

RESEÑA DE JURISPRUDENCIA INTERESANTE A 4 DE FEBRERO DE 2025

CIVIL

Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil

Sede: Madrid

Sección: 1

Fecha: 6 de noviembre de 2024

Nº de Recurso: 6034/2022

Nº de Resolución: 1468/2024

Procedimiento: Recurso de casación

Tipo de Resolución: Sentencia

Id Cendoj: 28079110012024101488

Planteamiento: La demandante, en su condición de usufructuaria, ejercita contra el nudo propietario una acción de desahucio por precario. Los derechos de la usufructuaria y del nudo propietario sobre la vivienda se habían adquirido al mismo tiempo en virtud de escritura de compraventa otorgada como vendedora por la madre de la usufructuaria y abuela del nudo propietario.

Los demandados alegaron que la actora carecía de título porque el usufructo se extinguió por no uso durante más de treinta años (art. 513.7 CC). La sentencia de primera instancia estimó la demanda, la Audiencia Provincial revocó la sentencia del juzgado y desestimó la demanda. Se interpone recurso de casación por la demandante que fue estimado en base a los siguientes argumentos:

- i) El usufructuario, como titular de un derecho que le atribuye el uso de la cosa y el poder de disposición sobre ese uso, por no tener carácter personalísimo (a diferencia de lo que sucede con el derecho de uso o y el de habitación, art. 525 CC) puede, conservando la titularidad de su derecho, ceder el uso de la cosa a un tercero (arts. 467 y 480 CC). En particular, es admisible que el usufructuario, que tiene derecho a usar y disfrutar la cosa, ceda gratuitamente su uso al nudo propietario que, por el hecho de ser nudo propietario, no tendría el uso de la cosa.
- ii) La jurisprudencia de la sala considera que en las cesiones gratuitas de uso en las que no se ha establecido de manera expresa que la cesión se



hace durante un tiempo determinado, si no media contraprestación, el título tiende al precario (sentencia de 22 de octubre de 1987, ROJ: STS 8496/1987 - ECLI:ES:TS:1987:8496). En este sentido, como resulta de la sentencia 702/2014, de 3 de diciembre, si no consta el tiempo de uso ni el uso determinado para el que se cede la cosa, el cedente puede reclamarla «a voluntad» (art. 1750 CC).

Esta doctrina se ha aplicado frecuentemente en el ámbito de cesión del uso de viviendas entre familiares, donde la jurisprudencia ha excluido que la simple necesidad de vivienda constituya un uso determinado de la misma en el sentido del art. 1750 CC. El problema se ha planteado especialmente en el ámbito de las crisis familiares, cuando tras la ruptura de la pareja a la que se cedió el uso se atribuye el uso a uno de ellos y el cedente niega el derecho a que se siga usando la vivienda y quiere que se le restituya. Por lo que aquí interesa, a partir de la sentencia 910/2008, de 2 de octubre, es doctrina de la sala que, la situación de quien ocupa una vivienda cedida sin contraprestación y sin fijación de plazo por el titular del derecho de uso, para ser utilizada por el cesionario y su familia como domicilio familiar, es la propia de un precarista.

En definitiva, cuando la posesión es simplemente tolerada por la condescendencia o el beneplácito del propietario (o, más ampliamente, del titular de un derecho de uso), de modo que el disfrute o simple tenencia de la cosa lo es sin título y sin pagar merced, hay precario, y la oposición del titular del derecho de uso pone fin a la tolerancia y obliga al que posee a devolverle la cosa (sentencias 134/2017, de 28 de febrero, 300/2015, de 28 mayo, y 1022/2005, de 26 diciembre, entre otras).

Específicamente, una sentencia ya antigua de esta sala, de 9 de enero de 1956 (ROJ: STS 24/1956 -ECLI:ES:TS:1956:24), en un caso de ejercicio de una acción de desahucio por precario por parte de lausufructuaria contra su hijo, nudo propietario, a quien la usufructuaria había dejado vivir en la casa, reconoce a la usufructuaria la facultad de recabar el uso exclusivo del inmueble, poniendo fin a una situación basada en la tolerancia o en la benevolencia, y niega que la situación anterior genere un derecho de ocupación a favor del nudo propietario, cuya situación había sido calificada por la sentencia que se confirma por la Sala Primera como de precario.



- iii) El nudo propietario que tiene la posesión de la cosa como consecuencia del uso que le permite el usufructuario es poseedor inmediato de la cosa. En la medida en que es poseedor por la tolerancia del usufructuario, su posesión no comporta la pérdida de la posesión de la cosa por el usufructuario, que la conserva de manera mediata a través de la posesión inmediata del nudo propietario. Por ello, no puede apreciarse que el usufructuario que consiente el uso del nudo propietario incurra en una situación de falta de ejercicio de las facultades inherentes al usufructuario susceptible de ser valorada como no uso extintivo de su derecho. Tal interpretación equivaldría a negar que el usufructuario pueda ceder y consentir el uso de la cosa por otro (que puede ser el nudo propietario), lo que forma parte del contenido de sus facultades como usufructuario.
- iv) El art. 513.7.º CC realmente contempla como modo de extinción del derecho de usufructo la prescripción, esto es, la prescripción extintiva de la acción real que corresponde al usufructuario para proteger su derecho, lo que necesariamente requiere que además del transcurso del plazo de treinta años (para los inmuebles, conforme al art. 1963 CC), concurra una posesión de la cosa (por el dueño o por un tercero) como libre de gravamen, que es la forma por la que el propietario puede adquirir sin título ni buena fe la usucapión de la libertad del bien.

La aplicación al caso de lo anteriormente expuesto determina la estimación del recurso de casación.

Partiendo de la existencia del derecho de usufructo vitalicio de la actora sobre la vivienda, y de que el uso de la vivienda por su hijo demandado fue conocido y permitido por la actora (como él mismo argumentó en su contestación a la demanda, y ha sido asumido por la sentencia recurrida, que expresamente afirma que la ocupación fue permitida por la actora), hay que concluir que, de acuerdo con la jurisprudencia de la sala recogida en las sentencias que hemos citado en el apartado anterior, el disfrute o simple tenencia de la cosa sin título y sin pagar merced por el hijo demandado y su familia da lugar a una situación de precario, con la consecuencia de que la oposición por parte de la titular del derecho de uso pone fin a la tolerancia y obliga al que posee de manera inmediata la vivienda a devolvérsela.



No cabe entender que, por permitir que el hijo nudo propietario ocupara la vivienda, la madre usufructuaria quedara privada de la posibilidad de poner fin a la ocupación y de recuperar la vivienda. La única razón por la que el ocupante de la vivienda hubiera podido oponerse con éxito a la pretensión de la actora, cosa que en modo alguno ha intentado, hubiera sido la acreditación de que ha poseído la vivienda, durante el tiempo requerido por la ley (treinta años), y sin interrupción alguna, como libre de gravamen, poniendo de manifiesto que la vivienda le pertenecía en plena propiedad y libre del derecho de usufructo, pues es esa usucapión liberatoria que debió hacer valer el nudo propietario la que habría tenido la virtualidad de extinguir el usufructo, que en cambio no queda extinguido por el mero hecho de que la usufructuaria permitiera y tolerara el uso de la vivienda por el nudo propietario.

En consecuencia, el Tribunal Supremo casa la sentencia recurrida, desestimando el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y confirma la sentencia del juzgado de primera instancia por la que se estimó la demanda.

Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil

Sede: Madrid

Sección: 1

Nº Sentencia: 79/2025

Fecha: 14 de enero de 2025

Nº de Recurso: 378/2020

Id Cendoj: 28079110012025100060

Materia: Contratación de un swap. Además de las acciones de nulidad, que fueron desestimadas, se ejercitó una acción de indemnización de daños y perjuicios provocados por el dolo incidental de una de las partes contratantes. Junto al dolo causante, que para conllevar la nulidad del contrato ha de ser grave y no haber sido empleado por las dos partes, el art. 1270 CC también regula el denominado «dolo incidental» que, conforme al tenor del precepto, «sólo obliga al que lo empleó a indemnizar daños y perjuicios». Es una manifestación de la «culpa in contrahendo», en cuanto que se emplea para celebrar un contrato que no puede satisfacer el interés de uno de los contratantes, y genera responsabilidad precontractual. En un caso como este, el engaño afecta al riesgo de quebranto que podía provocar, en los términos en que se había concertado el swap, las liquidaciones negativas consecuencia de la bajada drástica del Euribor.

- ✓ *«Junto al dolo causal, que para conllevar la nulidad del contrato ha de ser grave y no haber sido empleado por las dos partes, el art. 1270 CC también regula el denominado «dolo incidental» que, conforme al tenor del precepto,*



«sólo obliga al que lo empleó a indemnizar daños y perjuicios». En la doctrina se ha conceptualizado como una manifestación de la «culpa in contrahendo», en cuanto que se emplea para celebrar un contrato que no puede satisfacer el interés de uno de los contratantes, y genera responsabilidad precontractual.

- ✓ *Tal y como se regula en el art. 1270 CC, el dolo incidental se diferencia del causal, en que el efecto de la actuación contraria a la buena fe de uno de los contratantes no es la determinación de la otra parte a contratar, sino el engaño o decepción en los términos en que se celebra el contrato. En un caso como este, por el riesgo de quebranto que podían provocar, en los términos en que se había concertado el swap, las liquidaciones negativas consecuencia de la bajada drástica del Euribor.*
- ✓ *Contrariamente a lo entendido por la Audiencia, el hecho de que el dolo denunciado y apreciado por el tribunal de instancia hubiera podido merecer también la consideración de «causal» y provocar la nulidad del contrato, no impide que pueda invocarse como «incidental» a los efectos de pretender, no la nulidad del contrato, sino la indemnización del perjuicio ocasionado. Como advierte la doctrina, en la práctica, lo más frecuente es que un mismo supuesto de hecho reúna los requisitos necesarios para ser considerado dolo causal e incidental.*
- ✓ *Esta apreciación tiene gran relevancia si atendemos a los plazos de ejercicio de la acción. El plazo de cuatro años para ejercitar la acción de nulidad, previsto en el art. 1301 CC, afecta a la pretensión de nulidad por dolo causal, pero no a la acción de indemnización de daños y perjuicios por dolo incidental, que se rige por el plazo general de las acciones personales del art. 1964 CC. De tal forma que es perfectamente posible que la misma conducta del banco haya sido invocada por el cliente como dolo causal para pretender la nulidad de la contratación del swap, y que haya sido desestimada por haberse ejercitado la acción de forma extemporánea, cumplido el plazo previsto para su ejercicio en el art. 1301 CC, y que esa conducta, bajo la calificación de dolo incidental, pueda fundar una acción de indemnización de daños y perjuicios, siempre y cuando no se haya cumplido el plazo de prescripción previsto en el art. 1964 CC (en la actualidad, de cinco años).*

Por ello, mientras no se justifique que también esta acción de indemnización de daños y perjuicios estaba prescrita, la acción podía ejercitarse de forma alternativa a la de nulidad por dolo causal, y ser estimada en caso de haberse apreciado la caducidad de esta última acción de nulidad». Se estima el recurso de casación.

**SOCIAL**

Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Social

Sede: Madrid

Sección: 1

Fecha: 14 de enero de 2025

Nº de Recurso: 5248/2023

Nº de Resolución: 23/2025

Procedimiento: recurso de casación para la unificación de doctrina

Tipo de Resolución: sentencia

Id Cendoj: 28079140012025100023

La sentencia de la Sala 4ª del TS fija **doctrina sobre el uso de dispositivos de vigilancia en el lugar de trabajo (art. 89 LO 3/2018)**. Estos son sus fundamentos:

El art. 89 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, dispone en el párrafo primero del apartado 1 lo que sigue: «los empleadores podrán tratar las imágenes obtenidas a través de sistemas de cámaras o videocámaras para el ejercicio de las funciones de control de los trabajadores ... previstas ... en el artículo 20.3 (ET) ..., siempre que estas funciones se ejerzan dentro de su marco legal y con los límites inherentes al mismo. Los empleadores habrán de informar con carácter previo, y de forma expresa, clara y concisa, a los trabajadores ... y, en su caso, a sus representantes, acerca de esta medida.».

Y en el párrafo segundo del apartado 1: «en el supuesto de que se haya captado la comisión flagrante de un acto ilícito por los trabajadores ... se entenderá cumplido el deber de informar cuando existiese al menos el dispositivo al que se refiere el artículo 22.4 de esta ley orgánica».

Por su parte, el art. 22 del mismo texto legal, atinente a los Tratamientos con fines de videovigilancia, estatuye en su punto 4 que: «El deber de información previsto en el artículo 12 del Reglamento (UE) 2016/679 se entenderá cumplido mediante la colocación de un dispositivo informativo en lugar suficientemente visible identificando, al menos, la existencia del tratamiento, la identidad del responsable y la posibilidad de ejercitar los derechos previstos en los artículos 15 a 22 del Reglamento (UE) 2016/679. También podrá incluirse en el dispositivo informativo un código de conexión o dirección de internet a esta información.

En todo caso, el responsable del tratamiento deberá mantener a disposición de los afectados la información a la que se refiere el citado reglamento.».

De los precedentes judiciales dictados en esta materia destacaremos en primer término la STS IV de 22 de julio de 2022 (Pleno), rcud. 701/2021, y sus explicaciones acerca de la sentencia de la Gran Sala del Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH) de 17 de octubre de 2019 (López Ribalda II), que rectificó y corrigió la previa sentencia del TEDH de 9 de enero de 2018 (López Ribalda I).



En aquella resolución, reiterando la doctrina del asunto *Barbulescu*, se examina la compatibilidad de la vigilancia encubierta con el art. 8 del Convenio para la protección de los derechos humanos y de las libertades fundamentales, hecho en Roma el 4 de noviembre de 1950, alcanzando la conclusión de que «si bien no puede aceptar que la mínima sospecha de robos u otras irregularidades cometidas por los empleados pueda justificar la instalación de un sistema de videovigilancia encubierta por parte del empleador, la existencia de sospechas razonables de que se habían cometido graves irregularidades, y el alcance de los robos constatados en el presente asunto, pueden parecer una justificación seria».

Entendemos especialmente significativo que la STEDH 17 de octubre de 2019 (*López Ribalda II*) analice el argumento de que la legislación española ya imponía por entonces la previa advertencia o información al trabajador sobre la videovigilancia, a pesar de lo cual el TEDH considera que la medida estaba justificada por la sospecha legítima de graves irregularidades y pérdidas y porque ninguna otra medida habría permitido alcanzar el objetivo legítimo; solo una imperativa protección de intereses públicos o privados importantes puede justificar la ausencia de información previa.

Por otro lado, la STEDH comentada «tiene muy en cuenta que las allí demandantes tenían a su disposición otros recursos, previstos por la legislación española de protección de datos, específicamente destinados a sancionar el incumplimiento de la ley, como son la denuncia ante la Agencia Española de Protección de Datos del incumplimiento por parte del empleador del requisito de información previa. Asimismo, el TEDH señala que podían haber acudido ante los tribunales ordinarios reclamando una indemnización por la presunta violación de sus derechos en virtud de aquella legislación interna de protección de datos.».

La misma sentencia del Pleno acude a la doctrina constitucional, recordando así la STC 39/2016, 3 de marzo de 2016: «el incumplimiento ... del deber de información previa sólo supondrá una vulneración del derecho fundamental a la protección de datos tras una ponderación de la proporcionalidad de la medida adoptada», y que, como señala la STC 292/2000, «el derecho a la protección de datos no es ilimitado, y aunque la Constitución no le imponga expresamente límites específicos, ni remita a los poderes públicos para su determinación como ha hecho con otros derechos fundamentales, no cabe duda de que han de encontrarlos en los restantes derechos fundamentales y bienes jurídicos constitucionalmente protegidos, pues así lo exige el principio de unidad de la Constitución». Es decir, no todo incumplimiento del deber de información previa conlleva una vulneración del derecho fundamental a la protección de datos del art. 18.4 CE. Una ponderación de la proporcionalidad de la medida adoptada puede excluir la vulneración de este derecho fundamental.

El Tribunal Constitucional afirmaba de manera frontal que un despido no es necesariamente nulo por el hecho de que venga basado en una fuente probatoria que haya comportado la vulneración de derechos fundamentales. Dicha distinción,

Ya indicamos que las cámaras estaban ubicadas en lugar visible, en zona de trabajo -las cajas- y no en zonas de descanso.



Insistiremos igualmente que con el dictado de la LOPD (LO 3/2018) se requiere específicamente que el empleador proporcione información previa sobre la existencia de un sistema de videovigilancia con fines de control del cumplimiento de las obligaciones laborales.

Del relato fáctico se infiere que el sistema era conocido por los trabajadores y también por sus representantes. Recordaremos aquí la STC 119/2022, de 29 de septiembre, en lo que se refiere a la instalación de sistemas de videovigilancia y la utilización de las imágenes para fines de control laboral: «el tratamiento de esos datos no exige el consentimiento expreso del trabajador, porque se entiende implícito por la mera relación contractual. Pero, en todo caso, subsiste el deber de información del empresario, como garantía ineludible del citado derecho fundamental. En principio, este deber ha de cumplimentarse de forma previa, expresa, clara y concisa. Sin embargo, la norma permite que, en caso de flagrancia de una conducta ilícita, el deber de información se tenga por efectuado mediante la colocación en lugar visible de un distintivo que advierta sobre la existencia del sistema, su responsable y los derechos derivados del tratamiento de los datos. El fundamento de esta excepción parece fácilmente deducible: no tendría sentido que la instalación de un sistema de seguridad en la empresa pudiera ser útil para verificar la comisión de infracciones por parte de terceros y, sin embargo, no pudiera utilizarse para la detección y sanción de conductas ilícitas cometidas en el seno de la propia empresa. Si cualquier persona es consciente de que el sistema de videovigilancia puede utilizarse en su contra, cualquier trabajador ha de ser consciente de lo mismo.».

Como allí acaeció, las cámaras se utilizaron para comprobar un hecho concreto, que resultó constitutivo de un ilícito proceder, y sobre la base de una sospecha indiciaria concreta -descrita con anterioridad-, siendo en consecuencia válida la utilización de las imágenes captadas para verificar una conducta ilícita cometida por la trabajadora.

Y en orden a descartar la vulneración del derecho a la intimidad del trabajador (art. 18.1 CE), resulta trasladable la doctrina que la misma resolución desarrolla seguidamente acerca de la valoración de la medida como justificada, idónea, necesaria y proporcionada: «(i) La medida estaba justificada, porque concurrían sospechas indiciarias suficientes de una conducta irregular del trabajador -ya descrita- que debía ser verificada. (ii) La medida puede considerarse como idónea para la finalidad pretendida, que no era otra que la constatación de la eventual ilicitud de la conducta, lo que fue confirmado precisamente mediante el visionado de las imágenes. (iii) La medida era necesaria, ya que no parece que pudiera adoptarse ninguna otra menos invasiva e igualmente eficaz para acreditar la infracción laboral. Cualquier otra medida habría advertido al trabajador, haciendo entonces inútil la actuación de la empresa. (iv) Finalmente, la medida puede considerarse como proporcionada.».

Con relación a ese último punto, se ponderan también los elementos narrados acerca de la ubicación de las cámaras y su conocimiento por los trabajadores y sus representantes, concluyendo, en definitiva, la licitud de la prueba de videovigilancia aportada por la empresa para acreditar una conducta de la



trabajadora contraria a la normativa de seguridad de las cajas, para apropiarse de dos prendas y reintegrarse su importe, que resultó constitutiva de una falta muy grave del art. 54.2 d del ET y 45 y 46 del convenio colectivo. Precisaremos que la descripción de este concreto proceder no ha sido combatida en sí misma.

PENAL

Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Penal

Sede: Madrid

Sección: 1

Fecha: 16 de enero de 2025

Nº de Recurso: 5623/2022

Nº de Resolución: 8/2025

Procedimiento: Recurso de casación

Tipo de Resolución: sentencia

Id Cendoj: 28079120012025100004

La sentencia citada resuelve un recurso de casación que se formula al amparo de lo dispuesto en el art. 849.1º LECrim por infracción de los arts. 127, 128, 385 bis y 66.1. 5º CP. **Trata sobre el decomiso del vehículo por la comisión de un delito contra la seguridad en el tráfico.**

Frente a las consideraciones expresadas por la Audiencia Provincial para excluir el decomiso del vehículo utilizado por el acusado, estima el Ministerio Fiscal que debió ser acordado al concurrir los requisitos establecidos en los arts. 127, 128 y 385 bis CP, al ser instrumento del delito, ser proporcionada la pena accesoria a la gravedad de la conducta, existir multirreincidencia y ser útil y necesaria al fin de prevención general y especial para tratar de evitar la comisión de nuevos delitos similares.

El Tribunal Supremo para resolver el recurso planteado establece como primera conclusión que el primer parámetro que ha de ser valorado para la aplicación del comiso como consecuencia accesoria del delito en el ámbito de los delitos contra la seguridad vial, viene dado por el grado de peligrosidad de la cosa (el vehículo) y la entidad del bien jurídico que ésta pone en peligro.

Lógicamente, y en íntima conexión con el anterior debe atenderse a la peligrosidad del sujeto y a la posibilidad de que vuelva a delinquir utilizando precisamente el vehículo.



Junto a ello deben tenerse en cuenta los parámetros previstos en el art. 128 CP: la naturaleza o gravedad de la infracción penal cometida, y la satisfacción de las responsabilidades civiles, aun cuando tales circunstancias parecen en principio ajenas al fundamento del comiso de efectos e instrumentos del delito.

En el supuesto sometido a consideración, dice la Sala:

- ✓ El Ministerio Fiscal sustenta únicamente su petición en el hecho de que el acusado ha sido condenado en cinco ocasiones anteriores por los mismos hechos, utilizando el mismo vehículo, lo que le ha valido la apreciación de la agravante de multirreincidencia. De ello infiere la alta probabilidad de que aquel siga conduciendo sin recuperar la vigencia del permiso por los trámites legales. Entiende por ello que la disponibilidad del vehículo facilita la comisión de nuevos delitos.
- ✓ De esta forma atiende únicamente a la posibilidad de que el condenado vuelva a delinquir utilizando el vehículo cuyo comiso solicita.
- ✓ Nada refiere sobre la peligrosidad del vehículo, que no parece existir, o sobre la entidad del bien jurídico puesto en peligro. Tampoco sobre la naturaleza o gravedad de la infracción penal cometida, ni sobre las circunstancias concretas concurrentes en supuesto examinado, lo que sí ha sido valorado y razonado adecuadamente por la Audiencia Provincial.
- ✓ De esta forma el Tribunal examina en primer lugar la concurrencia de multirreincidencia, la que ya ha servido de base para la agravación de la pena impuesta, entendido acertadamente que esta circunstancia por sí sola no debe determinar, de forma automática y sin más fundamento, el comiso del vehículo, ya que la posibilidad de reincidir en el futuro en la infracción que nos ocupa cesaría tan pronto como el sujeto obtuviera el permiso de conducir. Téngase en cuenta además que la infracción por la que el acusado ha sido condenado no conlleva a diferencia de otros delitos contra la seguridad vial, privación del derecho a conducir vehículos a motor.
- ✓ Igualmente ha analizado la naturaleza o gravedad de la infracción, comprobando que en el actuar del acusado no parece demostrado que se haya creado un peligro concreto para la seguridad del tráfico.



Tampoco ha hallado otros parámetros adicionales de peligrosidad objetiva o subjetiva en el hecho que puedan sustentar el comiso del vehículo.

- ✓ Junto a ello se desconocen circunstancias personales concretas que determinen la necesidad del comiso.
- ✓ En consecuencia, hemos de concluir con la Audiencia estimando que no aparecen justificadas razones que deban determinar el comiso del vehículo conducido por el acusado.
- ✓ En atención a lo expuesto, el motivo se desestima.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

NOTA INFORMATIVA Nº 8/2025

El Pleno del TC estima en parte el recurso de inconstitucionalidad del Grupo Parlamentario Popular contra la Ley por el Derecho a la vivienda.

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.
- B) El art. 31.1 y 2, por exceso en el ejercicio de la competencia sobre legislación civil.
- C) La disposición final primera tres, por lesión del derecho de propiedad (33 CE).
- D) La disposición final quinta, apartados dos y seis, por vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (24.1 CE).

La sentencia desestima todas las impugnaciones competenciales referidas al art. 15.1 de la Ley 12/2023, entendiendo 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 con 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.

NOTA INFORMATIVA N°10/2025

El Tribunal Constitucional por unanimidad ampara a un abogado sancionado disciplinariamente por un letrado de la administración de justicia por vulneración del derecho al juez ordinario predeterminado por la ley.

[Adjutamos nota en este enlace](#)