



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Gabinete del Presidente

Oficina de Prensa

NOTA INFORMATIVA Nº 87/2026

EL PLENO DEL TC DESESTIMA EL RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD INTERPUESTO POR LA XUNTA DE GALICIA 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 la Xunta de Galicia contra la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Se trata de la octava 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*), 17/2026, de 24 de febrero (*ver nota de prensa nº25/2026*), 41/2026, de 26 de mayo (*ver nota de prensa nº59/2026*), 53/2026, de 8 de julio (*ver nota de prensa nº74/2026*), y 59/2026, de 8 de septiembre (*ver nota de prensa nº84/2026*), por lo que esta sentencia aplica la doctrina contenida en las mismas y, también, analiza las cuestiones todavía no tratadas.

En aplicación de la doctrina fijada en la STC 79/2024 en relación con el art. 11.1, la sentencia declara que el art. 11.2, que atribuye a las administraciones territoriales la declaración del incumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de la vivienda, se encuentra amparado por la competencia estatal para establecer las condiciones básicas que garanticen la igualdad de los ciudadanos en el ejercicio del derecho a la vivienda (art. 149.1.1 CE).

También en aplicación de la STC 79/2024 en relación con los arts. 3.k) y 18.3 de la Ley, se desestima la impugnación del art. 19.2, que permite que la administración territorial competente pueda concretar la definición de gran tenedor. El TC declara que la regulación impugnada está lejos de cercenar el desarrollo de una política autonómica en materia de vivienda y, por lo tanto, constituye un ejercicio legítimo de la competencia estatal ex art. 149.1.1 CE.

Finalmente, en aplicación de la STC 26/2025 el TC descarta que contradigan la Constitución una serie de previsiones de la Ley 12/2023 por prever un trato diferenciado para los grandes tenedores (art. 14 CE); por realizar ciertas limitaciones al derecho a la propiedad privada (art. 33 CE); o por prever especificidades en los procedimientos judiciales que no menoscaban la tutela judicial efectiva de la ciudadanía (art. 24 CE).

En cuanto a las cuestiones novedosas recogidas en esta sentencia, por una parte, declara la constitucionalidad de la disposición final quinta que modifica la redacción de diversos apartados de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por considerarla amparada en la competencia estatal para dictar legislación procesal (art. 149.1.6 CE).

Por otra parte, la sentencia también aborda el análisis de la disposición transitoria tercera de la Ley 12/2023, que condiciona la reanudación de los procedimientos de desahucio y los lanzamientos suspendidos con arreglo a los arts. 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020 al intento previo de conciliación o intermediación, cuando la parte actora sea una gran tenedora de vivienda.

Respecto a la competencia del Estado para regular esta cuestión, la sentencia declara que, tratándose de una norma relativa a la ordenación de procesos judiciales, se encuentra amparada en la competencia estatal sobre legislación procesal (art. 149.1.6 CE).

Respecto del fondo del asunto, el TC no aprecia la vulneración del principio de igualdad (art. 14 CE), por considerar que el estatus de los grandes tenedores en el mercado de vivienda residencial constituye una razón que justifica de manera objetiva su sujeción a un régimen de reanudación de procedimientos más riguroso.

La sentencia descarta igualmente que la norma vulnere los derechos a la tutela judicial efectiva (art. 24 CE) y a la propiedad privada (art. 33 CE). El TC estima que la previsión recurrida persigue unos fines constitucionalmente legítimos, tales como la atención de las personas en situación de vulnerabilidad económica. El TC estima también que no se trata de una carga excesivamente onerosa por los siguientes motivos: el requisito solo resulta exigible cuando la parte actora tenga la condición de gran tenedor; solo afecta a una categoría específica de procedimientos; la situación de vulnerabilidad económica ha sido previamente apreciada por el órgano judicial; y la norma contiene límites temporales que garantizan la reanudación del proceso.

Con esta resolución, el Tribunal culmina el examen de los ocho recursos de inconstitucionalidad promovidos en relación con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

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, 23 de septiembre de 2026