

DESAHUCIOS Y GRANDES TENEDORES:

EL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL ANULA PARTE DE LA LEY DE VIVIENDA Y ELIMINA LA EXIGENCIA DE ACREDITAR LA VULNERABILIDAD DEL OCUPANTE

Sentencia clave del Tribunal Constitucional sobre desahucios y grandes tenedores:

El Pleno del Tribunal Constitucional ha dictado la **Sentencia 26/2025, de 29 de enero**, que resuelve el recurso de inconstitucionalidad núm. 5514-2023, promovido por 136 diputados del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso de los Diputados, y declara la nulidad de los apartados 6c y 7 del artículo 439 de la LEC, así como de los apartados 1 y 2 del artículo 655 bis de la LEC, en su redacción dada por la **Ley 12/2023, de 24 de mayo**, por el Derecho a la Vivienda.

¿Qué disposiciones han sido anuladas?

La disposición final quinta de la Ley por el Derecho a la Vivienda establecía que no se admitirían las demandas de **desahucio**, en los casos del artículo 250.1.1.º, 2.º, 4.º y 7.º, cuando el demandante tenía la condición de **gran tenedor**, si no se acreditaba:

- a) La concurrencia o no de situación de **vulnerabilidad económica** del demandado.
- b) El intento de la parte actora de someterse a un procedimiento previo de **conciliación o intermediación**.

Con esta Sentencia, el Alto Tribunal anula los preceptos que condicionaban la admisión de la demanda al cumplimiento de estos requisitos, permitiendo que los grandes tenedores inicien procedimientos de desahucio sin necesidad de acreditar los presupuestos de procedibilidad.

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

Fundamentos jurídicos del Tribunal Constitucional:

El Tribunal concluye que los requisitos anulados vulneraban el **derecho a la tutela judicial efectiva** (art. 24 CE) al imponer condiciones desproporcionadas e irrazonables para acceder a los tribunales.

Considera que no corresponde al propietario acreditar la **vulnerabilidad del ocupante**, pues es una circunstancia personal que afecta al demandado. Imponer esta obligación genera una carga probatoria excesiva e indebida y una discriminación procesal injustificada, existiendo mecanismos alternativos menos gravosos para proteger a los ocupantes sin menoscabar el acceso a la justicia de los propietarios.

Implicaciones para los grandes tenedores:

Tras esta decisión, los **grandes tenedores** ya no deben acreditar la situación económica o social de los ocupantes antes de iniciar acciones judiciales, lo que implicaba retrasos de mínimo dos meses en la interposición de las demandas. Ello agiliza los plazos y reduce los costes del inicio de procedimientos de desahucio que, según el TC, limitaban injustificadamente el derecho de los propietarios a recuperar la posesión de sus inmuebles. El fallo refuerza la **seguridad jurídica** de los propietarios y replantea el equilibrio entre el **derecho de propiedad** y el **derecho a la vivienda**.

Protección para las personas vulnerables:

Aunque se elimina esta carga procesal para el propietario, el **Tribunal Constitucional** mantiene la protección de las personas vulnerables, pero exige que estas provengan de la administración pública, no del particular. En caso de que el inmueble objeto del pleito constituya la vivienda habitual de la parte demandada, **el Juzgado de oficio** comunicará la existencia del procedimiento a las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda y asistencia social a fin de que puedan verificar la situación de vulnerabilidad y ofrecer

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

medidas como **alquiler social** y propuestas de **atención inmediata**, a cargo de la administración pública. Esta medida refuerza el papel del Estado como garante de la protección social sin trasladar esa responsabilidad al propietario.

Conclusión:

Esta Sentencia representa un **alivio jurídico** para los grandes tenedores al eliminar una carga procesal que limitaba su derecho de acceso a la justicia, retrasaba innecesariamente el inicio de los procedimientos de desahucio y muchos consideraban desproporcionada. No obstante, se mantiene la necesidad de buscar fórmulas que garanticen una convivencia equilibrada entre el derecho a la vivienda y el derecho de propiedad.

Este artículo es meramente divulgativo y no supone asesoramiento, para más información:

info@gimenez-salinas.es

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2

08006 - Barcelona

+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.

28014 - Madrid

+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business