

## CIRCULAR PROCESAL

### DEPARTAMENTO PROCESAL

## **INCONSTITUCIONALIDAD DE DETERMINADOS REQUISITOS PARA RECUPERAR LA POSESIÓN DEL INMUEBLE O EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE VIVIENDA HABITUAL POR GRAN TENEDOR**

### INTRODUCCIÓN

En Sentencia del 29 de enero 2025 el Pleno del Tribunal Constitucional ha resuelto el recurso de inconstitucionalidad promovido contra determinados preceptos de la Ley estatal por el derecho a la vivienda (Ley 12/2023). Dichos preceptos, vía modificación de la Ley de Procedimiento Civil, imponían determinados requisitos de procedibilidad a los Grandes Tenedores para poder recuperar la posesión de un inmueble (vivienda habitual) o su ejecución hipotecaria. Así, los mismos han sido anulados por el Tribunal Constitucional al considerar que dichas medidas no resultaban razonables ni proporcionales.

### **1. INCONSTITUCIONALIDAD DE REQUISITOS PARA PRESENTAR DESAHUCIO O EJECUTAR HIPOTECAS POR GRAN TENEDOR SOBRE VIVIENDA HABITUAL**

El Tribunal Constitucional declara la nulidad de los preceptos que imponían al gran tenedor determinados requisitos para poder presentar una demanda para recuperar la posesión del inmueble o de ejecución de un inmueble hipotecado, cuando fueren vivienda habitual.

Así, la Ley estatal de derecho a la vivienda modificó la Ley de Enjuiciamiento Civil, exigiéndosele al gran tenedor especificar en la demanda las siguientes cuestiones para que pudiera ser presentada:

- a) Si el inmueble objeto de las mismas constituye vivienda habitual de la persona ocupante.
- b) Si la demandante era gran tenedora, y en caso de no serlo acreditarlo mediante certificado del registro de la propiedad en el que consten sus propiedades.
- c) Si la demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica, para cuya acreditación se establecía el deber de aportar un documento que así lo probare, de vigencia no superior a tres meses, emitido por los servicios autonómicos y locales competentes, previo consentimiento de la persona ocupante de la vivienda.

La acreditación de la vulnerabilidad económica también podía realizarse, bien mediante declaración responsable del actor de haber acudido a los servicios competentes en un plazo máximo de cinco meses de antelación a la presentación de la demanda, o bien mediante documento acreditativo de dichos servicios, con vigencia no superior a tres meses, en el que se indicara que la persona ocupante no consentía expresamente el estudio de su situación económica.

## CIRCULAR PROCESAL

---

- d) Siendo el inmueble vivienda habitual del ocupante que se hallare en situación de vulnerabilidad económica, debía acreditarse que la parte actora se había sometido al procedimiento de conciliación o intermediación.

En caso de subasta de vivienda habitual se exigía al gran tenedor o empresa de vivienda, que acreditara:

- e) antes del inicio de la vía de apremio, si el deudor se encontraba en situación de vulnerabilidad económica, de no haberlo hecho antes.
- f) al acreedor hipotecario frente a un deudor en situación de vulnerabilidad económica, que se había sometido a un procedimiento de conciliación o intermediación.

El Tribunal Constitucional ha declarado que los requisitos de los apartados c), d), e) y f) anteriores son inconstitucionales, por lo que los grandes tenedores ya no tienen que cumplir con los mismos para recuperar la posesión del inmueble arrendado u ocupado, o en caso de ejecución de hipoteca.

## 2. NUEVOS REQUISITOS DE PROCEDIBILIDAD

A partir del próximo 3 de abril de 2025 se imponen nuevos requisitos para la presentación de acciones civiles, entre ellas el desahucio de vivienda, tanto para grandes tenedores como para quien no lo es. Entra en vigor la obligación de acudir a un medio adecuado de resolución de conflicto (MASC) antes de iniciar el procedimiento judicial. Esta cuestión será objeto de la próxima circular.

**Este documento es un resumen comentado de novedades legislativas publicadas preparado por nuestros profesionales. No constituye una opinión profesional y, por tanto, declinamos cualquier responsabilidad sobre decisiones que puedan adoptarse basadas exclusivamente en su contenido, siendo, en todo caso, necesario complementarlo con asesoramiento específico referido a cada caso.**

Autor de la circular:

**DEPARTAMENTO PROCESAL**

**[www.brosa.es](http://www.brosa.es)**

La información que le remitimos a través de nuestras circulares y las sucesivas que se envíen por correo electrónico u otras formas de comunicación telemática tiene siempre interés empresarial, sin que suponga ninguna comunicación comercial, publicidad ni ofrecimiento de servicios profesionales por parte de BROSA.

En cumplimiento de la normativa vigente sobre protección de datos, le informamos que hemos incorporado sus datos en nuestros ficheros (dotados de las necesarias medidas de seguridad) exclusivamente para la remisión de informaciones profesionales que creemos pueden ser de su interés. Si no desea recibir más información o bien quiere ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición de sus datos, puede hacerlo en la siguiente dirección:

BROSA Abogados y Economistas, S.L.P. CIF: B60145752

Barcelona Tel 93 2404151 info@brosa.es

*Calle Aribau, 191, 4º, 1ª (+34) 93 240 41 51 Fax (+34) 93 414 07 29 -08021 Barcelona-  
Calle O'Donnell 30, 3º A Tel. (+34) 91 593 42 44 Fax (+34) 91 593 04 55 -28009 Madrid-  
Gran Vía, 42 Pral. Iz. Tel. 94 435 53 806 Fax 94 435 53 81 48008 Bilbao-  
Firma asociada en Portugal: José Franco Caiado & Asociados, Rua Da Emenda 69 -1200-169 Lisboa-*