

CONCLUSIONES DE LA JORNADA FORMATIVA 14 DE MAYO 2024 – VALLADOLID:

LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA, UN AÑO DESPUÉS

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (BOE nº 124 del 25 de mayo de 2023)

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda se publica en el BOE nº 124 del 25 de mayo de 2023, de forma precipitada, lamentablemente sin haber obtenido los consensos que merece una ley con vocación de permanencia y sin consultar adecuadamente a todos los colectivos afectados, especialmente a los propietarios-arrendadores e incluso a las comunidades autónomas, de cuya voluntad depende la aplicación de la misma por sus competencias en esta materia.

Tras una exposición de motivos razonable, cargada de buenos propósitos, nos encontramos con un articulado que parece buscar todo lo contrario a los fines que propugna, teniendo, como veremos, efectos contrarios a los buscados sobre el mercado de vivienda.

El exceso de ideología que ha servido de base para su creación, sin contar con los agentes sociales implicados, ha tenido como consecuencia la percepción por el conjunto de la ciudadanía de un incremento de la inseguridad jurídica.

Dos características clave en esta nueva ley de vivienda han sido los topes al precio del alquiler y el incremento de la presión sobre los propietarios, que está teniendo sus consecuencias en la economía general y especialmente en el arrendamiento en nuestro país, que queremos analizar en esta Jornada, frente a lo que consideramos una necesidad urgente en nuestro país, que se resume en inversión, incentivos y seguridad jurídica.

PRIMERA PARTE: LEY DE VIVIENDA. CUESTIONES GENERALES E IMPACTO ECONÓMICO.



VICENTE PÉREZ DAUDÍ.

Catedrático de Derecho Procesal de la Universidad de Barcelona.

A la carencia de oferta suficiente de viviendas tanto en venta como en alquiler se une en España una importante falta de vivienda social, existe un déficit estructural de este tipo de vivienda tan necesario para que se pueda desarrollar adecuadamente el derecho a la vivienda.

Frente a una media en la Unión Europea del 9,3% de vivienda social sobre el total de viviendas, en España apenas llegamos al 2,5% (Francia 16,8%, Países Bajos 30%, etc.), con una inversión en vivienda protegida que ha disminuido en nuestro país en un 39% entre 2007 y 2017. No existe, por tanto, una apuesta decisiva de la administración por la vivienda social, siendo esta una necesidad evidente y que solo puede ser cubierta desde la administración. Ya el Documento de trabajo 197/2018 de la Fundación Alternativa sobre el parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo, calculaba que como

mínimo se necesitan en España 1,5 millones de viviendas de alquiler asequible (según el informe del Defensor del Pueblo de 2018 hay 275.000 viviendas de alquiler social en España).

Es necesaria una política de construcción de vivienda social frente a lo que se está produciendo: una restricción del derecho a la tutela judicial efectiva de los propietarios-arrendadores.

Se plantea la relación entre el derecho a la vivienda y el derecho a una tutela judicial efectiva. El derecho a la tutela judicial efectiva se configura como derecho fundamental en el art. 24 de la Constitución Española (Sección 1 del Capítulo 2 “De los derechos fundamentales y de las libertades públicas”) frente al derecho a la vivienda del artículo 47, contenido en el Capítulo III “De los principios rectores de la política social y económica”. El diferente nivel de protección de estos dos derechos en nuestro ordenamiento jurídico provoca un enfrentamiento entre ambos, que colisionan, y no pocas veces es resuelto por la jurisprudencia del TC de forma aparentemente contradictoria en relación con la obligación de aportar una solución o alternativa habitacional al vulnerable.

Se pone de manifiesto aquí también el problema de fondo, que es el déficit estructural de vivienda social.

Dos cuestiones importantes:

¿Qué hacer ante la falta de alternativa habitacional por parte de las administraciones públicas, dado el déficit de vivienda social?

¿Cuál es el alcance de la función social de la propiedad?

En este sentido, una clara conclusión: la legislación sobre vivienda es un auténtico caos normativo, dispersa, asistemática y contradictoria.



JULIÁN SALCEDO GÓMEZ

Vicepresidente del Consejo Directivo de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Consejo General de Economistas de España.

El problema del acceso a la vivienda se ha convertido en la principal preocupación de los españoles, que no encuentran respuesta a sus demandas y necesidades ni en régimen de propiedad ni en régimen de alquiler.

La Ley del derecho a la vivienda no es una ley oportuna y se aprobó, tras año y medio de hibernación, por motivos electoralistas, y que, además, acaba impugnada judicialmente no solo por la oposición, sino también por prácticamente todos los grupos que la habían apoyado: ocho recursos ante el Tribunal Constitucional, a cuya tramitación no se le ha dado ningún tipo de prioridad por no considerarse urgente su resolución. Es necesaria una ley de vivienda en España, pero no esta ley de vivienda, que ha nacido sin debate, sin consenso.

Ya el informe del CGPJ de 27-01-2022, preceptivo aunque no vinculante, y totalmente vigente, estableció que *“El texto incluye directrices generales, en el marco de la política de vivienda, imbuidas de un claro dirigismo de la actuación de las instituciones autonómicas y locales, de problemático encaje en el orden constitucional de competencias (art. 148.1.3 CE)”*. Claramente

se vulneran principios constitucionales al invadir competencias exclusivas de las comunidades autónomas, pero no solamente eso, sino que también incluye cuestiones que afectan al derecho de propiedad, a la libertad de contratación y a la libertad de mercado reconocidos en nuestra Constitución.

La pretensión que pretende reconocerse en la ley de que el derecho a la vivienda se considere un derecho fundamental (se habla del 5º pilar del estado del bienestar) no tiene encaje en nuestro ordenamiento, y el artículo 47 de la Constitución no es sino un principio rector de la política social y económica, no contenido, por tanto, en el capítulo de los derechos fundamentales, siendo, en consecuencia, imposible su reclamación por la ciudadanía en los tribunales tanto legalmente como en la práctica.

En resumen, se trata de una ley inoportuna tanto en el tiempo como en el contenido, que nace sin consenso, que contiene un gran sectarismo ideológico en todo su articulado. La limitación de precios de los alquileres conculca la libertad de mercado y la libertad de contratación; la declaración de zonas tensionadas y de grandes tenedores atenta contra el principio de igualdad entre los españoles, etc.

Actualmente, la declaración de zonas tensionadas afecta, tras una rapidísima aprobación, a 271 municipios catalanes, en los que reside el 90% de la población. Es decir, prácticamente toda Cataluña constituye zona tensionada a los efectos de aplicación de la ley, lo cual supondría que toda esta comunidad autónoma estaría en una situación de emergencia social, que de ninguna manera se va a solucionar por esta vía, sino todo lo contrario.

Existen también en este caso único en España discrepancias en el establecimiento del índice de referencia de precios, que la Generalitat considera deberían no tener rangos, sino tratarse de precios únicos, una discrepancia más que impide el cumplimiento de los objetivos de la ley.

Y aún nos quedan por conocer los resultados de las reuniones del Grupo de trabajo creado para analizar los alquileres distintos a la vivienda habitual: tras dos sesiones, el citado grupo está pendiente de presentar las conclusiones, que afectarán a alquileres de temporada y alquileres de habitaciones, lo cual es previsible introducirá una distorsión adicional en el mercado del alquiler.

Otros efectos negativos que se han producido son la reducción drástica de la oferta de vivienda en alquiler (entre el 30 y el 50% según diferentes estudios), subida de precios de renta, se favorece la economía sumergida, se utilizan índices de referencia desfasados difícilmente representativos de la realidad, y se han derivado alquileres a la vivienda temporal desde la vivienda habitual.

Los colectivos más vulnerables son los más perjudicados, cuando son aquellos a los que la ley quería proteger, que no pueden superar lo que se denomina el "casting inmobiliario", cuando quieren acceder a una vivienda en alquiler.

La ley de vivienda, en conclusión, debería retirarse, no es susceptible de enmienda, y deberían iniciarse los trámites para hacer una nueva desde el principio, con la suficiente participación de todos los agentes y colectivos afectados, y previa detección y análisis de la realidad actual con determinación de las necesidades.