

Inconstitucionalidad de ciertos artículos de la Ley de Vivienda.

El 29 de enero el Tribunal Constitucional ha anulado determinados requisitos que dificultaban los desahucios y ejecuciones para grandes tenedores.

Así, la **Sentencia del Tribunal Constitucional 26/2025, de 29 de enero** ha resuelto el recurso de inconstitucionalidad contra diferentes artículos de la Ley 1/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

En relación con los arrendamientos de vivienda, la sentencia ha anulado la necesidad de que los grandes tenedores acrediten, con carácter previo a la interposición de una reclamación judicial orientada a recuperar la posesión del inmueble y al inicio de la vía de apremio en la subasta de este tipo de bienes, que sus ocupantes no se encuentran en situación de vulnerabilidad.

Este requisito que impone requisitos adicionales de procedibilidad para la admisión de demanda de recuperación de la posesión en casos de desahucio; así como en ejecuciones hipotecarias y subastas de viviendas habituales; vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva prevista en el artículo 24.1 de la Constitución Española; puesto que se exige un doble requisito a los grandes tenedores, que deban acreditar, como requisito de procedibilidad para la admisión a trámite de estas demanda que los ocupantes no se encuentran en situación de vulnerabilidad; que es lo que el Tribunal Constitucional declara inconstitucionalidad.

En este caso el Tribunal Constitucional considera que dicho requisito de procedibilidad no es proporcional a la finalidad que persigue, encontrar soluciones de vivienda para personas en situación vulnerable, dado que ese es un objetivo alcanzable mediante vías alternativas que no cercenan el acceso a la justicia a este nivel. Considerando que estos requisitos vulneran el derecho a la tutela judicial efectiva al imponerse una carga probatoria excesiva; señalando que la obligación de acreditar tales extremos es desproporcionada cuando la Administración dispone de mecanismos para garantizar soluciones habitacionales sin afectar el acceso a la justicia.

El Tribunal Constitucional advierte expresamente que la imposición de cargas probatorias desmesuradas constituye una barrera inconstitucional para el ejercicio del derecho a la tutela judicial efectiva. Con este fallo, el Tribunal refuerza la necesidad de equilibrar el derecho a la vivienda con la seguridad jurídica y la protección de los propietarios, evitando obstáculos que puedan desincentivar la acción legal en casos de ocupación o impago.

Esta sentencia podría tener consecuencias para la Ley Orgánica 1/2025, que entrará en vigor el próximo 3 de abril y que tiene por objeto la modernización del sistema judicial para hacerlo más accesible y eficiente; por los requisitos de procedibilidad que introduce, como la obligación de acudir a la mediación antes de poder entablar una demanda civil.

Por otro lado, la sentencia también trata sobre la posibilidad de limitar la renta a cobrar por el arrendador de una vivienda en las zonas previamente calificadas como tensionadas, por la posibilidad de lesionar el derecho a la propiedad recogido en el artículo 33 de la Constitución Española. Pero en este caso desestima su inconstitucionalidad al considerar que lo que el legislador ha pretendido ha sido simplemente responder a la función social esencial de ese derecho de propiedad y paliar la situación de carestía actual. Sostiene que la limitación de precios establecida no puede considerarse ni injustificada ni excesivamente gravosa y que, a su vez, atiende

adecuadamente la demanda de vivienda habitacional a precios razonables, haciéndola más accesible; aunque, como ha quedado demostrado en los sitios donde se ha aplicado, la consecuencia ha sido una menor oferta de viviendas en alquiler.

Salvo mejor opinión en Derecho.

