

## 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)

#### SEGUNDA PARTE: CUESTIONES PROCESALES. ESPECIAL REFERENCIA A LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS.

- **D. Alberto Torres López.** Abogado y director jurídico de la editorial SEPIN. Presidente de la Sección de Arrendamientos Urbanos, Propiedad Horizontal e Inmobiliario del ICAM
- **D. Fernando Toribios Fuentes.** Procurador. Profesor de derecho civil de la Universidad de Valladolid.
- **D. Miguel Hermosa Espeso.** Abogado de la Cámara de la Propiedad de Palencia. Decano del Ilustre Colegio de Abogados de Palencia.

La **seguridad jurídica** en el mercado de alquiler es fundamental para mantener un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los inquilinos. La norma ha de ofrecer a los negocios jurídicos inmobiliarios un escenario confiable y previsible tanto para arrendadores como para arrendatarios.

Cuando el legislador regula, sin dotación presupuestaria, y establece unas medidas de protección con carácter social, desplazando la obligación de atender y dotar de vivienda de colectivos vulnerables al propietario, lo que consigue es disminuir ostensiblemente el atractivo de invertir en propiedades con destino al alquiler.

Esta regulación, que, en los casos de suspensión por vulnerabilidad del RD-ley 11/2020, de 31 de marzo que se ha prorrogado hasta el 31 de diciembre de 2024, está obligando a propietarios a retirarse del mercado, reduciendo la oferta de viviendas disponibles y aumentando los precios de alquileres debido a la escasez de opciones, dificultando el acceso a la vivienda a la ciudadanía.

El incidente de suspensión de los Juicios de desahucio previsto en el Art. 441 de la LEC incorporado por la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda y la suspensión derivada del RD-ley 11/2020, de 31 de marzo que se ha prorrogado hasta el 31 de diciembre de 2024, está generando no sólo dificultades interpretativas en tribunales sino una indefensión del propietario ante la pasividad de las administraciones públicas con competencias en servicios sociales, que no pueden ofrecer soluciones habitacionales a los ciudadanos, derivando su función asistencial al propietario, imponiéndole una obligación, con privación temporal de su derecho a la propiedad, que no tiene que soportar.

La norma procesal debe regular un proceso ágil y la claridad es fundamental para generar confianza en la justicia. Cuando los procedimientos judiciales son rápidos y transparentes, la ciudadanía puede tener mayor confianza en el servicio público de justicia. Esto es especialmente importante en áreas como el derecho de arrendamientos, donde las soluciones procesales ágiles, atendiendo a una redacción clara del articulado, puede prevenir largos periodos de incertidumbre tanto para inquilinos como para propietarios, desincentivando a estos su participación en el mercado del alquiler. Garantizar la seguridad jurídica necesaria en una obligación del legislador, para que el mercado del alquiler pueda cubrir las necesidades de

la población, sin excluir del acceso a la vivienda a grupos de ciudadanos con menos recursos y manteniendo unos precios que no hayan de conllevar el plus de la incertidumbre.