEC, con excepción de las siguientes materias relacionadas con los artículos afectados por la sentencia:

e) la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute (art. 250.1.4º LEC)

f) la pretensión de que el tribunal resuelva, con carácter sumario, la demolición o derribo de obra, edificio, árbol, columna o cualquier otro objeto análogo en estado de ruina y que amenace causar daños a quien demande (art. 250.1.6º LEC)

Tampoco será preciso acudir a un medio adecuado de solución de controversias para la interposición de una demanda ejecutiva.

En definitiva, en los procesos en que se ejercite una acción de recuperación de la posesión, del tipo que sea y cuales quiera que sean las circunstancias del demandante o del demandado, con excepción de la acción prevista en el artículo 250.1.4º LEC, será preciso acreditar que se ha intentado un arreglo extrajudicial, lo que constituye un requisito de admisibilidad de la demanda.

Véase el documento Medios adecuados de resolución de conflictos en el procedimiento civil TOL10334351

