

han disparado en los últimos años dificultando el acceso a la vivienda— y establece controles más estrictos con el objetivo de evitar mayores subidas en los precios del alquiler.

Los límites de precios afectan también a los nuevos contratos e incluso a las viviendas que entran por primera vez al mercado. Sin embargo, este punto de la ley no está todavía en vigor porque depende del desarrollo autonómico y, por ello, con el nuevo mapa político su aplicación queda totalmente en el aire.

La victoria popular en regiones hasta ahora gobernadas por los socialistas abre la puerta a que en ellas, como ya se apuntó en Madrid y Andalucía, tampoco se aplique este punto fundamental de la ley. Son los casos de Aragón, Extremadura, La Rioja, Comunidad Valenciana y Baleares. En estas dos últimas, el problema del acceso de la vivienda es tal que sus capitales de provincia podrían ser consideradas casi en su totalidad como zona tensionada.

“Esto deja un panorama en el que uno de los aspectos más potentes de la ley, que era la declaración de zona tensionada y los controles de precios asociados, sólo puedan ponerse en marcha en Cataluña. Y dudo mucho que sea muy viable que sólo se aplique en una comunidad autónoma, cuando la aprobación final va a depender, además, de un Gobierno en funciones ante el adelanto electoral”, explica Ferrán Font, director de Estudios Pisos.com.

En este contexto, gran parte de la polémica y debatida Ley de Vivienda parece estar a punto de caer en saco roto. “Este es el problema de la falta de consenso político en un tema tan importante como este. El PP ya está echando la norma para atrás en las regiones donde tiene poder y, si consigue la mayoría suficiente en julio, tratará de derogarla”, añade Font.

### Inseguridad e incertidumbre

Los expertos coinciden en que esta situación desata la incertidumbre en el sector, genera mucha inseguridad jurídica y ahuyenta a los inversores. “Es inaudito que el mercado del alquiler en nuestro país tenga que estar pendiente de los resultados electorales para saber si un propietario puede o no poner con seguridad y tranquilidad su vivienda en alquiler. Se está trastocando gravemente el mercado de alquiler, destruyendo oferta, y dificultando enormemente el acceso a la vivienda”, concluye Zurdo.

# ¿Es constitucional la Ley de Vivienda?

Javier López

Se acaba de publicar la controvertida Ley 12/2023, de 24 de mayo por el derecho a la vivienda, bandera para garantizar el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y su disfrute en condiciones asequibles. Tan loables intenciones se han traducido en algunas cuestiones que resultan conflictivas, al ser tachadas de intervencionistas, en particular:

- El límite de la actualización de la renta (2% en 2023, 3% en 2024 y, a partir de 2025, el que establezca el nuevo Índice de Precios de Referencia (IPR).

- La fijación de rentas *topadas* en las zonas tensionadas (en las que los precios hayan aumentado más de tres puntos sobre el IPC en los últimos cinco años, o que el precio medio supere el 30% de los ingresos medios de la zona), que no podrán exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al IPR o de la última renta que hubiese estado vigente en los últimos cinco años —cuya comprobación podría plantear una cuestión de protección de datos en el caso de que se requiera la exhibición del contrato anterior—.

- La prórroga extraordinaria obligatoria de la duración de los contratos de arrendamiento, de un año en el supuesto de que el arrendatario se encuentre en situación de vulnerabilidad social y económica; o de tres años si el inmueble se encuentra en una zona tensionada.

- Las nuevas exigencias procesales para los desahucios, que podrían provocar serios retrasos en el caso de que el inquilino se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, además de que se obliga al propietario a someterse a una conciliación o mediación previa; lo que está resultando especialmente polémico, al avivar los temores a que estos mecanismos sean usados por los okupas para dilatar su expulsión de los inmuebles.

- Recargo del IBI de hasta el 150% para viviendas desocupadas con carácter permanente.

De esta forma, por más que el extenso Preámbulo de la nueva Ley dé por sentada la constitucionalidad de la norma en base al artículo 47 de la Carta Magna, lo cierto es que entra en colisión con otro de sus artículos, el 33, que reconoce el derecho a la propiedad privada.

Es cierto que el artículo 47 dispone que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el

Las loables intenciones de la ley se han traducido en cuestiones conflictivas, como pretender trasladar las consecuencias económicas de los fines sociales, que corresponden al Estado, a los propietarios de inmuebles.



### La ley entra en colisión con el artículo 33, que reconoce el derecho a la propiedad privada

### En lugar de que el Estado asuma los efectos de su regulación, se trasladan a los propietarios

interés general para impedir la especulación. Lo que no establece dicho precepto es que las consecuencias de esta regulación deban soportarlas solo unos pocos (los propietarios de los inmuebles arrendados) en lugar del propio Estado, como instrumento de los intereses generales de toda la ciudadanía.

Esta cuestión ya se planteó en plena pandemia del Covid-19, con motivo de la promulgación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma, que acordó la suspensión de la apertura al público de los locales y establecimientos minoristas no esenciales; debatiéndose si la responsabilidad de paliar los perjuicios económicos provocados por estas medidas debería haber sido asumida por el Estado.

Sin embargo, ahora, en lugar de que el Estado asuma las consecuencias de su propia regulación, se ha optado por trasladarlas a los propie-

tarios, y en especial, a los “grandes tenedores”, que incluyen a cualquier persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados, pudiendo ser reducido a titulares de cinco o más inmuebles en los casos de zonas tensionadas.

Es por ello que cabe preguntarse si esta nueva Ley se ajusta a los parámetros constitucionales, al pretender realizar los fines sociales que corresponden al Estado mediante el traslado de sus consecuencias económicas a una parte de los ciudadanos (los propietarios de inmuebles), sin ser indemnizados, según exige el artículo 33-3 de la Constitución, si se entiende que los incentivos fiscales que acompañan a estas medidas no pueden considerarse compensación suficiente para la privación del libre disfrute de la propiedad privada.

Socio de ECIJA