

<https://www.eleconomista.es/legal/noticias/13197143/01/25/el-constitucional-respalda-la-ley-catalana-que-permite-expropiar-viviendas-vacias-para-alquiler-social.html>

El Constitucional respalda la ley catalana que permite expropiar viviendas vacías para familias vulnerables

- *Defiende que la medida está orientada a combatir el problema residencial*

Tribunal Constitucional. | EP



1. [Eva Díaz](#)

Madrid

30/01/2025 - 16:45

El Pleno del [Tribunal Constitucional \(TC\)](#), en una sentencia de este jueves, respalda la ley de vivienda catalana que **permite expropiar viviendas** que están en zonas tensionadas a empresas con cinco o más inmuebles **si permanecen vacías más de dos años** de forma injustificada.

La Corte desestima parte del recurso que interpuso Vox contra varios puntos de la norma al entender que vulneraba el derecho de propiedad privada.

Concretamente, la ley catalana de 2022 para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda establece que la Administración podrá expropiar inmuebles para acoger a personas en situación de vulnerabilidad si sus propietarios, grandes tenedores (como fondos, empresas o bancos) incumplen la función social. Este incumplimiento pasa por mantener una vivienda o un edificio de viviendas desocupados de forma permanente e injustificada durante más de dos años o por no destinar las viviendas de protección oficial a la residencia habitual y permanente de las personas.

Ante estos incumplimientos, según los casos, la Administración catalana podrá imponer coercitivas, sanciones administrativas o, incluso, expropiar los inmuebles o ceder temporalmente su uso.

La sentencia del Constitucional **descarta que estas medidas vulneren el derecho a la propiedad privada** y defiende que están orientadas a combatir el problema social de la exclusión residencial y a evitar el fenómeno de las viviendas desocupadas.

"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 de la Constitución. Además, estas previsiones no despojan al propietario de su utilidad individual o económica ni hacen irreconocible el derecho de propiedad sobre la vivienda", explica la Corte en un comunicado.

Señala que no son medidas irracionales

El Pleno también desestima que los mecanismos de intervención administrativa para reaccionar ante los incumplimientos constituyan medidas irrazonables. Indica que las medidas permiten garantizar el acceso a la vivienda y no resultan excesivamente gravosas ni irrazonables. "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", argumenta.

Da la razón a Vox en dos puntos

No obstante, el fallo sí da la razón a Vox en un punto de su recurso contra la norma. Concretamente, anular parte del punto 4 del artículo 15 que indicaba que cuando la Administración expropié una vivienda automáticamente **el valor de la propiedad se reduciría un 50%**.

La sentencia declara este punto inconstitucional y nulo al considerar que solo el Estado puede establecer los criterios que determinan el justiprecio en una expropiación.

También anula parte del artículo 6 de la ley que condicionaba la presentación de una demanda de desahucio por parte de un gran tenedor o un banco a que, primero, diera la opción al ocupante del inmueble a acceder a un alquiler social.

El tribunal señala que solo el Estado puede establecer condiciones al acceso al proceso judicial.

Este último punto está relacionado con parte de ley que el Constitucional ya anuló el pasado mes de octubre. Concretamente declaró inconstitucional los artículos que obligaban a los grandes tenedores de vivienda, como los bancos o los fondos de inversión, [a ofrecer una alternativa de alquiler social](#) a los deudores antes de interponer una demanda de desahucio.