



NOTA INFORMATIVA Nº 59/2026

EL PLENO DEL TC DESESTIMA EL RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD INTERPUESTO POR EL PARLAMENTO DE CATALUÑA CONTRA LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

El Pleno del Tribunal Constitucional, en una sentencia de la que ha sido ponente la magistrada Laura Díez Bueso, ha desestimado el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el Parlamento de Cataluña contra la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Se trata de la quinta de las sentencias dictadas por el TC en relación con la citada Ley 12/2023, tras las SSTC 79/2024, de 21 de mayo (*ver nota de prensa nº52/2024*), 26/2025, de 29 de enero (*ver nota de prensa nº8/2025*), 190/2025, de 16 de diciembre (*ver nota de prensa nº5/2026*), y 17/2026, de 24 de febrero (*ver nota de prensa nº25/2026*), por lo que aborda el análisis de cuestiones todavía no tratadas en las mismas.

a) En primer lugar, la sentencia examina la impugnación de la práctica totalidad de los apartados del art. 2 de la Ley 12/2023, en el que se enumeran los fines comunes de la acción de los poderes públicos en materia de vivienda. La sentencia aprecia que buena parte de esos apartados guardan una íntima conexión con el ejercicio y disfrute del derecho a la propiedad privada de la vivienda (art. 33 CE) y con el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE), por lo que se incardinan en la competencia estatal para la “regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales” (art. 149.1.1 CE). El resto de los apartados recurridos se encuadran en la competencia estatal sobre las “bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica” (art. 149.1.13 CE), al contener directrices dirigidas a la coordinación y dinamización de las políticas que inciden en el mercado de la vivienda. Por lo demás, la sentencia desestima la impugnación considerando que el precepto recurrido establece el marco programático en el que se integran las políticas de vivienda de manera respetuosa con la organización del Estado autonómico, pues no se agota por completo la regulación de la materia ni impide que el legislador autonómico pueda establecer otros fines adicionales y concurrentes al configurar sus políticas de vivienda.

b) Por otro lado, se desestima la impugnación de los apartados 2, 3 y 4 del art. 15 de la Ley 12/2023, que inciden en la regulación de las actuaciones de urbanización y los usos del suelo urbanizado en entornos residenciales. Siguiendo el razonamiento de la STC 190/2025 en relación con otros apartados de ese mismo art. 15, la sentencia considera que los apartados recurridos se encuentran amparados en el art. 149.1.13 CE. El TC constata que contienen directrices de ordenación de naturaleza económica que recaen sobre el sector urbanístico, que dejan un amplio margen de maniobra al legislador autonómico para que, en el ejercicio de sus competencias, pueda precisar y concretar en la legislación de ordenación territorial y urbanística los criterios establecidos por el legislador estatal.

c) También se declara la constitucionalidad del art. 17, apartados 1, 2 y 3, de la Ley 12/2023, que regulan la figura de la “vivienda asequible incentivada”. La sentencia considera que esta novedosa figura persigue, a través de diversas medidas de fomento, el incremento del parque de vivienda disponible a precios asequibles para paliar el déficit de oferta existente en el mercado de vivienda. Se trata de una medida de naturaleza y significación económica, cuyo impulso corresponde a las administraciones autonómicas. Además, sin perjuicio de la regulación de mínimos recogida en la ley estatal, el precepto es respetuoso con el amplio de configuración del legislador autonómico, que es a quien corresponde la determinación, concreción y desarrollo de esta figura. Por todo ello, el TC concluye que el art. 17 constituye un ejercicio legítimo de la competencia estatal ex art. 149.1.13 CE.

d) Igualmente se reconoce que el art. 18.1 de la Ley 12/2023, relativo a la declaración de las zonas de mercado residencial tensionado, está amparado en la competencia estatal prevista en el art. 149.1.1 CE. Para ello, la sentencia se fundamenta en las consideraciones efectuadas en la STC 79/2024, en la que ya se analizó la constitucionalidad de esta medida con ocasión de la impugnación de los demás apartados del art. 18.

e) La sentencia desestima el recurso en relación con el art. 27.2, que habilitaba a las Comunidades Autónomas a destinar las cantidades depositadas en los registros autonómicos en concepto de fianza de contratos de arrendamiento a la financiación de determinados fines relacionados con la política de vivienda. El TC aprecia que se trata de una medida de aplicación potestativa para las Comunidades y que, de activarse, contribuiría a combatir el déficit de oferta de vivienda en el mercado y a facilitar el acceso a la vivienda a mayores segmentos de población. Por lo tanto, se trata de una directriz económica de ordenación del sector de la vivienda, que se incardina en la competencia estatal recogida en el art. 149.1.13 CE.

f) Finalmente, se desestima la impugnación promovida contra la disposición transitoria segunda de la Ley 12/2023.

Su apartado 1 establece el porcentaje mínimo de vivienda social que debe alcanzarse en el plazo de veinte años. Este objetivo entra en juego si, en el plazo de un año, las Administraciones competentes no establecen sus propios marcos temporales y metas específicas. El TC estima que se trata de una directriz de ordenación del sector de la vivienda que se encuadra en el título competencial previsto en el art. 149.1.13 CE, que respeta las competencias del legislador autonómico, pues es a éste a quien corresponde fijar en primer lugar sus compromisos en la materia. La sentencia niega que se trate de una norma de carácter supletorio, pues no se trata de una norma dictada para su aplicación en defecto de norma autonómica, sino para hacer frente a la inactividad autonómica en el cumplimiento de una obligación que le incumbe en virtud de la legislación estatal.

En cuanto al apartado 2 de la disposición transitoria, que obliga a las Administraciones competentes a determinar las cantidades invertidas y el avance en la consecución de los objetivos del parque de vivienda destinado a políticas sociales, el TC advierte que establece una obligación para asegurar el cumplimiento de los objetivos establecidos por el legislador estatal. Tratándose de una medida complementaria de la establecida en el art. 27 y en el apartado 1 de la disposición transitoria segunda debe encuadrarse, como aquellos, en el título competencial estatal previsto en el art. 149.1.13 CE.

La sentencia cuenta con el voto particular de los magistrados Ricardo Enríquez Sancho, Enrique Arnaldo Alcubilla, Concepción Espejel Jorquera, César Tolosa Tribiño y José María Macías Castaño.

Madrid, 29 de mayo de 2026