

ÍNDICE

Consejo de Ministros

**ANTEPROYECTO DE LEY**

JORNADA DE TRABAJO. Se aprueba el Anteproyecto de Ley para la reducción máxima de la jornada ordinaria de trabajo, el registro de jornada y el derecho a la desconexión, a los efectos previstos en el art. 26.4 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno

[\[pág. 2\]](#)

Actualidad del Poder judicial

**TARJETAS REVOLVING**

El Tribunal Supremo fija los criterios para declarar abusivos los intereses de las tarjetas 'revolving' por falta de transparencia

La información debe permitir al consumidor medio comprender el producto ofertado y los riesgos derivados del mismo

[\[pág. 5\]](#)

Actualidad del Tribunal Constitucional

**LEY DE LA VIVIENDA**

El Pleno del TC estima en parte el recurso de inconstitucionalidad del grupo parlamentario popular contra la ley por el derecho a la vivienda

[\[pág. 7\]](#)**LEY DE LA VIVIENDA DE CATALUNYA**

El TC estima en parcialmente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por 50 diputados de VOX contra diversos preceptos de la ley del Parlamento de Catalunya 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la ley 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda

[\[pág. 11\]](#)

Consejo de Ministros

ANTEPROYECTO DE LEY

JORNADA DE TRABAJO. Se aprueba el Anteproyecto de Ley para la reducción máxima de la jornada ordinaria de trabajo, el registro de jornada y el derecho a la desconexión, a los efectos previstos en el art. 26.4 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno

Se autoriza la **tramitación administrativa urgente** prevista en el artículo 27.1.b) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, del Anteproyecto de Ley para la reducción de la duración máxima de la jornada ordinaria de trabajo, el registro de jornada y el derecho a la desconexión.



Fecha: 04/02/2025

Fuente: web de La Moncloa

Enlace: [Referencia del Consejo de Ministros de 04/02/2025](#)

[Borrador de Anteproyecto](#)

REDUCCIÓN DE LA JORNADA ORDINARIA DE TRABAJO

El Consejo de Ministros ha aprobado el Anteproyecto de Ley para la reducción de la duración máxima de la jornada ordinaria de trabajo, el registro de jornada y el derecho a la desconexión que permitirá la reducción de la máxima ordinaria de trabajo **a treinta y siete horas y media semanales** de trabajo efectivo de promedio en cómputo anual.

La reducción de la jornada laboral máxima ha sido abordada en el marco del Diálogo Social y traslada el acuerdo alcanzado con las organizaciones sindicales mayoritarias CCOO y UGT y que ha sido rubricado el 20 de diciembre de 2024.

Los colectivos más beneficiados por la medida son las personas trabajadoras no cubiertas por convenios colectivos y que se presentan con mayor intensidad en algunos territorios y sectores como la hostelería, el comercio, la agricultura o los servicios.

Derechos de corresponsabilidad y de ciudadanía

La norma pretende incrementar la disponibilidad de tiempo libre para que cualquier persona pueda ejercer otros derechos y obligaciones distintos de los relacionados con el trabajo, como la corresponsabilidad en los cuidados o la conciliación con la vida personal de forma equitativa entre ambos sexos. Fomenta, además, el desarrollo de otros derechos y actividades que quedan restringidos cuando las jornadas laborales se alargan tales como como el cuidado de la propia salud, el disfrute de la cultura o la participación ciudadana, por poner algunos ejemplos.

De este modo, la reducción de la jornada laboral promueve un mejor equilibrio entre la vida profesional y personal y mejora el bienestar de las personas a todos los niveles que redundan en la mejora de la salud mental y física.

Registro de jornada

La eficacia de la reducción de la jornada máxima legal **requiere de medidas complementarias** como la regulación precisa del registro de jornada que deberá contar con los requisitos de objetividad, fiabilidad y accesibilidad para lo que exigirá:

- Utilización de **medios digitales**,
- Cumplimentación de forma personal y directa con garantías de **autenticidad y trazabilidad**
- Utilización de **formatos comprensibles**
- Establecimiento de obligaciones documentales y de accesibilidad inmediata e interoperabilidad
- Registro de jornada **idéntico en los contratos a tiempo parcial**

Para garantizar estos requisitos:

1. Las personas trabajadoras practicarán los asientos de forma personal y directa, inmediatamente al inicio y finalización de cada jornada, de forma que la empresa no pueda condicionar su contenido. De la misma manera se registrarán todas aquellas interrupciones que afecten a su cómputo.
2. Para garantizar la autenticidad y la trazabilidad de los datos reflejados en el registro, este deberá permitir identificar inequívocamente a la persona trabajadora que lo realiza, así como las eventuales modificaciones de los asientos efectuados.
3. La información deberá figurar en un formato tratable, legible y compatible con los de uso generalizado tanto para la empresa como para las personas trabajadoras y las autoridades competentes, que permita su documentación y la obtención de copias. El sistema de registro garantizará la interoperabilidad que permita su acceso y gestión.
4. Las personas trabajadoras, sus representantes legales y la Inspección de Trabajo y Seguridad Social podrán acceder de forma inmediata al registro en el centro de trabajo, y en cualquier momento. Además, el registro deberá ser accesible de forma remota para la Inspección de Trabajo y Seguridad Social y para la representación de las personas trabajadoras.
5. La empresa conservará los registros durante cuatro años, periodo durante el cual permanecerán a disposición de las personas trabajadoras, de sus representantes legales y de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social.

Derecho a la desconexión

Se trata de un **derecho irrenunciable** para evitar que pueda exigirse el desarrollo de la prestación fuera de los horarios pactados, respetando el derecho al descanso y a la propia intimidad de las personas trabajadoras frente al uso de los dispositivos de videovigilancia y geolocalización.

Rechazar o no atender la comunicación o la petición de prestación laboral por medios digitales fuera de la jornada laboral, no podrá generar consecuencias negativas, represalias o trato menos favorable para la persona trabajadora.

Nuevo régimen sancionador

En el caso de incumplimiento de las obligaciones en materia de registro de jornada, se considerará la comisión de una infracción por cada persona trabajadora afectada en los supuestos de ausencia de registro o el falseamiento de los datos registrados.

Los incumplimientos en materia de organización y ordenación del tiempo de trabajo que generen riesgo grave para la seguridad y salud de las personas trabajadoras se calificarán como infracción muy grave.

Las multas tendrán como importe:

- En su grado mínimo, de 1.000 a 2.000 euros
- En su grado medio, de 2.001 a 5.000 euros
- En su grado máximo, de 5.001 a 10.000 euros

Evaluación de la reducción de jornada

El Gobierno **abrirá una Mesa de diálogo Social para evaluar el impacto de la reducción** de jornada de trabajo acometida por la nueva norma y seguir avanzando en la materia de jornada.

Convenios colectivos

Las comisiones negociadoras de los convenios colectivos tendrán **hasta el 31 de diciembre de 2025** para **realizar las adaptaciones necesarias que aseguren el cumplimiento de lo previsto en la norma**, en particular, lo establecido respecto a la duración máxima de la jornada ordinaria.

Actualidad Poder Judicial

TARJETAS REVOLVING

El Tribunal Supremo fija los criterios para declarar abusivos los intereses de las tarjetas 'revolving' por falta de transparencia

La información debe permitir al consumidor medio comprender el producto ofertado y los riesgos derivados del mismo



Fecha: 03/02/2025

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: SENTENCIA TODAVÍA NO PUBLICADA

El Pleno de la Sala Primera, de lo Civil, del Tribunal Supremo **ha dictado dos sentencias en las que se pronuncia sobre la falta de transparencia y la abusividad de la cláusula del contrato de tarjeta de crédito que fija el interés remuneratorio**, evaluada conjuntamente con las que establecen el sistema de amortización revolving.

La Sala recuerda que el crédito revolving es un crédito al consumo con interés, de duración indefinida o de duración definida prorrogable de forma automática, concedido a personas físicas, en el que el consumidor puede disponer hasta el límite del crédito concedido sin tener que pagar la totalidad de lo dispuesto en un plazo determinado, sino que reembolsa el crédito dispuesto de forma aplazada, mediante el pago de cuotas periódicas cuyo importe puede consistir en una cantidad fija o en un porcentaje de la cantidad dispuesta, siendo habitual que la entidad financiera fije, por defecto, una cantidad o un porcentaje bajo, lo que alarga significativamente el plazo de amortización y supone la generación de una gran cantidad de intereses al amortizarse poco capital en cada cuota. El crédito se renueva de manera automática en el vencimiento de cada cuota (habitualmente, mensual) por lo que es un crédito rotativo o revolvente, equiparable a una línea de crédito permanente. El riesgo de encadenarse a una deuda indefinida, que nunca se termina de pagar, hace preciso que el consumidor reciba una información sobre estas características y estos riesgos, con un contenido y presentación adecuada y en el momento oportuno.

La información, que ha de ser facilitada al consumidor antes de celebrar el contrato, debe exponer de manera transparente por su contenido, forma de expresión y ubicación en el documento, el funcionamiento concreto del mecanismo de recomposición del capital y su influencia en la liquidación de los intereses y en la amortización del capital dispuesto, especialmente en los supuestos de incremento notable del riesgo. Debe informarse, por tanto, de la relación entre la elevada TAE, el mecanismo de recomposición del capital y las demás cláusulas con trascendencia en la creación de los riesgos descritos, de manera que el consumidor esté en condiciones de valorar, basándose en criterios precisos e inteligibles, las consecuencias económicas que se deriven para él.

La información debe permitir al consumidor medio comprender el producto ofertado, tomar conciencia de los riesgos que se derivan del plazo indefinido o prorrogable automáticamente, el elevado tipo de interés, la recomposición constante del crédito, la escasa amortización del capital en el caso de cuotas bajas, y el anatocismo; y, asimismo, debe permitirle comparar las diversas ofertas, lo que hace necesario una información diferenciada sobre las características, los costes y los riesgos de las tres modalidades de financiación que por lo general son electivas, por más que en muchos casos se aplique, por defecto, la modalidad revolving. Porque la diferencia de la modalidad revolving con la modalidad de pago aplazado a fin de mes, sin intereses, puede ser fácil de comprender, pero no lo es tanto la diferencia entre la modalidad de pago aplazado, que es en realidad un préstamo al consumo, parecido a la compra a plazos, y la modalidad revolving.

Aunque la falta de transparencia no supone automáticamente que una cláusula contractual sea considerada abusiva, en el caso de las tarjetas revolving, la falta de transparencia de la cláusula relativa a la TAE, valorada junto con las cláusulas relativas al sistema de amortización, el anatocismo y la escasa cuota mensual, no es inocua para el consumidor, sino que provoca un grave desequilibrio, en contra de las exigencias de la buena fe, puesto que, al ignorar los riesgos significativos que entraña dicho sistema de amortización, no puede comparar la oferta con las de otros sistemas de amortización y se compromete en un contrato que puede tener para él graves consecuencias pues puede terminar siendo lo que la sala ha venido en llamar un «deudor cautivo» y el Banco de España denomina «efecto bola de nieve»

Actualidad Tribunal Constitucional

LEY DE LA VIVIENDA

El Pleno del TC estima en parte el recurso de inconstitucionalidad del grupo parlamentario popular contra la ley por el derecho a la vivienda



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
Gabinete del Presidente
Oficina de Prensa

Fecha: 29/01/2025

Fuente: web del Tribunal Constitucional

Enlace: [Nota de prensa nº 8/2025](#)

El Pleno del Tribunal Constitucional ha estimado parcialmente el recurso de inconstitucionalidad, promovido por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso de los Diputados, que se dirigía contra determinados preceptos de la [Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda](#), por razones competenciales y sustantivas. Ha sido ponente la magistrada María Luisa Segoviano Astaburuaga.

En aplicación de lo dispuesto en la STC 79/2024, de 21 de mayo ([ver nota de prensa 52/2024](#)), que resolvió el recurso de inconstitucionalidad interpuesto contra la misma ley por parte del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, una gran parte de los motivos de este recurso pierde objeto o queda desestimado por remisión. La sentencia examina:

A) El art. 15.1. b), c) y d), por exceso en el ejercicio de las competencias estatales de los arts. 149.1.1 y 13 CE. Subsidiariamente, en cuanto al 15.1.c), también se alegaba vulneración de la autonomía local.

Artículo 15. Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística.

1. Para asegurar la efectividad de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los pertinentes derechos establecidos por esta ley, y en el marco de lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se establecen los siguientes criterios básicos en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística:

a) Con la finalidad de ampliar la oferta de vivienda social o dotacional, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística:

1.º Podrán establecer como uso compatible de los suelos dotacionales, el destinado a la construcción de viviendas dotacionales públicas.

2.º Podrán establecer la obtención de suelo con destino a vivienda social o dotacional, con cargo a las actuaciones de transformación urbanística que prevean los instrumentos correspondientes, cuando así lo establezca la legislación de ordenación territorial y urbanística y en las condiciones por ella fijadas.

b) Con la finalidad de adaptar la vivienda a la demanda y facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada, la ordenación territorial y urbanística promoverá la aplicación de tipologías edificatorias y de modalidades de viviendas y alojamientos que se adapten a las diferentes formas de convivencia, habitación y a las exigencias del ciclo de vida de los hogares, atendiendo, en su caso, a la casuística del medio rural. Estas actuaciones podrán ser, tanto de transformación urbanística como edificatorias, de acuerdo con el artículo 7 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

c) La calificación de un suelo como de reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no podrá modificarse, salvo en los casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística justifique la innecesariedad de este tipo de viviendas o la imposibilidad sobrevenida de dicho destino, con independencia de que puedan modificarse las condiciones o características de la vivienda protegida para atender a la demanda y necesidades del ámbito territorial.

d) La legislación sobre ordenación territorial o urbanística establecerá, para el suelo de reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, recogido en la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de

Se desestima

octubre, el porcentaje que deberá ser destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de alquiler. Este porcentaje no podrá ser inferior al 50 %, salvo en casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística lo justifique, atendiendo a las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social.

B) El art. 31.1 y 2, por exceso en el ejercicio de la competencia sobre legislación civil.

Artículo 31. Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.

1. Sin perjuicio de los principios y requerimientos contenidos en la normativa autonómica de aplicación y con carácter mínimo, la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta podrá requerir, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta, la siguiente información, en formato accesible y en soporte duradero, acerca de las condiciones de la operación y de las características de la referida vivienda y del edificio en el que se encuentra:

a) Identificación del vendedor o arrendador y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga, en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la intermediación en la operación.

b) Condiciones económicas de la operación: precio total y conceptos en éste incluidos, así como las condiciones de financiación o pago que, en su caso, pudieran establecerse.

c) Características esenciales de la vivienda y del edificio, entre ellas:

1.º Certificado o cédula de habitabilidad.

2.º Acreditación de la superficie útil y construida de la vivienda, diferenciando en caso de división horizontal la superficie privativa de las comunes, y sin que pueda en ningún caso computarse a estos efectos las superficies de la vivienda con altura inferior a la exigida en la normativa reguladora.

3.º Antigüedad del edificio y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones realizadas sobre el mismo.

4.º Servicios e instalaciones de que dispone la vivienda, tanto individuales como comunes.

5.º Certificado de eficiencia energética de la vivienda.

6.º Condiciones de accesibilidad de la vivienda y del edificio.

7.º Estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda.

d) Información jurídica del inmueble: la identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, y la cuota de participación fijada en el título de propiedad.

e) En el caso de tratarse de vivienda protegida, indicación expresa de tal circunstancia y de la sujeción al régimen legal de protección que le sea aplicable.

f) En caso de edificios que cuenten oficialmente con protección arquitectónica por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, se aportará información sobre el grado de protección y las condiciones y limitaciones para las intervenciones de reforma o rehabilitación.

g) Cualquier otra información que pueda ser relevante para la persona interesada en la compra o arrendamiento de la vivienda, incluyendo los aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial, o administrativo relacionados con la misma.

2. En los mismos términos de lo establecido en el apartado anterior, la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda podrá requerir información acerca de la detección de amianto u otras sustancias peligrosas o nocivas para la salud.

3. Cuando la vivienda que vaya a ser objeto de arrendamiento como vivienda habitual se encuentre ubicada en una zona de mercado residencial tensionado, el propietario y, en su caso, la persona que intervenga en la intermediación en la operación deberá indicar tal circunstancia e informar, con anterioridad a la formalización del arrendamiento, y en todo caso en el documento del contrato, de la cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, así como del valor que le pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulte de aplicación.



C) La disposición final primera tres, por lesión del derecho de propiedad (33 CE).

Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue:

....

Tres. Se añaden dos nuevos apartados 6 y 7 en el artículo 17, redactados en los siguientes términos:

«6. En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Únicamente podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acredite alguno de los siguientes supuestos:

- a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.
- b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.
- c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.
- d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique, pudiendo desarrollarse reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema y los protocolos de colaboración e intercambio de datos con los sistemas de información estatales y autonómicos de aplicación.

Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.»

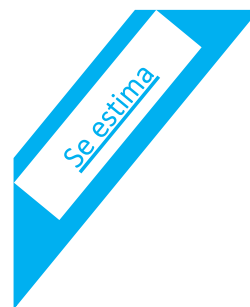


Se desestima

D) La disposición final quinta, apartados dos y seis, por vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (24.1 CE).

Disposición final quinta. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Las medidas adoptadas en la LEC son para establecer requisitos para la admisión a trámite de las demandas de recuperación de la posesión y de inicio de la vía de apremio en la subasta de bienes inmuebles. **Los recurrentes impugnan la obligación, común para ambas pretensiones, de acreditar por parte del demandante que es un gran tenedor de vivienda si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.** La sentencia entiende que las medidas no resultan razonables y proporcionales. Esto lleva a la estimación del recurso en este punto, y también en otros por conexión o consecuencia.



La sentencia **desestima todas las impugnaciones competenciales referidas al art. 15.1** de la Ley 12/2023, entendiéndose que supone legítimo ejercicio de las competencias estatales del art. 149.1.1 y 13 CE. La queja relativa a la autonomía local también se descarta, porque el grado en que se reduce la capacidad decisoria de los ayuntamientos es correlativo a la importancia de los intereses supralocales afectados.

También se desestima la impugnación referida al art. 31.1 y 2 de la ley, que establece la información mínima que la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda en oferta podrá requerir antes de la formalización del contrato porque resulta, encuadrado en el título competencial del art. 149.1.8 CE. La finalidad del precepto es garantizar la transparencia de la operación contractual, por más que la regulación busque también proteger el derecho a la vivienda.

En relación a la disposición final primera tres de la ley, que impone una modulación de la renta del contrato de arrendamiento de vivienda en la zona de mercado residencial tensionado, la sentencia aprecia una relación razonable o equilibrio justo entre los medios empleados y la finalidad pretendida. La medida afecta al derecho de propiedad sobre la vivienda, pero no vulnera el contenido esencial del mismo, teniendo en cuenta que se proyecta sobre una expectativa de beneficio económico que no lo conforma, ya que no se obliga a poner la vivienda en el mercado de alquiler y no se obliga, en ningún caso, a fijar un precio antieconómico. La restricción no es irrazonable ni desproporcionada, dado que la renta máxima se fija en un valor objetivo determinado por referencia al valor de mercado y, en todo caso, esa limitación tiene una vocación de temporalidad. Se desestima así la alegada vulneración del art. 33 CE.

En último lugar, **se examinan dos apartados de la disposición final quinta de la ley, que modifican diferentes aspectos de la Ley de enjuiciamiento civil para establecer requisitos para la admisión a trámite de las demandas** de recuperación de la posesión y de inicio de la vía de apremio en la subasta de bienes inmuebles. **Los recurrentes impugnan la obligación, común para ambas pretensiones, de acreditar por parte del demandante que es un gran tenedor de vivienda si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.** La sentencia entiende que las medidas no resultan razonables y proporcionales. Esto lleva a la estimación del recurso en este punto, y también en otros por conexión o consecuencia.

Han anunciado voto particular los magistrados Ricardo Enríquez Sancho, Enrique Arnaldo Alcubilla, Concepción Espejel Jorquera, Cesar Tolosa Tribiño y José María Macias Castaño

LEY DE LA VIVIENDA DE CATALUNYA

El TC estima en parcialmente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por 50 diputados de VOX contra diversos preceptos de la ley del Parlamento de Catalunya 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la ley 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
Gabinete del Presidente
Oficina de Prensa

Fecha: 30/01/2025

Fuente: web del Tribunal Constitucional

Enlace: [Nota de prensa nº 9/2025](#)

El Pleno del Tribunal Constitucional ha estimado parcialmente el recurso de inconstitucionalidad, promovido por más de 50 diputados del Grupo Parlamentario Vox en el Congreso de los Diputados, contra los arts. 1, 2, 3, 4, 5, 6.2, 7, 10, 11, 12, 15 y la disposición transitoria de la Ley del Parlamento de Cataluña 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda. Ha sido ponente de la sentencia la magistrada Laura Díez Bueso.

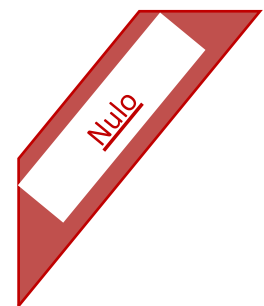
ORDEN COMPETENCIAL

El fallo de la Sentencia se refiere a **dos cuestiones de orden competencial**, declarando la inconstitucionalidad de un precepto de la Ley impugnada y una interpretación conforme a la Constitución respecto de otro precepto.

El recurso impugnaba el art. 15.4 de la [Ley 4/2016](#), en redacción dada por la Ley 1/2022. Este precepto disponía que, cuando el propietario de una vivienda no cumpliera con la obligación de ocuparla para residencia de personas y se declarase, por este motivo, el incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda, podía incoarse un procedimiento de expropiación forzosa. En ese supuesto, además, el precepto disponía que el valor de la propiedad se reduciría en un 50%. El Tribunal Constitucional entiende que esta disposición invade la competencia estatal sobre legislación de expropiación forzosa (artículo 149.1.18 CE), en virtud de la cual es al Estado a quien corresponde establecer los criterios que determinan el justiprecio, para asegurar que los bienes y derechos expropiados sean evaluados de la misma manera en todo el territorio nacional. En consecuencia, la sentencia **declara inconstitucional y nulo el siguiente inciso del artículo 15.4 de la Ley catalana**: “y de que, de conformidad con el artículo 49.3 del texto refundido de la Ley del suelo y de rehabilitación urbana, el contenido del derecho de propiedad se reduce en un 50% de su valor, cuya diferencia corresponde a la Administración expropiante”.

Artículo 15. Expropiación forzosa de viviendas.

4. Es requisito para iniciar el procedimiento de expropiación al que se refiere el apartado 2 requerir previamente al titular de la vivienda afectada para que cumpla la obligación de que sea ocupada legalmente para constituir la residencia de las personas, con la advertencia de que, si no acredita su ocupación en el plazo de un mes, puede declararse el incumplimiento de la función social de la vivienda a efectos de iniciar el procedimiento para la expropiación y de que, de conformidad con el artículo 49.3 del texto refundido de la Ley del suelo y de rehabilitación urbana, el contenido del derecho de propiedad se reduce en un 50% de su valor, cuya diferencia corresponde a la Administración expropiante. La Administración y la persona titular de la vivienda pueden convenir la adquisición de la vivienda o de su uso temporal libremente y



por mutuo acuerdo para destinarla al alquiler social en el plazo de tres meses, en cuyo supuesto concluye el procedimiento de expropiación que se hubiera iniciado y la cesión se convierte en amistosa

El recurso de inconstitucionalidad también se dirigía contra el art. 6.2 de la [Ley 1/2022](#) que da una nueva redacción al art. 124.2 j) de la [Ley 18/2007](#), sancionando como infracción grave la conducta consistente en “incumplir, en la formulación de la propuesta obligatoria de alquiler social, los requisitos legales vigentes en el momento que corresponda formalizarla”. De acuerdo con el art. 5.2 de la Ley 24/2015 resulta obligatorio formular esta propuesta de alquiler social antes de interponer demanda de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de la renta si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial definidos por la ley. Tal y como se estableció en la STC 120/2024, de 8 de octubre, FJ 5, el establecimiento de las condiciones de acceso al proceso judicial **corresponde en exclusiva al Estado** en virtud de la competencia sobre legislación procesal (artículo 149.1.6 CE). En consecuencia, en orden a evitar una aplicación del precepto legal disconforme con el orden constitucional de distribución de competencias, se declara que la infracción tipificada en el art. 124.2 j) de la ley catalana **no es inconstitucional** si se interpreta en el sentido de que solo resulta sancionable dicho incumplimiento en los casos en los que la propuesta obligatoria de alquiler social no constituya una condición de acceso al proceso judicial.

Artículo 124. Infracciones graves.

...

2. Son infracciones graves en materia de protección de los consumidores y usuarios de viviendas en el mercado inmobiliario

...

j) Incumplir, en la formulación de la propuesta obligatoria de alquiler social, los requisitos legales vigentes en el momento que corresponda formalizarla



ORDEN SUSTANTIVO

La Sentencia **niega que el resto de los preceptos impugnados vulneren el artículo 33 CE**, que reconoce el derecho a la propiedad privada. Estos preceptos establecen una serie de incumplimientos de la función social de la propiedad y unos mecanismos de intervención administrativa cuando estos incumplimientos se producen.

La ley catalana califica como incumplimientos de la función social de la propiedad mantener una vivienda o un edificio de viviendas desocupados de forma permanente e injustificada durante más de dos años; no destinar las viviendas de protección oficial a la residencia habitual y permanente de las personas; y la desocupación permanente e injustificada de una vivienda o edificio de viviendas (que se califica como “utilización anómala”).

Ante estos incumplimientos de la función social, la Ley catalana dispone unos mecanismos de intervención administrativa que comprenden, según los casos, desde un mero requerimiento o una declaración del incumplimiento de la función social de la propiedad, hasta la imposición de multas coercitivas, sanciones administrativas o, incluso, en algunos supuestos, la expropiación de las viviendas o la cesión temporal de su uso.

Según los recurrentes, los incumplimientos de la función social previstos en la Ley catalana vulneran el contenido esencial del derecho a la propiedad privada, argumento que desestima la Sentencia. **El Tribunal Constitucional toma en consideración que se trata de medidas orientadas a combatir el problema social de la exclusión residencial y a evitar el fenómeno de las viviendas desocupadas**. Por lo tanto, los preceptos recurridos persiguen una finalidad constitucionalmente legítima, conectada directamente con el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada recogido en el artículo 47 CE. Además, estas previsiones no despojan al propietario de su utilidad individual o económica ni hacen irrecognoscible el derecho de propiedad sobre la vivienda.

Según los recurrentes, los mecanismos de intervención administrativa para reaccionar ante los incumplimientos constituyen medidas irrazonables, argumento que también desestima la Sentencia. El

Tribunal Constitucional sigue en buena medida el precedente de la STC 16/2018, de 22 de febrero, FJ 17, dictada en relación con la Ley Foral 24/2013, de 2 de julio, de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra. Así, por un lado, la Sentencia tiene en cuenta que los preceptos que habilitan la intervención administrativa frente a los incumplimientos de la función social de la propiedad de la vivienda persiguen una finalidad legítima ligada a garantizar la eficacia del artículo 47 CE. Por otro lado, la Sentencia constata que se trata de medidas limitativas que no resultan excesivamente gravosas ni irrazonables, por lo que se concluye que no desbordan el justo equilibrio entre la finalidad pretendida y los medios empleados para su consecución, en un ámbito, como el de las restricciones legales sobre la propiedad privada, en el que la doctrina constitucional ha venido reconociendo un amplio margen de apreciación al legislador.

Han anunciado voto particular los magistrados Ricardo Enríquez Sancho, Enrique Arnaldo Alcubilla, Concepción Espejel Jorquera, César Tolosa Tribiño y José María Macías Castaño.