
This is the **published version** of the bachelor thesis:

Ferré Janer, Sergi; Gavara de Cara, Juan Carlos, dir. Análisis del derecho a la vivienda versus el derecho a la propiedad privada. 2024. (Grau en Administració i Direcció d'Empreses i Grau en Dret)

This version is available at <https://ddd.uab.cat/record/303609>

under the terms of the  license



Facultad de Derecho
Grado en Derecho

**Análisis del derecho a la vivienda
versus el derecho a la propiedad privada**

Trabajo de Fin de Grado
Autor: Sergi Ferré Janer
Tutor: Juan Carlos Gavara de Cara
Curso 2023-2024
13 de mayo de 2024

Resumen

Debido a la crisis habitacional vivida en nuestro país, sobre todo en las grandes ciudades, donde los precios de las viviendas y sus alquileres han aumentado el precio a un ritmo desmesurado frente al poder adquisitivo de los ciudadanos, surge la necesidad de regulación para garantizar un derecho a la vivienda, hecho que afecta al derecho a la propiedad privada de los propietarios. En este trabajo analizaremos ambos derechos, como se correlacionan, estudiaremos la subordinación al interés general y el cumplimiento de la función social del derecho de propiedad privada, y estudiaremos la regulación en materia de arrendamientos de vivienda para comprobar si es realmente eficaz para garantizar ambos derechos, y cuáles son las consecuencias de su aplicación.

Palabras claves: crisis habitacional, derecho a la vivienda, propiedad privada, interés general, función social, arrendamiento de vivienda

Abstract

Due to the housing crisis experienced in our country, especially in large cities, where housing prices and rents have increased at a disproportionate rate compared to the purchasing power of citizens, the need for regulation arises to guarantee a right to housing, a fact that affects the right to private property of the owners. In this work we will analyse both rights, how they are correlated, we will study the subordination to the general interest and the fulfilment of the social function of the right to private property, and we will study the regulation regarding housing rentals to check if it is truly effective in guaranteeing both rights, and what are the consequences of its application.

Keywords: housing crisis, right to housing, private property, general interest, social function, housing rental

Lista de abreviaturas utilizadas

- AAPP: Administraciones Públicas
- Art: Artículo
- BCE: Banco Central Europeo
- BOE: Boletín Oficial del Estado
- CCAA: Comunidades Autónomas
- CE: Constitución Española de 1978
- DOGC: Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya
- EELL: Entes locales
- FJ: Fundamento Jurídico
- IBI: Impuesto sobre los Bienes Inmuebles
- INE: Instituto Nacional de Estadística
- IPC: Índice de Precios de Consumo
- IPREM: Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples
- IRPF: Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
- LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos
- LEC: Ley de Enjuiciamiento Civil
- LO: Ley Orgánica
- RD: Real-Decreto
- SAP: Sentencia de la Audiencia Provincial
- STC: Sentencia del Tribunal Constitucional
- STEDH: Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos
- STS: Sentencia del Tribunal Supremo
- STSJ: Sentencia del Tribunal Superior de Justicia
- TC: Tribunal Constitucional
- TEDH: Tribunal Europeo de Derechos Humanos
- TRLSRU: Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- TS: Tribunal Supremo
- ZMRT: Zonas de mercado residencial tenso

Índice

1. - Introducción.....	6
1.1 - Contextualización del tema	6
1.2 - Justificación de la elección del tema.....	6
1.3 - Objetivos de la investigación.....	7
1.4 - Metodología de la investigación	8
2. - Marco teórico.....	8
2.1 - Derecho a la propiedad privada	8
2.2 - Derecho a la vivienda.....	11
2.3 - Relación entre el derecho a la propiedad privada y el derecho a la vivienda.....	12
3. - Desafíos y problemas actuales.....	15
3.1 - Acceso a la vivienda.....	15
3.2 – Cumplimiento de la función social de la vivienda	17
4. - Análisis de la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda	21
4.1 - Cuestiones generales	21
4.2 - Conceptos de la Ley	23
4.2.1 - Vivienda	23
4.2.2 - Gran tenedor.....	24
4.2.3 - Zona de mercado residencial tensionado.....	26
4.3 - Limitaciones	29
4.3.1 - Sobre viviendas vacías	29
4.3.2 - Sobre el aumento de las rentas.....	30
4.3.3 - Sobre las rentas	31
4.4 - Protección a los colectivos desfavorecidos	35
4.5 - Incentivos fiscales.....	36
4.6 - Consecuencias.....	38

4.6.1 - Reducción de la oferta de pisos en alquiler destinados a vivienda habitual	39
4.6.2 - Envejecimiento del parque inmobiliario.....	40
4.6.3 - Desigualdad entre distintas Comunidades Autónomas.....	41
5. - Conclusiones	42
6. - Bibliografía.....	46
6.1 – Doctrina	46
6.2 – Legislación	46
6.3 – Jurisprudencia	48
6.4 - Otros.....	49

1. - Introducción

1.1 - Contextualización del tema

El acceso a la vivienda constituye uno de los asuntos de mayor importancia para nuestra sociedad, dado que esta forma parte del núcleo esencial del desarrollo personal de un individuo, donde este desarrolla su intimidad. En los últimos años en España, a consecuencia del encarecimiento del coste de vida, sin una corrección de salarios acorde con dicha subida, nos encontramos delante de un fenómeno donde cada vez más el acceso a la vivienda se está dificultando, especialmente entre la gente más joven, quienes cada vez más tardan más años en poder acceder a una vivienda propia.

Además, a consecuencia de la crisis inflacionaria desde 2022, el Banco Central Europeo subió los tipos de interés del 0% hasta el 4,5%¹ para contrarrestar el impacto económico, por lo que actualmente es más complicado acceder a una vivienda en propiedad a través de un préstamo hipotecario, por tanto en este trabajo nos centraremos en el acceso a la vivienda a través de contrato de arrendamiento.

1.2 - Justificación de la elección del tema

Observando la problemática actual, desde la opinión pública unos se posicionan a favor de que el derecho de vivienda sobrepase al derecho de la propiedad privada, dado que es un elemento necesario para el correcto desarrollo de la vida humana. Para auto garantizarse este derecho de vivienda algunos llegan a usurpar los inmuebles, en la mayoría de los casos, viviendas vacías de grandes propietarios², tales como entidades bancarias o fondos de inversión, y viven en ellas hasta que se ejecuta una sentencia de desahucio, tras un prolongado proceso judicial. Por otro lado, otros abogan que no debe

¹ Diario Expansión. (2023). *Tipos del BCE - Banco Central Europeo 2023*. Recuperado el 29 de enero de 2024, de <https://datosmacro.expansion.com/tipo-interes/zona-euro>

² Agència de l'Habitatge de Catalunya. (2023). *Registre d'habitatges buits (RHBO)*. Recuperado el 29 de enero de 2024, de <http://agenciahabitatge.gencat.cat/>

ser el propietario privado quien deba garantizar dicho derecho en detrimento de su derecho a la propiedad privada sobre la vivienda y libertad de mercado. Además, recientemente se ha legislado en esta materia con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda³, en el ámbito estatal, por lo que también la analizaremos para ver cómo actúa en el ejercicio de ambos derechos, y también otras leyes autonómicas como es el caso de Catalunya con el Decreto Ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda⁴, concretamente en el ámbito del arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Nos encontramos en una tesitura donde a través de esta investigación jurídica, abordaremos desde una perspectiva objetiva cual sería la respuesta que nos ofrece el derecho a este posible conflicto en el ejercicio de ambos derechos, e intentaremos valorar dicha regulación anteriormente mencionada, para ver si son eficaces para la consecución de la solución al problema de la crisis habitacional.

1.3 - Objetivos de la investigación

El objetivo principal del estudio es determinar la relación entre ambos derechos constitucionalmente reconocidos, y establecer como se relacionan entre ellos, y que tensiones o conflictos jurídicos pueden aparecer en el momento del ejercicio de ambos derechos.

Al final de la investigación deberemos ser capaces de establecer una serie de conclusiones respecto a cómo debería ser el ejercicio de ambos derechos de manera que se puedan respetar, sin vulnerar al otro, y finalmente se expondrán algunas sugerencias de mejora que puedan aparecer tras detectar los errores que nos han llevado a esta tesitura de conflicto entre ambos derechos.

³ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. (BOE núm. 124, de 25 de mayo de 2023)

⁴ Decreto Ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda. (DOGC núm. 9150, de 25 de abril de 2024)

1.4 - Metodología de la investigación

Para acometer con nuestros objetivos de la investigación, primeramente nos centraremos en el derecho positivo que regula el ejercicio de ambos derechos. También analizaremos aquella doctrina de quienes hayan estudiado previamente este asunto, a la vez de relacionar cada uno de los argumentos expuestos con indicadores cuantitativos o estadísticos. Todo esto además irá acompañado de jurisprudencia que nos aportará la visión imparcial en dicho asunto, y nos indicará los requisitos de ambos para demostrar y poder ejercer sus derechos respectivamente.

2. - Marco teórico

Para empezar con el análisis de los derechos a la propiedad privada y a la vivienda, reconocidos en la Constitución Española (1978)⁵, primero debemos analizar el articulado, para entender de qué tratan y cuáles son sus límites.

2.1 - Derecho a la propiedad privada

El derecho a la propiedad privada consiste en el conjunto de potestades que tiene un individuo sobre un bien, con exclusión de terceras personas (García, 2023)⁶. Dicho derecho se encuentra reconocido junto al de la herencia en el artículo 33. 1º de la CE

«Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia»

Además, en el punto 2º del mismo artículo, se establece la función social a la que se ve subordinado el ejercicio de este derecho, por lo que no nos encontramos ante un derecho absoluto, por lo que este podrá ser limitado por aquello que dispongan las leyes. Finalmente, en el punto 3º, se establece que:

⁵ Constitución Española (BOE núm. 311, de 29 de diciembre de 1978)

⁶ García Rubio, Fernando. (2023). *Derecho a la vivienda versus derecho de propiedad urbana: La necesaria ponderación y su plasmación en la Ley por el derecho a la vivienda* (Primera edición, 2023). Aranzadi.

«Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes».

Como hemos observado, nos encontramos ante un derecho de propiedad privada subordinado al interés general, y el cual podrá ser privado para el cumplimiento de una causa de utilidad pública o interés general, con su correspondiente indemnización, y dentro del procedimiento legalmente establecido. En la STC 37/1987 de, 26 de marzo (FJ 2)⁷ se observa que este derecho debe entenderse desde una vertiente institucional y una individual. A estos efectos no se debe considerar el interés general como un valor absoluto e ilimitado como se especifica en la STC 170/1989 de, 19 de octubre (FJ 8)⁸, pues su ejercicio tiene que ser justificado y adecuado al principio de proporcionalidad y legalidad. En este sentido, conviene destacar que la restricción del derecho de la propiedad a favor del interés general únicamente podrá ser válida si esta surge de un rango de Ley. Es importante tener en cuenta esta relación entre el derecho de propiedad privada y su sumisión al interés general, ya que, como bien nos indica el art. 128.1º CE:

«Toda la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad está subordinada al interés general».

Es importante mencionar que la ubicación del artículo 33 que garantiza el derecho a la propiedad privada si bien se incluye en el Capítulo Segundo del Título Primero, referente a los “derechos y libertades”, no se integra en los “derechos fundamentales y libertades públicas” de la Sección 1^a, sino que se sitúa entre los "derechos y deberes de los ciudadanos" de la Sección 2^a. Existe un extenso debate entre la doctrina y la jurisprudencia, pues a pesar de la interpretación restrictiva del Tribunal Constitucional,

⁷ Sentencia del Tribunal Constitucional 37/1987, de 26 de marzo. (BOE núm. 89, de 14 de abril de 1987)

⁸ Sentencia del Tribunal Constitucional 170/1989, de 19 de octubre. (BOE núm. 267, de 7 de noviembre de 1989)

algunos autores como García Costa (2007)⁹, Quetglas (2006)¹⁰ y Sarrión (2017)¹¹, entre otros, consideran que el derecho a la propiedad privada está insuficientemente protegido en el ordenamiento jurídico español debido a que se trata de un derecho imprescindible para sustentar el orden político, social y económico y por lo tanto le pertenecería un nivel de protección más elevado.

El derecho a la propiedad privada también se encuentra reconocido en el artículo 1 del Protocolo Adicional del Convenio Europeo de Derechos Humanos, en el que establece:

«Toda persona física o jurídica tiene el derecho al respeto de sus bienes. Nadie podrá ser privado de su propiedad sino por causa de utilidad pública y en las condiciones previstas por la ley y los principios generales del Derecho Internacional.

Las disposiciones precedentes se entienden sin perjuicio del derecho que tienen los Estados de dictar las leyes que estimen necesarias para la reglamentación del uso de los bienes de acuerdo con el interés general o para garantizar el pago de los impuestos o de las multas.»

Como podemos observar, el derecho de propiedad privada no es un derecho absoluto. El ejercicio de este derecho debe cumplir con una función social, pues se encuentra subordinado al interés general, además existen otras limitaciones. Póngase el caso de un terreno rústico, este estará limitado hacia arriba por la Ley de Navegación Aérea¹², o estará limitado hacia abajo por la Ley de Aguas¹³ y Minas¹⁴. Por tanto, creando este espectro mental donde hacia determinadas direcciones nos encontramos con leyes que

⁹ García Costa, F. M. (2023). El derecho de propiedad en la Constitución Española de 1978. *Criterio Jurídico*, 1(7), 281–294.

¹⁰ Quetglas, F. L. (2006). El derecho a la propiedad privada como derecho fundamental (breve reflexión). *Anuario jurídico y económico escurialense*, (39), 335-362.

¹¹ Sarrión, J. (2017). Una aproximación al derecho fundamental a la propiedad privada desde una perspectiva multinivel. *Revista de Derecho Político*, (100), 915-947.

¹² Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea. (BOE núm. 176, de 23 de julio de 1960)

¹³ Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. (BOE núm. 176, de 24 de julio de 2001)

¹⁴ Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas. (BOE núm. 176, de 24 de julio de 1973)

regulan los límites de dicho fundo, garantizan una correcta función social, y crean un espacio de actuación donde el individuo podrá realizar aquello que no colisione con la regulación. Por esto, decimos que el derecho de la propiedad privada no es un derecho absoluto, pues existen barreras legales en el ámbito del derecho público y privado que impiden la libre actuación del propietario cuando esta es contraria al interés general. Hemos puesto el caso de un terreno para demostrar este límite en un espacio abstracto, pero como el objeto del estudio se centra especialmente en la vivienda, y por tanto la propiedad urbana, debemos entender cuáles son estos límites en cuanto a lo que nos respecta. Pero para ello, primero deberemos definir cuál es ese derecho a la vivienda, para posteriormente establecer ese límite de colisión entre derechos.

2.2 - Derecho a la vivienda

El derecho a la vivienda, garantizado en el artículo 47 de la CE, y queda redactado de la siguiente forma:

«Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. 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 interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.»

Además, es importante mencionar que, en la propia Constitución, en su artículo 18.2 se garantiza el derecho a la inviolabilidad del domicilio.

«El domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito»

En este sentido encontramos en la Sentencia Tribunal Constitucional 32/2019¹⁵, de 28 de febrero, FJ 6, que “el art. 47 CE no garantiza un derecho fundamental sino que enuncia un principio rector de la política social y económica, una directriz constitucional dirigida

¹⁵ Sentencia del Tribunal Constitucional 32/2019, de 28 de febrero. (BOE núm. 73, de 26 de marzo de 2019)

a los poderes públicos”. Esto es que el Estado debe promover a través de sus políticas la consecución del objetivo de que todos los ciudadanos tengan acceso a una vivienda, sin que estos puedan alegar una vulneración de un derecho si no disponen de una. Es importante remarcar, que lo que el Estado promueve es el uso de la vivienda, no la propiedad de esta, y más concretamente su vivienda habitual, donde pueda desarrollar su intimidad.

Por todo lo anteriormente expuesto entendemos que el Estado debe establecer normas pertinentes para promover este derecho, dado que ese es su mandato constitucional, y además deberá evitar la especulación con el suelo, de acuerdo con el interés general. De este modo, coge sentido que el Estado establezca normas para la consecución de dichos objetivos, pero nuevamente aquí uno podría preguntarse cuál es límite que se debe establecer en dicha regulación, para garantizar el derecho a la vivienda, sin perjuicio del derecho de la propiedad privada de los propietarios de dichas viviendas.

2.3 - Relación entre el derecho a la propiedad privada y el derecho a la vivienda

Una vez tratados los dos derechos nos aparece la duda entonces de, que consideramos como función social de la propiedad, y cuáles son sus límites en detrimento del derecho de la propiedad privada. En primer lugar, la STC 168/2023, de 22 de noviembre¹⁶ (FJ 4), la STC 112/2006, de 5 de abril (FJ 10)¹⁷, y la STC 204/2004, de 18 de noviembre (FJ 5)¹⁸ establecen que la función social no debe entenderse como una limitación externa al derecho de la propiedad, sino que esta debe ser considerada como un elemento esencial del mismo. La función social prevista en el art. 33.2 de la CE será concretada mediante las leyes que observen pertinentes las comunidades autónomas, siempre y cuando no se

¹⁶ Sentencia del Tribunal Constitucional 168/2023, de 22 de noviembre. (BOE núm. 304, de 21 de diciembre de 2023)

¹⁷ Sentencia del Tribunal Constitucional 112/2006, de 5 de abril. (BOE núm. 110, de 09 de mayo de 2006)

¹⁸ Sentencia del Tribunal Constitucional 204/2004, de 18 de noviembre. (BOE núm. 306, de 21 de diciembre de 2004)

vulnera el contenido esencial del derecho en cuestión (Pérez Solano, 2016)¹⁹. Un ejemplo de ello se aprecia en la STC 32/2018 de 12 de abril²⁰ (FJ 7), en relación con un recurso de inconstitucionalidad presentado contra de la Ley del Parlamento de Andalucía 4/2013, de 1 de octubre. En este caso, el TC contempla como una vulneración de la función social de la vivienda el hecho de disponer de la propiedad de una vivienda y que esta se encuentre deshabitada sin motivo aparente y de forma permanente de acuerdo con los preceptos de la ley mencionada.

A estos efectos, se observa que la propiedad urbana está sometida a esa subordinación de la función social, debido a que se reconoce constitucionalmente el derecho a la vivienda y, por tanto, existe una limitación administrativa por parte del Estado, con el objetivo de promover una vivienda digna para todos los ciudadanos entendiéndose, además, para cualquier persona que resida en España, no únicamente sus nacionales. Esto puede suponer un desborde en el momento en que estamos viviendo un flujo migratorio muy importante actualmente, dónde el número de ciudadanos total de nuestro país está en máximo histórico²¹, mientras que la vivienda destinada a políticas públicas se encuentra en número significantemente inferior al de otros países europeos. Esto se debe a que en la mayoría de las democracias europeas el crecimiento inmobiliario se produjo a partir del final de la Segunda Guerra Mundial, en el año 1945 hasta la recesión del 1973. Por el contrario, en España dicho crecimiento fue mucho más tardío y se vio afectado por la burbuja especulativa inmobiliaria seguida de la crisis económica del 2008. A estos efectos también se deben tener en cuenta las consecuencias de la masificación turística y el incremento de los fondos de inversión (Caravantes López & Romero González, 2021)²².

¹⁹ Pérez Solano, J. A. (2016). Conceptualización de la función social de la propiedad en el derecho español y colombiano. *Revista Jurídica Mario Alario D' Filippo*, 8(16).

²⁰ Sentencia del Tribunal Constitucional 32/2018, de 12 de abril. (BOE núm. 124, de 22 de mayo de 2018)

²¹ Diario Expansión (2023). *Evolución de la población en España*. Recuperado el 3 de febrero de 2024, de <https://datosmacro.expansion.com/demografia/poblacion/espana>

²² Caravantes López De Lerma, G. M., & Romero González, J. (2021). *Vivienda pública y estado de bienestar en España: Balance y estado de la cuestión en la época del COVID-19*. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, 91.

En España, únicamente el 2,5% de las viviendas se destinan a vivienda social mientras que en la media europea es de un 9,3% (José García Montalvo, 2022).²³

En referencia al artículo 1 del Protocolo Adicional del Convenio Europeo de Derechos Humanos, anteriormente mencionado, el Tribunal Europeo de Derechos Humanos (en adelante el TEDH), ha reconocido en su Sentencia de 15 de septiembre de 2009²⁴, que los propietarios de vivienda tienen derecho a obtener rentas por el arrendamiento de dichos inmuebles en el mercado privado, suficientes para la obtención de unos beneficios razonables, sin que los Estados puedan regular en detrimento del derecho de propiedad atendiendo a la función social, puesto que en caso contrario se estaría vulnerando el derecho de propiedad reconocido en el Convenio Europeo de Derechos Humanos. De esto se desprende, que el Estado tampoco tiene el poder absoluto de limitar ese derecho de propiedad privada de los individuos para garantizar el derecho de vivienda, por tanto, existen límites que se deben respetar para encontrar el equilibrio entre ambos derechos.

En definitiva, el Estado debe promover el derecho a la vivienda constitucionalmente reconocido, pero para ello no puede vulnerar el derecho a la propiedad privada de los propietarios. Esto es por ejemplo, en el caso de las ocupaciones ilegales de una vivienda, en caso de constatarse esa ocupación contraria a derecho, y una vez haya sido declarada ilegal por sentencia judicial, el Tribunal Constitucional recuerda en su STC 32/2019, de 28 de febrero, FJ 5, que no existe vulneración del derecho a la inviolabilidad del domicilio, reconocido en el artículo 18.2 CE en la ejecución de una sentencia de desahucio de vivienda ocupada por aquellos que no puedan “justificar suficientemente” su situación posesoria, y siempre que el demandante ostente el título suficiente para acreditar su derecho a poseer. Justamente, al contrario, la ejecución de dicha sentencia garantiza dicho derecho para el demandante. Por tanto, se concluye que los jueces o tribunales son los encargados por la Constitución de “ordenar y reconducir” situaciones contrarias a la legalidad, y por tanto su adecuación a ella. Y muy importante, ante esta garantía no puede oponerse “*circunstancias de hecho encaminadas a hacer posible la*

²³ Jose Garcia Montalvo, Josep Maria Raya, & Carles Sala. (2022). *Col·laboració públicoprivada en el mercat de l'habitatge a Catalunya*. Cátedra Habitatge i Futur UPF-APCE.

²⁴ Tribunal Europeo de Derechos Humanos (Sección 4^a). Caso Amato Gauci contra Malta. (15 de septiembre de 2009)

permanencia y consolidación de una situación ilícita”, como es el caso de una ocupación ilegal de un inmueble. Como resumen, recordamos la STC 160/1991, de 18 de julio²⁵, FJ 11: “*el derecho a la elección de residencia no es un derecho absoluto que habilite a ocupar cualquier vivienda o espacio, sino que, como el resto de los derechos, ha de ejercerse dentro del respeto a la ley y a los derechos de los demás, que, como expresa el art. 10.1 CE, son fundamento del orden político y de la paz social*”, por tanto, respetando el derecho de propiedad, por encima del derecho a la vivienda del ocupante ilegal.

3. - Desafíos y problemas actuales

3.1 - Acceso a la vivienda

Actualmente, el mercado de la vivienda en España se encuentra en una difícil situación. Expertos en la materia como Torres (2023)²⁶ observan que el problema principal reside en la escasez de la oferta frente a una amplia demanda. Este desequilibrio entre los mecanismos reguladores del mercado, contribuyen a un constante incremento del precio de la vivienda y del alquiler de estas. Durante el año 2023, el Observatorio de la Vivienda Asequible²⁷ registró un aumento del 4,2% en el precio de mercado siendo la Comunidad de Madrid, Cataluña y las Islas Baleares las localidades donde se han registrado los aumentos más elevados. En relación con la falta de oferta, conviene destacar la escasez de vivienda social, pues según la institución previamente mencionada, en España únicamente el 2,5% del parque de vivienda está destinado a vivienda social frente al 9,3% de media en el resto de Europa.

Sin embargo, también se pueden observar otros factores de carácter social que contribuyen al aumento de este problema como la negativa situación del mercado laboral

²⁵ Sentencia del Tribunal Constitucional 160/1991, de 18 de julio. (BOE núm. 190, de 9 de agosto de 1991)

²⁶ Torres. R (2023). El acceso de los jóvenes a la vivienda. *Cuadernos de Información Económica*, (296), 25-32.

²⁷ Provivienda. (2023). Observatorio de la Vivienda Asequible [base de datos en línea]. Recuperado el 5 de febrero de 2024, de <https://provivienda.org/observatorio/>

que afecta principalmente a los jóvenes. Los datos del Eurostat²⁸ indican que en el año 2022 la media de emancipación en España se situaba en un rango superior a los 30 años mientras que la media europea era de 26 años. El Observatorio de la Vivienda Asequible señala que en la mayoría de las Comunidades Autónomas la subida del salario no es equivalente al precio de mercado de la vivienda.

Frente a esta crítica situación el gobierno ha impulsado una variedad de medidas para tratar de solventar este problema, primordialmente en aquellas localidades que se ven más afectadas. La medida más destacable que se ha llevado a cabo ha consistido en la promulgación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que consistirá en el objeto principal de este trabajo y se analizará detalladamente más adelante. A continuación, se comentarán brevemente algunas de las propuestas que el gobierno pretende implementar para afrontar el problema del mercado de la vivienda.

Eliminación de los visados de residencia para inversores.

El pasado 8 de abril del 2024 el Gobierno²⁹ anunció que había iniciado los trámites pertinentes para impulsar la eliminación de los visados de residencia para inversores (las denominadas Golden Visa inmobiliarias) que se encuentran regulados en la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.³⁰ En el art. 63.2.b) de la mencionada ley se establece que aquellos extranjeros no residentes que adquieran inmuebles en territorio español por un valor igual o superior a 500.000 euros, tendrán acceso a realizar la solicitud para obtener la residencia. El gobierno plantea esta estrategia eliminatoria como una posible solución al problema de falta de oferta del sector inmobiliario pues argumentan que los visados de residencia concedidos por inversiones

²⁸ Eurostat. (2023). Estimated average age of young people leaving the parents household by sex [base de datos en línea]. Recuperado el 5 de febrero de 2024, de <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/ff9bd109-e43b-47b7-b801-72af60769b0a?lang=en>

²⁹ La Moncloa. (9 de abril del 2024). *El Gobierno impulsa la eliminación de los visados de residencia por inversión inmobiliaria.* Recuperado el 12 de abril de 2024, de <https://www.lamoncloa.gob.es/consejode ministros/resumenes/Paginas/2024/090424-rueda-de-prensa-ministros.aspx>

³⁰ Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización. (BOE núm. 233, de 28 de septiembre de 2013)

inmobiliarias favorecen la creación de zonas de mercado tensionadas aumentando el precio de las viviendas y favoreciendo la especulación en determinadas áreas. Según fuentes oficiales desde que se aprobó dicha ley en el año 2013 hasta el 2023 se han concedido 14.576 visados de residencia por dichas inversiones. Desde el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana se pretende modificar la Ley 14/2013 para encauzar las inversiones extranjeras hacia la rehabilitación de inmuebles y a la promoción de viviendas a precios accesibles. Sin embargo, aún se desconocen los detalles de esta propuesta.

Modificaciones en la tramitación de la licencia de nueva obra

Otra de las medidas que propone el Gobierno de España³¹ para solventar el problema del mercado de la vivienda consiste en fomentar la construcción de viviendas, y por tanto aumentar la oferta de vivienda, mediante la supresión de determinados procesos burocráticos para obtener la licencia de construcción, facilitando así la tramitación de permisos para construir nuevos parques de viviendas.

La propuesta mencionada fue anunciada el 11 de abril de 2024 y tiene el propósito de reducir el tiempo de construcción de viviendas en medio año para aumentar la oferta de estas. La implementación de esta medida requiere de la modificación de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo³² que regula las normas de valoración para los bienes inmuebles entre otros. El gobierno propone la flexibilización de los criterios de tasación y la introducción de nuevos conceptos relacionados con las nuevas técnicas constructivas para agilizar los procesos de construcción. Con esta reforma se pretende favorecer la construcción de nuevas viviendas mediante el ahorro de los plazos de edificación, aumentando así la oferta de mercado.

3.2 – Cumplimiento de la función social de la vivienda

³¹ La Moncloa. (11 de abril de 2024). *Pedro Sánchez traslada el compromiso de aumentar el parque público de vivienda asequible*. Recuperado el 13 de abril de 2024, de <https://www.lamoncloa.gob.es/presidente/actividades/Paginas/2024/110424-sanchez-representantes-sector-vivienda.aspx>

³² Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. (BOE núm. 85, de 9 de abril de 2003)

Uno de los puntos más importantes acerca de esta investigación es delimitar el contrapeso de ambos derechos y, por tanto, establecer cuál será el correcto equilibrio entre la defensa del interés general, y por tanto su función social, que subordina al derecho de la propiedad privada, y el derecho de vivienda.

En esta contraposición nos encontramos en la Sentencia del Tribunal Constitucional 93/2015³³ que:

«la regulación de la función social de la propiedad, en cuanto supone imposición de límites al ejercicio de este derecho y de obligaciones específicas para el titular, ha de ser competencia estatal exclusiva, pues forma parte de las condiciones básicas que garantizan la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de sus derechos y en el cumplimiento de sus deberes constitucionales. No puede haber funciones sociales diversas en distintas áreas del territorio nacional, sino que el Estado ha de fijar, con carácter exclusivo, por lo menos los límites infranqueables del ámbito de libertad del propietario»

Esto anteriormente expuesto, nos explica que la regulación de la función social del derecho de propiedad es competencia exclusiva del estado, y por tanto, ni Comunidades Autónomas, ni Ayuntamientos, ni demás administraciones regionales podrán regular dicha función social, dado que esto supone un límite a un derecho constitucionalmente reconocido, y por tanto no habría igualdad entre distintos ciudadanos respecto a las obligaciones derivadas de la propiedad de una vivienda, dependiendo de su situación en distintos territorios dentro de un mismo estado. Es por eso, que leyes autonómicas que regulaban la función social de la vivienda, y que por tanto limitaban el derecho de propiedad, a voluntad del legislador autonómico, fueron declaradas inconstitucionales. Algunos ejemplos de estas leyes fueron Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de

³³ Sentencia del Tribunal Constitucional 93/2015, de 14 de mayo. (BOE núm. 146, de 19 de junio de 2015)

vivienda, de la Comunidad Autónoma de Cataluña³⁴; o el Decreto-Ley 6/2013 aprobado por la Comunidad Autónoma de Andalucía³⁵.

Aunque el art. 148.1.3º de la CE nos indique que las CC.AA. puedan asumir competencias en ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, dependiendo de aquello que establezca su Estatuto de Autonomía, esto no significa que puedan limitar el derecho de propiedad privada a través de la regulación de su función social, de ahí la jurisprudencia del Tribunal Constitucional desde 2013 en adelante, con su primera sentencia declarando inconstitucionales normas autonómicas donde se limitaba dicho derecho, con la Sentencia Tribunal Constitucional 93/2015 que declara inconstitucional el Decreto-Ley 6/2013 aprobado por la Comunidad Autónoma de Andalucía. De ahí se desprende la jurisprudencia que indica que es el Estado quien debe regular el marco regulatorio básico que limite dicho derecho de propiedad, en cumplimiento de la función social, y no en este caso, cada Comunidad Autónoma, ya que esto supone que un derecho constitucional comportará distintos requisitos dependiendo de en qué territorio autonómico se encuentre dentro del mismo territorio nacional. Debemos recalcar que el Tribunal Constitucional en su STC 152/1988, de 20 de julio³⁶, FJ 2 reconoce que la complejidad competencial en regulación de materia de vivienda que tiene es consecuencia de las distintas dimensiones constitucionales que presenta. Por ello se indica una complejidad «económica» y «social». Ha de recordarse, sin embargo, que según la STC 59/1995, de 17 de marzo³⁷, FJ 3, la vivienda «*no constituye un título competencial autónomo, sino que puede recaer bajo distintos títulos competenciales estatales o autonómicos dependiendo de cuál sea el enfoque y cuáles los instrumentos regulatorios utilizados en cada caso por el legislador*».

Con el propósito de hacer frente a la crisis de la vivienda, la Generalitat aprobó la Ley 1/2022, de 3 de marzo, mediante la que se modifican la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la

³⁴ Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda, de la Comunidad Autónoma de Cataluña, «BOE» núm. 258, de 29 de septiembre de 2020, páginas 81960 a 81974 (15 págs.)

³⁵ Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda., «BOJA» núm. 69, de 11 de abril de 2013, páginas 67 a 92 (26 págs.)

³⁶ Sentencia Tribunal Constitucional 152/1988, de 20 de julio. (BOE núm. 203, de 24 de agosto de 1988)

³⁷ Sentencia Tribunal Constitucional 59/1995, de 17 de marzo. (BOE núm. 98, de 25 de abril de 1995)

Ley 4/2016, relacionadas con la protección del derecho a la vivienda. Esta nueva legislación reinstaura y amplía los preceptos anulados del Decreto-ley 17/2019, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, que fueron declarados inconstitucionales mediante la STC 16/2021, de 28 de enero³⁸ alegando que no es posible generar deberes a los propietarios a través de Decretos-leyes (FJ 3, art.86.1 CE).

Entre las medidas más relevantes que se presentan en la Ley 1/2022 se observa que si una vivienda o edificio permanecen desocupados durante un período de tiempo superior a dos años sin causa aparente, se produce un incumplimiento de la función social. Dicha ley también obliga a elaborar una oferta de alquiler social como paso previo a la interposición de una demanda de desahucio por vencimiento del contrato y a su vez extiende la duración mínima de los contratos del alquiler social. En relación con lo anterior, también conviene destacar que, una vez finalizado el contrato, si los inquilinos se encuentran en una situación de vulnerabilidad residencial se procederá a una renovación del contrato vencido. Esta misma ley modifica además los procedimientos de expropiación forzosa para afrontar el incumplimiento de la función social de la vivienda, de acuerdo con los requisitos establecidos en las disposiciones legales y cifra la cuantía de la indemnización prevista en la mitad del valor de la vivienda.

Por todos estos motivos, y por la presión política ejercida desde distintos sectores de la sociedad, que observan un problema creciente dónde cada vez menos ciudadanos pueden acceder al mercado de la vivienda, se aprobó una Ley de Vivienda, la cual analizaremos a profundidad a continuación, donde se prevén distintas medidas de protección a los inquilinos. Como apunte, nos centraremos en aquello que atañe a los arrendamientos, dado que es el foco principal de la regulación, y el que a nivel social puede afectar a un sector de la población más vulnerable dado que no puede optar a la compraventa de la vivienda a través de hipoteca, y que se ve forzosamente abocado a un arrendamiento. Por tanto es aquí donde se identifica con mayor notoriedad la problemática de establecer una regulación administrativa para la consecución del interés general del derecho de propiedad, y por tanto garantizar el derecho a la vivienda.

³⁸ Sentencia Tribunal Constitucional 16/2021, de 28 de enero. (BOE núm. 46, de 23 de febrero de 2021)

4. - Análisis de la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda

4.1 - Cuestiones generales

En Consejo de Ministros de fecha 27 de abril de 2023, se aprobó la Ley de Vivienda, que posteriormente fue aprobada por el Pleno del Senado en fecha 17 de mayo de 2023, y que finalmente fue publicada en el B.O.E en fecha 25 de mayo de 2023, entrando en vigor el día inmediatamente posterior, es decir el 26 de mayo de 2023.

La Ley de Vivienda, tal y como nos indica la nota de prensa de La Moncloa³⁹ tras su aprobación, es la primera ley de la democracia que desarrolla este derecho constitucionalmente reconocido. Esta nueva norma pretende ofrecer herramientas a las distintas Comunidades Autónomas y entes municipales para garantizar el acceso a la vivienda dignas, y además, aseguran que esta ley «*activa mecanismos para incentivar la oferta asequible, sobre todo para jóvenes y colectivos vulnerables; para evitar la vivienda vacía, de contención y bajada de los precios del alquiler en zonas declaradas tensionadas, y para incrementar el parque de vivienda en alquiler social*».

Es una de las reformas recogidas en Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en su Componente 2: Plan de Rehabilitación de vivienda y regeneración urbana⁴⁰, y en concreto en la sección C2.R3, que lo recoge de esta forma:

«*C2.R3: Ley de Vivienda que constituye la respuesta por parte del Estado de la obligación que, en el marco de sus competencias constitucionales, le incumbe*

³⁹ La Moncloa. (17 de mayo de 2023). *Las Cortes Generales aprueban definitivamente el proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda.* Recuperado el 3 de marzo de 2024, de <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/transportes/Paginas/2023/170523-ley-derecho-vivienda-aprobacion-definitiva.aspx>

⁴⁰ Gobierno de España (septiembre de 2023). *Plan de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana.* Recuperado 7 de abril de 2024, de <https://planderecuperacion.gob.es/politicas-y-componentes/componente-2-plan-de-rehabilitacion-de-vivienda-y-regeneracion-urbana>

en la protección del derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y a su disfrute y contribuye al principio clave de asequibilidad de la vivienda eficiente incluido en el Renovation Wave.»

Esta ley es consecuencia de la inconstitucionalidad de anteriores leyes autonómicas que perseguían el mismo objetivo, al someter a los propietarios de vivienda a mayores obligaciones en cuanto al alquiler de estas. En su inconstitucionalidad, como hemos visto anteriormente se argumentaba que la regulación, al afectar a derechos constitucionalmente reconocidos, requería de un marco regulatorio común, y no uno distinto por cada CCAA. En este sentido, esta ley introduce una serie de disposiciones que consiguen un efecto similar a las leyes autonómicas previas, y que, además, requieren de la declaración por parte de las CCAA para su aplicación, como es el caso de la declaración de zona tensionada como veremos más adelante.

Esta ley incorpora cambios a distintas leyes a través de sus disposiciones finales.

- La Disposición final primera modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos⁴¹.
- La Disposición final segunda modifica la Ley de Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas⁴².
- La Disposición final tercera modifica la Ley Reguladora de las Haciendas Locales⁴³
- La Disposición final cuarta modifica la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana⁴⁴.
- La Disposición final quinta modifica Ley de Enjuiciamiento Civil⁴⁵

⁴¹ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. (BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994)

⁴² Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. (BOE núm. 285, de 29 de noviembre de 2006)

⁴³ Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. (BOE núm. 59, de 09 de marzo de 2004)

⁴⁴ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (BOE núm. 261, de 31 de octubre de 2015)

⁴⁵ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. (BOE núm. 7, de 08 de enero de 2000)

- La Disposición final sexta modifica el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo⁴⁶

4.2 - Conceptos de la Ley

Esta ley introduce una gran cantidad de definiciones de conceptos con existencia previa a esta ley, pero además crea de nuevos. Dichas definiciones se encuentran en el artículo 3, llamado “Definiciones”. Además, también definiremos conceptos que aparecen en el texto legal con gran frecuencia, y que son importantes para el entendimiento de esta ley.

4.2.1 - Vivienda

Primeramente, este artículo nos define la vivienda en su apartado a) como:

«Edificio o parte de un edificio de carácter privativo y con destino a residencia y habitación de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente, pudiendo disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se ubica, todo ello de conformidad con la legislación aplicable y con la ordenación urbanística y territorial»

Con esto el legislador nos propone una definición, diferenciándola de una infravivienda. Para esto es importante recalcar, que en la Comunidad Autónoma de Catalunya ya se viene exigiendo desde la entrada en vigor del Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, una serie de condiciones para la expedición de la cédula de habitabilidad⁴⁷, documento indispensable para poder destinar dicha vivienda al mercado de alquiler o a su compraventa. Esto es porque establece unos requisitos mínimos para considerarse como una vivienda “habitável”, y por tanto expulsar del mercado a todas aquellas que no los cumplan, dado que de esta forma se evita la comercialización de viviendas consideradas como infraviviendas.

⁴⁶ Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania. (BOE núm. 76, de 30 de marzo de 2022)

⁴⁷ Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. (DOGC núm. 6245, de 2 de noviembre de 2012)

4.2.2 - Gran tenedor

Este concepto se introduce en la ley de Vivienda, haciendo alusión a aquellos propietarios de inmuebles destinados a vivienda, quienes por cantidad o tamaño pueden ser considerados como personas que deben ejercer una mayor función social frente a los que no son considerados como tal.

La definición que se nos indica de estos propietarios la encontramos en la letra k):

«a los efectos de lo establecido en esta ley, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.»

Por tanto, encontramos que un gran tenedor puede ser la persona física o jurídica – por lo que no solo está reservado a personas jurídicas —como pudiesen ser bancos o fondos de inversión— sino que también a personas físicas que fuesen titulares de más de una cantidad determinada de inmuebles. En este sentido se establece que la cantidad de inmuebles por los que se te considera como gran tenedor es de 10 inmuebles urbanos de uso residencial, aunque como bien se indica más adelante, existe la posibilidad que en la memoria justificativa de la declaración de zona de mercado tensionado del alquiler, realizada por las distintas comunidades autónomas, quienes declaran algunos de sus municipios —atendiendo a la proporción de la renta media de los alquileres frente a los ingresos medios— como municipios en zona tensionada, podrán establecer que el gran tenedor se considera aquel que posee titularidad de entre 5 a 10 inmuebles, cantidad a determinar por la Comunidad Autónoma. En el caso de Catalunya, quien ha declarado zona tensionada en 140 municipios, ha establecido que esa cifra es de 5 inmuebles de uso residencial.

Por tanto, en este sentido observamos que, dependiendo de la localización de un inmueble dentro de territorio nacional, dependiendo de la comunidad autónoma donde se halle, se podrá considerar gran tenedor de distinto modo entre Comunidades Autónomas. El Estado crea un marco regulatorio, pero da capacidad a las distintas comunidades, de a través de las memorias establecer distintos requisitos para considerar a personas como grandes tenedores, y por tanto aplicar mayores limitaciones en su derecho de propiedad privada, en favor del interés general.

Cabe hacer hincapié en que en todo momento se menciona la “titularidad”, por tanto, aquí se podrían plantear varias cuestiones. ¿Es titular aquél que ostenta únicamente el usufructo de un inmueble? ¿Es titular aquél que ostenta la nuda propiedad, o pleno dominio de un inmueble con una participación del 50%? ¿Es titular aquél que ostenta participaciones de una sociedad que posee inmuebles?, ¿y si estos inmuebles son propiedad de otra sociedad, de la cual, la sociedad primera ostenta participaciones y a su vez la persona física ostenta participaciones de la ‘*holding*’? En mi opinión, y a falta de interpretación en jurisprudencia dado que la primera zona tensionada entró en vigor el 16 de marzo de 2024, son cuestiones interpretables por los distintos operadores jurídicos que empleen esta norma, ya que si se hiciese una interpretación muy restrictiva, cualquier pequeño accionista de un banco sería considerado gran tenedor, por lo que opino que en todo caso debería atenderse al control efectivo sobre la sociedad.

Además, encontramos en la redacción un detalle que puede inducir a un uso distinto a aquél previsto para el legislador, dado que en todo momento habla de titularidad de inmuebles de uso residencial, y por lo tanto supone que en un bloque de pisos, cada uno de ellos computa como un inmueble, pero puede ocurrir que para el propietario de un bloque de pisos, no exista división horizontal, causando un error en el cómputo de cantidad de pisos en titularidad para ser considerado como gran tenedor, considerándose un único inmueble.

Para todas estas cuestiones, considero o que bien se modificará la ley en un futuro para determinar con mayor precisión estas cuestiones, o bien, a través de la interpretación jurisprudencial. En cualquier caso, es un hecho de que actualmente estas definiciones dejan abiertas muchas interpretaciones distintas.

4.2.3 - Zona de mercado residencial tensionado

Las zonas de mercado residencial tensionado son el conjunto de aquellos municipios, que cada CCAA — es decir, aquellas administraciones competentes en materia de vivienda tal y como dispone el artículo 148.1. 3º de la Constitución Española, y en concreto Catalunya de acuerdo con el artículo 137 del Estatuto de Autonomía— declaran debido a las causas que se especifican en el artículo 18 de la Ley de Vivienda, sobre la declaración de zonas de mercado tensionado. Estas serán zonas, que como define el primer punto de este artículo, son: “*ámbitos territoriales en los que existe un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado*”. Debemos centrarnos exhaustivamente en la frase “oferta insuficiente de vivienda”, dado que esta es una de las causas principales del problema de crisis habitacional en estas zonas, dado que existe una demanda muy superior de alquiler de vivienda, que oferta de pisos en alquiler, y esto inevitablemente supone que existe una subida de renta sin la limitación que se plantea. En rasgos estrictamente académicos, uno podría pensar que la solución a un problema de oferta es el incentivo de nueva oferta de pisos en alquiler, para poder suplir la demanda. Veremos más adelante si esto es así con esta nueva regulación, y como se ha comportado el mercado tras la entrada en vigor.

Para declarar una zona de mercado residencial tensionado deberá probarse mediante datos objetivos, que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler, más los gastos y suministros básicos supera el 30% de los ingresos medios tanto personales o de la unidad familiar. O bien también podrá declararse si el precio de compra o alquiler de vivienda ha experimentado un crecimiento acumulado en los 5 años inmediatamente anteriores, superior al 3%, descontando el aumento en el Índice de Precios de Consumo (IPC) en dicha CCAA. Para ponernos en perspectiva, primeramente, sobre el límite del 30% con el salario medio de España, que corresponde a 25.896,82€, o con el salario más frecuente que corresponde a 18.502,54€, según el Instituto Nacional de Estadística⁴⁸, supone que

⁴⁸ INE. (2023). *Ganancia media anual por trabajador: Año 2021*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística.
Recuperado el 25 de abril de 2024 de:

un alquiler más gastos y suministros básicos no podría superar 817,19€ o 462,56€ respectivamente al mes, en el caso de que únicamente sea 1 persona la unidad que viva en la casa. Esto choca frontalmente con el alquiler medio en Catalunya por una vivienda de 80 m² que es de 1.268€ al mes, de acuerdo con los Índices de Precios de Fotocasa⁴⁹, por lo que forzosamente implica que la unidad familiar sea de mínimo 2 personas cuyo salario se corresponda con las medias anteriormente vistas, para poder cumplir con esa regla del 30% de los ingresos de la unidad familiar.

Se debe mencionar también que estos criterios para la determinación de una zona como tensionada deberán ser revisados según la Disposición adicional tercera. *Revisión de los criterios para la identificación de zonas de mercado residencial tensionado*, que nos indica que las circunstancias establecidas en el artículo 18.3 deberán ser revisadas tras al trascurso de 3 años desde la entrada en vigor de esta ley para adecuarlos a la realidad del mercado residencial. Por lo tanto, esto implica que a partir de marzo de 2026 los criterios para establecer un municipio como zona de mercado residencial tensionado serán revisados y podrá producirse alguna modificación.

Centrándonos en el caso de Catalunya, se declararon 140 municipios como Zona de Mercado Residencial Tensionado en virtud de la Resolución de 14 de marzo de 2024, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana⁵⁰, *por la que se publica la relación de zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en el primer trimestre de 2024*, publicada en el BOE en 15 de marzo 2024, en virtud de la Resolución TER/800/2024, de 13 de marzo, *por la que se*

https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177025&menu=ultiDatos&idp=1254735976596

⁴⁹ Battioli, A. (21 de marzo de 2024). *Límite del precio del alquiler en Cataluña: cómo funciona*. Fotocasa life. Recuperado el 24 de marzo de 2024, de <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/alquiler/límite-del-precio-del-alquiler-en-cataluna/>

⁵⁰ Resolución de 14 de marzo de 2024, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se publica la relación de zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en el primer trimestre de 2024. (BOE núm. 66, de 15 de marzo de 2024)

modifica la Resolución TER/2940/2023, de 11 de agosto, por la que se declaran zona de mercado residencial tensionado varios municipios, de acuerdo con la Ley 12/2023, de 14 de mayo, por el derecho a la vivienda, publicada en el DOGC en 14 de marzo de 2024. Esto supone, que, atendiendo a la resolución tercera, en la que indica que esta declaración de ZMRT entra en vigor al día siguiente de su publicación en el B.O.E, la ZMRT de los 140 municipios es vigente desde el 16 de marzo de 2024. Esta fecha es importante, dado que todas las limitaciones referentes a zonas de mercado residencial tensionado no habían sido aplicadas con anterioridad a dicha fecha, y por tanto las medidas se aplicarán a contratos que tengan una entrada en vigor posterior a esa fecha, y cuyas viviendas se ubiquen en esa zona. Mencionar, que la vigencia de esta declaración es de tres años desde el día siguiente a la publicación de la presente resolución, de acuerdo con el artículo 18.2.d) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, esto supone que finalizará su vigencia el 16 de marzo de 2027. Además se establece como ya habíamos señalado anteriormente, que la consideración de Gran Tenedor será según lo dispuesto en artículo 3.k) de la Ley 12/2023 y Conforme a la Resolución TER/800/2024, de 13 de marzo, la persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en la zona de mercado residencial tensionado, es decir dentro del rango de posibilidad entre 5 y 10 inmuebles, el menor posible, a tenor de lo que dispone el artículo 19.2 de la Ley de Vivienda.

Como apunte, Ester Capella, Consellera de Territorio del Govern de la Generalitat de Catalunya, ha anunciado 1 mes después de la entrada en vigor de la ZMRT de 140 municipios anteriormente explicada, una futura declaración de 131 municipios, donde se incluyen los pueblos de más de 2.000 habitantes, y en total las ZMRT afectarían a los municipios donde vive más de un 90% de la población de Catalunya según Blanchard (2024)⁵¹. También es importante recalcar que este anuncio se produce 1 mes antes de las elecciones autonómicas de Catalunya del 12 de mayo de 2024, por lo que podría tratarse

⁵¹ Blanchard, C. (15 de abril del 2024). La Generalitat pide doblar el número de municipios donde limitar el precio del alquiler. *El País*. Recuperado el 16 de abril de 2024, de <https://elpais.com/espagna/catalunya/2024-04-15/la-generalitat-pide-doblar-el-numero-de-municipios-donde-limitar-el-precio-del-alquiler.html>

de un mero acto electoral, y podría no llevarse a cabo en caso de un cambio político tras dichas elecciones.

4.3 - Limitaciones

La Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda establece un conjunto de limitaciones en el ejercicio del derecho de propiedad privada, dado que introduce una serie de limitaciones en la actuación de los propietarios de vivienda, que podrán ser en mayor medida dependiendo del número de viviendas en propiedad, y la zona en que estas se ubiquen.

4.3.1 - Sobre viviendas vacías

Al igual que existen incentivos fiscales, también podemos encontrar un desincentivo fiscal, al recargar el Impuesto de Bienes Inmuebles a aquellos inmuebles de uso residencial que permanezcan desocupados durante un determinado periodo de tiempo, que se contempla en la Disposición final tercera. *Modulación del recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que modifica el apartado 4 del artículo 72 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales*. En este sentido se aplican los siguientes recargos a los inmuebles de uso residencial desocupados, de forma continuada y sin causa justificada, y que pertenezcan a titulares de 4 o más inmuebles de uso residencial:

- De hasta el 50% para aquellas viviendas desocupadas durante un plazo superior a 2 años
- De hasta el 100% para aquellas viviendas desocupadas durante un plazo superior a 3 años, pudiéndose modular dicho porcentaje en función del tiempo de desocupación.
- A lo anteriormente mencionado, se podrá incrementar en hasta en un 50% en caso de que el inmueble pertenezca a titulares de 2 o más inmuebles de uso residencial desocupados en el mismo término municipal.

Todo esto es en caso de que no pueda justificarse la desocupación por alguna de las siguientes razones establecidas en el apartado 4 del artículo 72:

«el traslado temporal por razones laborales o de formación, el cambio de domicilio por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social, inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia con un máximo de cuatro años de desocupación continuada, inmuebles sujetos a actuaciones de obra o rehabilitación, u otras circunstancias que imposibiliten su ocupación efectiva, que la vivienda esté siendo objeto de un litigio o causa pendiente de resolución judicial o administrativa que impida el uso y disposición de la misma o que se trate de inmuebles cuyos titulares, en condiciones de mercado, ofrezcan en venta, con un máximo de un año en esta situación, o en alquiler; con un máximo de seis meses en esta situación.

En el caso de inmuebles de titularidad de alguna Administración Pública, se considerará también como causa justificada ser objeto el inmueble de un procedimiento de venta o de puesta en explotación mediante arrendamiento»

Este recargo se exigirá a los sujetos pasivos del tributo y será devengado a fecha 31 de diciembre. La constatación de la desocupación del inmueble correrá a cargo de los Ayuntamientos y exigirá una audiencia previa del sujeto pasivo, y la correspondiente acreditación del Ayuntamiento. Estas constataciones podrán hacerse en base a datos del Padrón Municipal, así como consumos de suministros.

Este recargo en el IBI supone un desincentivo a mantener desocupado un inmueble de uso residencial de manera permanente a aquellos sujetos que cumplen los requisitos de titularidad de determinado número de inmuebles de uso residencial, o viviendas desocupadas en el mismo término municipal. Con esto se incentiva el cumplimiento de la función social de la vivienda a no permanecer vacía, y poder ser ocupada por un arrendador, o su puesta en venta para no soportar dicho recargo.

4.3.2 - Sobre el aumento de las rentas

La LAU contempla la actualización de la renta en un contrato de arrendamiento, en su artículo 18, cada año transcurrido, y por tanto, la mensualidad podrá ser actualizada “en

los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos". En cualquier caso, este artículo limita esta actualización al IPC, y en caso de no especificarse el índice de actualización se usará el Índice de Garantía de Competitividad.

La disposición final primera de la Ley de Vivienda, en el punto 5, añade un nuevo Índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda. Será el Instituto Nacional de Estadística quien determine antes del final de 2024. Mientras tanto, para aquellos contratos cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia, según lo que dispone la disposición final sexta de la Ley de Vivienda, que modifica el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022 de 29 de marzo⁵², ha sido de un máximo del 2% durante 2023, y será de un máximo del 3%, durante 2024.

Por tanto observamos que el legislador tiene la intención de desvincular la actualización de las rentas de los contratos de alquiler del IPC, para establecer un Índice inferior, y más estable, que amortigüe los efectos de periodos inflacionarios en los contratos de arrendamiento de vivienda.

4.3.3 - Sobre las rentas

Esta ley prevé limitar el precio de las rentas en el mercado del alquiler en aquellas zonas que sean declaradas zonas de mercado residencial tensionado. Esto, pero, no es en todos los casos, sino que dependerá de distintos factores.

Como bien hemos mencionado con anterioridad, esta Ley realiza modificaciones a distintas leyes, y la que nos atañe en esta cuestión es la modificación que se realiza a la Ley de Arrendamientos Urbanos, la cual regula los arrendamientos de inmuebles de naturaleza urbana. En este sentido, centrándonos en esta modificación, observamos que

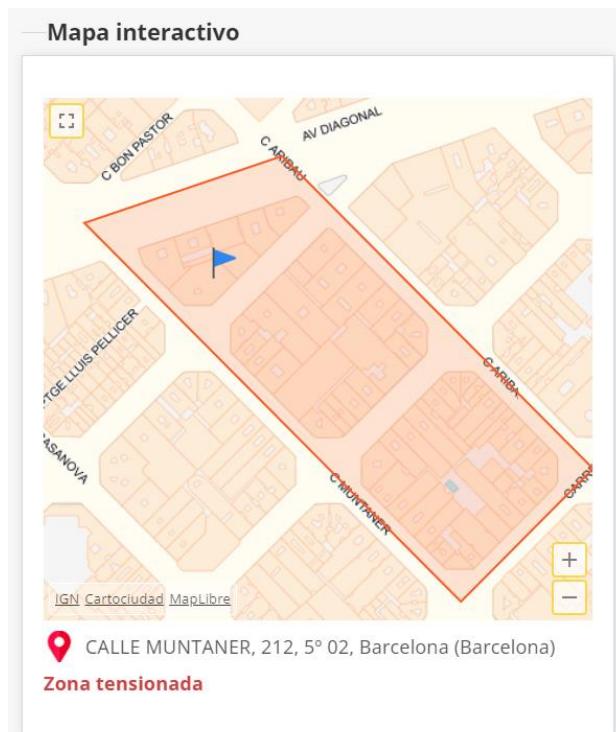
⁵²Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania. (BOE núm. 76, de 30 de marzo de 2022)

la Disposición final primera. *Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda*. En su apartado tercero se dispone una modificación para el artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos donde se establecen unos límites a la renta para los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, por tanto, estos no se aplican ni en los contratos de arrendamiento de vivienda temporal, ni en el contrato de arrendamiento de habitaciones. Para los nuevos contratos de arrendamiento que se celebren durante la vigencia de una declaración de zona tensionada y que se ubiquen en dicha zona, deberán limitar su renta en los siguientes términos:

- En caso de que el arrendador sea considerado Gran Tenedor de acuerdo con los requisitos que se establezcan en la memoria realizada por la CCAA que declara dicha zona, la renta pactada no podrá superar el límite de precio que se determinen para esa vivienda en el Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler, de acuerdo con el artículo 17.7 de la LAU.
- En el caso de que el arrendador no sea considerado Gran Tenedor, de acuerdo con el artículo 17.6 de la LAU, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda. A esto, se le debe aplicar la cláusula de actualización anual que figurase en ese anterior contrato. Además, tampoco podrá imputarle al arrendatario gastos que no fuesen soportados en el anterior contrato. En caso de que no hubiere un contrato de arrendamiento vigente dentro del periodo de tiempo determinado previamente, la renta pactada no podrá superar el límite del Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler, de acuerdo con el art. 17.7 LAU.

Esta limitación viene determinada por un nuevo Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler. Se trata de una página web del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, donde indicando una serie de datos identificativos de la vivienda, como puede ser el Valor de Referencia Catastral del Inmueble, o la dirección completa del mismo. Esto nos posicionará en un mapa la zona censal que nos corresponde para dicha dirección como puede observarse en la **Figura 1**, y nos delimita que inmuebles se tomarán en cuenta para realizar el cálculo del rango de precios. Además, también indicará si este inmueble se encuentra en Zona Tensionada o no.

Figura 1
Mapa de la sección censal



Nota. Mapa del Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda, 2024, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (<https://serpavi.mivau.gob.es/>).

Por último, accederemos a una sección donde deberemos informar de otros aspectos de la vivienda. Entre estos figuran:

- La superficie construida, definida en metros cuadrados, y estos no pueden superar los 150m², ni ser inferiores a 30m², es decir, en caso de que el inmueble sea de mayores o menores dimensiones respectivamente, no les es de aplicación este límite. Este campo es el que más peso tiene en el momento de obtener el rango de precios aplicable, dado que el sistema multiplica un precio medio por metro cuadrado del código censal de este sistema por la cantidad de metros cuadrados de superficie. Este valor se obtiene por defecto a través de la información que suministra el Catastro.
- Certificado energético: Deberá indicarse la letra de la A, a la G, de la etiqueta de eficiencia energética del inmueble. Este es un documento obligatorio para la puesta en venta o alquiler de un inmueble de uso residencial de acuerdo con el artículo 31.1. c.5º de la Ley de Vivienda. Contra mejor eficiencia energética,

aumentará en un pequeño porcentaje el rango de precios aplicable. Esto es para incentivar la mejora de eficiencia energética de las viviendas, aunque solo aplica dicho incentivo en aquellas situaciones donde el índice de precios sea aplicable.

- Año de construcción: Se deberá indicar el año de construcción de la vivienda, o del edificio dónde se halle. A más nuevo sea, mayor rango de precios determinará. Este valor se obtiene por defecto a través de la información que suministra el Catastro. He de destacar que las viviendas o edificios que hayan sido objeto de rehabilitación integral, o sean de obra nueva igual o posterior a 2020, tampoco cuentan con esta limitación.
- Estado de conservación: Debe determinarse si la vivienda objeto de arrendamiento se encuentra en Perfecto Estado, Buen Estado, Actualizaciones Necesarias, o en Deficiente Estado. A mejor estado, mayor será el rango de precios. Este atributo es subjetivo de las partes, ya que no hay una medición objetiva.
- Altura: Deberá indicarse en qué altura se encuentra el piso en caso de tratarse de un edificio de viviendas, o en el caso de ser una vivienda unifamiliar, deberá indicarse Planta Baja, y si ésta incluye patio o no.
- Finalmente se encuentran una serie de atributos que deben marcarse como sí o no: Ascensor, Aparcamiento, Amueblada, Conserjería, Vistas especiales, Piscina comunitaria, gimnasio o equipamiento análogo, Zonas comunitarias de uso compartido, como jardín, azotea o salas comunes. Cuantos más atributos tenga, mayor será el rango de precios. Esto es, porque no todas las viviendas ofrecen las mismas prestaciones, y debe haber diferenciación, aunque la diferencia no sea demasiado notable.

Una vez introducidos todos estos datos el sistema generará un certificado firmado digitalmente, y que podrá ser comprobado con posterioridad a través de un código QR, en el que figuraran todos estos datos y el rango de precios para el arrendamiento de dicho inmueble residencial.

La información para el cálculo de este índice de precios se aporta por aquello que dispone la Disposición adicional primera de la Ley de Vivienda, donde indica que se obtendrá dicha información de “*registros autonómicos de fianzas de las comunidades autónomas, en el Registro de la Propiedad y otras fuentes de información de ámbito estatal*

autonómico o local". En el caso de Catalunya, el registro autonómico de fianzas lo gestiona el Institut Català del Sòl, donde para el depósito de las fianzas ya se requerían con anterioridad la mayoría de todos estos datos, dado que en la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda, de Catalunya, para la determinación de la renta que se preveía, se requerían la mayoría de estos datos tal y como dispone su artículo 7. Esta limitación de rentas fue declarada inconstitucional a través de la Sentencia del Tribunal Constitucional 37/2022, de 10 de marzo de 2022, (FJ 4)⁵³ dado que en ese entonces esta ley autonómica vulneraba el principio de libre determinación del precio que se preveía en la LAU en ese entonces, previa modificación por parte de la Ley de Vivienda, y se vulneraban competencias estatales en materia de Derecho civil del art. 149.1.8 CE.

4.4 - Protección a los colectivos desfavorecidos

Esta ley concibe una protección hacia los colectivos desfavorecidos en el sentido de dificultar las sentencias de desahucio hacia aquellos colectivos con mayor vulnerabilidad.

Este objetivo ya es perseguido por el legislador desde hace años, y tuvo un impacto importante durante la pandemia del COVID-19. Un caso notorio es el de la Sentencia del Tribunal Supremo 5583/2023, de 21 de diciembre⁵⁴, donde el Supremo tumbó la primera y segunda instancia, y falla en contra del desahucio de una familia de Mataró, dado que el arrendador no quiso renovar el contrato de alquiler que terminaba en fecha 2 de noviembre de 2020, por lo que el arrendatario se acogió a la prórroga extraordinaria contemplada en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19⁵⁵. En este sentido la pandemia también tuvo un impacto en los contratos de arrendamiento, y debido a esa vulnerabilidad se aprobó normativa con el fin de protección

⁵³ Sentencia del Tribunal Constitucional 37/2022, de 10 de marzo de 2022 (BOE núm. 84, de 8 de abril de 2022)

⁵⁴ Sentencia del Tribunal Supremo 5583/2023, de 21 de diciembre (ECLI:ES:TS:2023:5583)

⁵⁵ Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. (BOE núm. 91, de 1 de abril de 2020)

contra los desahucios en un momento de mayor vulnerabilidad, y menor capacidad de encontrar otro arrendamiento debido a las restricciones sanitarias. Para esto se suspendieron hasta el 31 de diciembre de 2024 aquellos desahucios por impago de rentas, o expiración de plazo de duración de contratos suscritos conforme a la LAU, y los arrendatarios podrán instar a una suspensión si acreditan una situación de vulnerabilidad económica, y no tienen alternativa habitacional, tal y como dispone su artículo 1. Esta situación de vulnerabilidad se determina a través del art. 5. Para ello se tendrá en cuenta que el total de los ingresos de la unidad de convivencia no supere el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) multiplicado por el coeficiente que corresponda por situación personal, o que el total de la renta más los gastos y suministros básicos de la vivienda, no superen el 35% de los ingresos netos de la unidad de convivencia.

Además debo mencionar que según la disposición final quinta de la Ley de Vivienda, se modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil, donde se establecen nuevos requisitos para los pleitos de recuperación de posesión del inmueble ocupado. En este sentido debemos destacar la obligatoriedad de notificar el día y hora exacta de la ejecución de la sentencia de desahucio del apartado 5 del artículo 440 de la LEC, además de que las AAPP competentes en materia de vivienda tendrán conocimiento de este hecho por si procediera su actuación, según el apartado 4 del artículo 150 de la LEC.

4.5 - Incentivos fiscales

Aunque en esta nueva legislación se prevean muchos mecanismos de defensa de los arrendatarios de viviendas, también se prevén una serie de incentivos fiscales que pueden favorecer al arrendador, y por tanto incentivar un determinado comportamiento que produce efectos positivos frente al arrendatario, y a cambio por dicho alquiler pagará menor cantidad de IRPF. Estos incentivos los encontramos regulados en la Disposición final segunda. Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.

Dentro de estos incentivos, encontramos que el propietario podrá reducirse del rendimiento neto positivo, en el caso de arrendamientos de bienes inmuebles destinados a vivienda, los siguientes porcentajes sobre la renta neta tal y como dispone el apartado 2

del artículo 23 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio:

- En un 90% cuando el arrendador formalice un contrato de arrendamiento destinado a vivienda, durante la vigencia de la declaración de ZMRT y en cuya zona se encuentre el inmueble, y cuya renta sea más de un 5% inferior a la del contrato anterior celebrado por el mismo arrendador sobre la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual prevista en dicho contrato anterior.
- En un 70% cuando no se cumpla el requisito anterior, pero se cumpla alguno de los siguientes:
 - Si se alquila la vivienda que no hubiese sido alquilada con anterioridad, y situada en ZMRT durante su vigencia, cuando el arrendatario, es decir el inquilino, tenga entre 18 y 35 años. Esto incentiva el arrendamiento de vivienda a jóvenes en ZMRT, dado que el arrendador podrá optar por poner su vivienda que anteriormente no fue alquilada con una reducción del 70% sobre el rendimiento neto.
 - Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos, que destine la vivienda a alquiler social en los términos que se establecen el punto 2º.
- En un 60% cuando no se cumplan los requisitos anteriores, pero la vivienda hubiese sido objeto de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del art. 41 del Reglamento del Impuesto de la Renta sobre las Personas Físicas, finalizada en los años anteriores a la celebración del nuevo contrato de arrendamiento. Estas actuaciones se encuentran en el artículo 20 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, y aquellas que cumplen los requisitos del art. 41.1.b) del Real Decreto Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo. Estas actuaciones contempladas en las anteriores disposiciones contemplan únicamente reparaciones que podrían considerarse como necesarias para la habitabilidad de la vivienda, pero en ningún caso son aquellas que aportan un valor añadido a la vivienda como acabados en cocinas, baños u otras estancias. Esto supone únicamente se incentiva la rehabilitación, pero no la reforma. Unido al límite de renta en algunos casos mencionados, esto puede suponer un desincentivo en la inversión de reforma del parque de vivienda.

- En un 50% en cualquier otro caso. He de mencionar que este porcentaje al que se acogían los arrendadores con anterioridad a esta modificación de entrada en vigor de 1 de enero 2024, según la final novena, era del 60%, es decir, sin cumplir los requisitos anteriores, que no se contemplaban en la Ley del IRPF, había una reducción superior en un 10%, hecho que puede suponer desincentivo al arrendamiento de vivienda, o en este caso, como también se aplica a las viviendas arrendadas en zonas no tensionadas, el aumento de la renta para soportar por parte del arrendador.

Estos incentivos solo serán aplicables a los contratos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Vivienda, tal y como dispone Disposición transitoria trigésima octava de la Ley 35/2006 del IRPF.

Por tanto, observamos que por parte del legislador ha querido ofrecer un incentivo a los propietarios que cumplan una serie de requisitos en favor de los inquilinos o de la vivienda, hecho que beneficia en su conjunto al interés general, y además también se penaliza a quien no pone en el mercado de alquiler su vivienda vacía a través del recargo del IBI anteriormente mencionado, por tanto, no cumpliendo con su función social. Es la doble vertiente, beneficiar a quienes colaboran en la consecución de la solución a la crisis habitacional, y penalizar a aquellos que no. En cualquier caso, hará falta valorar la eficacia de estos incentivos.

4.6 - Consecuencias

Vistas las medidas adoptadas, observamos una clara y notoria dirección de las limitaciones hacia los propietarios de las viviendas. En este sentido, la ley teóricamente, al introducir dichas medidas, asume el cumplimiento de dichas limitaciones por parte de los propietarios de viviendas que ven su derecho de propiedad privada más limitado en beneficio de la función social de la vivienda. Esto ocurriría en un contexto idílico, pero observamos una reticencia en los propietarios a asumir dichas limitaciones en su perjuicio. Al introducir dichas medidas de regulación del alquiler destinado al uso de la vivienda observamos que puedan llegar a producirse las siguientes consecuencias.

4.6.1 - Reducción de la oferta de pisos en alquiler destinados a vivienda habitual

La regulación del alquiler destinado a vivienda habitual producirá una reducción en la oferta de pisos disponibles a dicho fin. Esto es porque existen otras alternativas, con un marco regulatorio menos intrusivo, que permitirá a los propietarios de viviendas destinadas al arrendamiento obtener una mayor rentabilidad en su inversión, al poder establecer el precio que pacten libremente con el inquilino ya sea de un alquiler temporal, o un alquiler por habitaciones. Aunque recientemente, en Catalunya ha entrado en vigor el Decreto Ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda, que modifica parcialmente la Ley de Catalunya 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y establece una serie de limitaciones a los contratos de temporada que no sean por razones de ocio, vacaciones o recreativa, según dispone el artículo 66 bis. Además de establecer limitaciones a los contratos de arrendamiento de habitaciones en su punto 4. Esto pretende evitar esta fuga de contratos de arrendamiento de vivienda habitual hacia arrendamiento temporal o por habitaciones, aunque también puede producir una reducción la oferta de estos últimos e inducir a los propietarios a la puesta en mercado de venta, hecho que pudiera dificultar el acceso a aquellos que no ostenten una capacidad económica elevada.

En los primeros 5 meses tras la entrada en vigor de esta ley, se ha observado una reducción en la oferta de pisos en alquiler destinados a vivienda habitual de cerca del 30%⁵⁶. Hemos hablado anteriormente, que uno de los factores principales que ha provocado esta situación de crisis habitacional, es la baja oferta de pisos en alquiler y cuando el efecto de la regulación observado es la reducción de la oferta, supone un agravio del problema que llevará a mayor dificultad para encontrar una inmueble disponible en alquiler destinado a vivienda, y dificultará el acceso a las rentas más bajas o con menor capacidad económica, dado que el propietario, asumiendo las distintas limitaciones, seleccionará los perfiles con

⁵⁶ Next Abogados. (2023, diciembre 11). *Efectos de la Ley de Vivienda: Disminución de oferta en alquiler*. Recuperado el 7 de marzo de 2024, de <https://nextabogados.com/ley-de-vivienda-disminucion-oferta-en-alquiler/>

mayor solvencia económica, y descartará al resto, o en su defecto optará por la venta del inmueble dada la inseguridad jurídica frente a un impago de la renta⁵⁷.

La cantidad de pisos en alquiler destinados a vivienda irá en decrecimiento en el momento en que penaliza la incorporación de una vivienda al mercado sin un contrato previo de alquiler destinado a vivienda en los últimos 5 años con los que poder mantener la renta del anterior contrato. Los pequeños propietarios con viviendas que no cumplan dicho requisito para mantener la renta por encima del límite del Ministerio de Vivienda preferirán otros negocios tales como el alquiler con uso distinto a vivienda habitual, o la venta de dicho inmueble.

Este desincentivo a introducir la vivienda en el mercado del alquiler se intenta contrarrestar con medidas coercitivas, como el recargo del Impuesto de Bienes Inmuebles a aquellas viviendas que permanezcan desocupadas durante un determinado periodo de tiempo, que se contempla en la Disposición final tercera. *Modulación del recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles*, que modifica el apartado 4 del artículo 72 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Esta medida también penaliza más en función del número de viviendas en propiedad, y su ubicación.

4.6.2 - Envejecimiento del parque inmobiliario

Dado al desincentivo a la inversión en vivienda destinada a alquiler de vivienda habitual, con su correspondiente limitación de renta ya sea gran tenedor o no, esto supondrá un decrecimiento en la inversión y por tanto un envejecimiento del parque inmobiliario, resultando en un peor estado del parque inmobiliario destinado a vivienda. Esto es porque sí que se contempla un incentivo para la inversión en reforma, en el supuesto de nuevos contratos de arrendamiento, siempre y cuando la vivienda hubiese sido alquilada en los 5 años anteriores, tal y como dispone la Disposición final primera. *Medidas de contención*

⁵⁷ Navas & Cusi Abogados. (8 de noviembre de 2023). Consecuencias negativas de la Ley de Vivienda 2023 para los arrendamientos de vivienda. *Blogosfera Navas & Cusí*. Recuperado el 7 de marzo de 2024, de <https://www.navascusi.com/consecuencias-ley-vivienda-2023-arrendamientos/>

de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda. En su apartado tercero, se indica que:

«(...) la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior (...). Únicamente podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento (...) cuando se acredite alguno de los siguientes supuestos:

Entre los siguientes supuestos en encuentra una vivienda objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del IRPF, finalizada en los dos años anteriores a la celebración del nuevo contrato. También se contemplan con el mismo requisito temporal actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda que acredite un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento mediante certificados de eficiencia energético anterior y posterior a la rehabilitación. O también se contemplan mejoras de accesibilidad debidamente acreditadas.

Como decíamos previamente a mencionar este incentivo, este no está presente en el supuesto de viviendas que no han estado alquiladas en el plazo de 5 años anteriores, lo que no incentiva la reforma de viviendas para la nueva entrada en el mercado de alquiler de vivienda. En mi opinión este incentivo a la reforma de la vivienda debería poderse aplicar sobre cualquier contrato celebrado durante la declaración de ZMRT.

4.6.3 - Desigualdad entre distintas Comunidades Autónomas

Esta ley es de ámbito estatal, a consecuencia de repetidas Sentencias del Tribunal Constitucional que determinaban inconstitucionales leyes autonómicas, que limitaban el derecho a la propiedad privada de distinta forma dependiendo de la CCAA que lo regulase, pero contiene un factor determinante que supone un agravio para el derecho de la propiedad privada y del libre mercado dependiendo de la territorialidad, que es la

delimitación de zona tensionada por parte de los gobiernos de las distintas Comunidades Autónomas. Aunque el estado cree un marco jurídico común para todo el territorio nacional, depende de cada CCAA que se determine o no un municipio como zona de mercado tensionado, resultando en que dependiendo del color político que gobierna en cada una podrán aplicarse, o no, dichas limitaciones, por lo que el valor de las viviendas en el mercado de la venta de dichas CCAA donde no se determinen zonas de mercado tensionados aumentarán de valor respecto a aquellas dónde si se determine, dado que la rentabilidad económica de dicho inmueble a través del alquiler destinado a vivienda será mayor.

5. - Conclusiones

La propiedad privada está subordinada al interés general y esta debe cumplir con su función social. Con la nueva regulación en materia de vivienda se podría observar que el legislador ha intentado a través de mecanismos de protección, especialmente frente a aquellas familias vulnerables, hacer valer su derecho a la vivienda. En cualquier caso, el Estado ha establecido una serie de limitaciones al derecho de propiedad privada en un marco legal común para todo el territorio nacional, aunque depende de cada CCAA que este se aplique en el carácter de zona tensionada de mercado residencial. Esto supone que, cumpliendo con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, no es cada comunidad autónoma la que crea su regulación, sino que es la que aplica las disposiciones de una estatal, con cierto grado de decisión. Recordemos que son las CCAA autónomas las que pueden ostentar competencias en materia de Vivienda según el art. 148.1. 3º de la Constitución y por este mismo motivo que ya existen 8 recursos de inconstitucionalidad presentados ante el Tribunal Constitucional⁵⁸, de los cuales 6 han sido admitidos a trámite. Esto es porque según los recurrentes, esta ley en distintas disposiciones, se infringen competencias de las Comunidades Autónomas.

⁵⁸ Brunet. JM. (12 de marzo de 2024). El Constitucional acumula ocho recursos presentados contra la Ley de Vivienda. *El País*. Recuperado el 25 de abril de 2024, de <https://elpais.com/economia/2024-03-12/el-constitucional-acumula-ocho-recursos-presentados-contra-la-ley-de-vivienda.html>

Además de lo anterior, centrándonos en el contenido material, existe una clara escapatoria para los propietarios de inmuebles destinados a vivienda, para evitar dicha regulación y es a través de los alquileres temporales, o alquileres por habitaciones. Es muy probable, que a partir de la entrada en vigor de esta normativa de declaración de zonas tensionadas en Catalunya, haya un incremento en la comercialización de viviendas bajo este tipo de contratos, dado que la Ley de Vivienda anteriormente estudiada no influye en la determinación de la renta, ni en el límite de actualización, por lo que esto inevitablemente se traducirá en una presión social para la regulación de este tipo de contratos en un futuro, para evitar esta fuga de oferta de vivienda en alquiler de vivienda permanente.

Vivimos en la actualidad, una regulación muy cambiante, especialmente en Catalunya, donde recientemente, en fecha 24 de abril de 2024, se ha aprobado el Decreto Ley 6/2024, quien regula el precio aplicable, y otros gastos de los alquileres de temporada, y de habitaciones. Este decreto fue publicado en el DOGC en fecha 25 de abril, y entró en vigor en fecha 26 de abril, ya que su disposición final indica que su entrada en vigor es al día siguiente a su publicación. Esto supone que las reglas de juego de los alquileres afectados han cambiado de un día para otro, sin un período para su estudio ni su consecuente toma de decisiones previas de los propietarios. Su regulación en pocas palabras viene a decir que en caso de los contratos de alquiler de temporada, en caso de no justificarse documentalmente la temporalidad por razones de ocio, vacaciones o recreativas, se aplicará la normativa del contrato de arrendamiento de vivienda permanente relativas a “*la fianza y determinación de la renta, su actualización, elevación por mejoras y asunción de gastos generales y servicios individuales*”, de acuerdo con su artículo 5, que modifica el artículo 66 bis de la Ley Catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. Además en los contratos de arrendamientos de habitaciones, se asemeja al carácter de arrendamiento de vivienda habitual, y la renta del total de las habitaciones arrendadas en una vivienda no pueden superar el Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler, si la vivienda se encuentra durante la vigencia de una declaración de ZMRT. Esta regulación es realizada a través de Decreto Ley, y a un mes de las elecciones catalanas, sin el apoyo político para su ratificación, sirve para intentar solventar el problema de la desviación hacia contratos de arrendamiento por temporada o por habitaciones, debido a los desincentivos hacia los propietarios para arrendar en contrato de arrendamiento de vivienda habitual.

En este sentido, concluyo que la regulación que se encuentra en la Ley de Vivienda que modifica varias leyes anteriormente vistas, entre ellas la Ley de Arrendamientos Urbanos, genera desincentivos para la consecución de la solución al problema de la crisis habitacional, cuyo principal problema es la falta de oferta de vivienda, desincentivando el arrendamiento de vivienda habitual en las ZMRT, e incentivando el arrendamiento de infraviviendas de menos de 30m², o viviendas de grandes dimensiones superiores a los 150m², dado que estas no cuentan con limitación por el Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler. Se observa que para la consecución de un objetivo el legislador regula restrictivamente acerca de esa materia, y produce el efecto contrario en el propietario, dado que busca aquella escapatoria que no se encuentra regulada, y por la que su rentabilidad económica es superior. La respuesta del legislador, en este caso el catalán, es la corrección *in extremis* ante las inminentes elecciones al Parlament de Catalunya el 12 de mayo, para muy probablemente valerse de ello como los garantes del derecho a la vivienda, que han regulado la escapatoria jurídica de la que se valían los arrendadores a través de los contratos de temporada o contrato de arrendamiento de habitaciones, aunque siguen quedando los contratos de temporada por razones de ocio o vacaciones.

Viendo todo lo anteriormente expuesto, se puede desprender que la manera eficaz para la consecución de un objetivo es el incentivo. Para la regulación de esta materia se deberían contemplar medidas que otorguen mayor seguridad jurídica al arrendador, beneficios fiscales, beneficios económicos como subvenciones, u otra clase de incentivos, a cambio de la voluntariedad de los arrendadores de reducir la renta, como ya se contempla pero únicamente en ZMRT y en un 5%, o de establecer un periodo de duración del contrato superior, como ya se contempla en aquellos que tengan una duración superior a 10 años, pero únicamente en la actualización de la renta del contrato previo vigente en los últimos 5 años. En definitiva se observa que el legislador ha querido traspasar la carga de la responsabilidad que tiene el Estado de garantizar el derecho a la vivienda, cuando ha sido su inacción en inversión en vivienda de protección oficial, para su puesta en alquiler social, y otros factores los que ahora generan que algunos arrendadores tengan que soportar una responsabilidad sobre aquellas familias vulnerables, poseedores de su inmueble, y sin alternativa habitacional que no son capaces de afrontar el pago de la renta pactada.

No debemos asumir que el ejercicio de la función social del derecho a la propiedad es impedir la disponibilidad del inmueble por un tercero sin título habilitante o sin una contraprestación económica. Es por esto por lo que determinamos tras el estudio, que el derecho de vivienda no está por encima del derecho de propiedad, sino que el derecho de vivienda es un principio que debe ser garantizado por los poderes públicos, sin menoscabar el derecho de propiedad de un tercero. Es el Estado quien debe actuar con la finalidad de garantizar dicho derecho, el particular no es quien debe soportar un perjuicio para garantizarlo, sino que este únicamente debe cumplir con la legalidad que atañe a la vivienda, y cumplir con la función social de la misma. Para esta garantía por parte del Estado, este debe invertir en vivienda pública, y promover que aquellos que no pueden acceder al mercado de vivienda privado, por falta de recursos económicos, puedan acudir a el alquiler social de vivienda.

Hilando con el cumplimiento de la función social del propietario de la vivienda, este debe no mantener el inmueble desocupado permanentemente, y es por eso por lo que los desincentivos económicos en este punto son necesarios. Pero bien es cierto que la regulación contraria a los intereses de los propietarios, que desincentivan la puesta en alquiler – al menos en cuanto a contratos de vivienda habitual –, no son adecuados para la consecución del cumplimiento de la función social de la vivienda. Además teniendo en cuenta que uno de los principales factores de la crisis habitacional, como hemos visto anteriormente, es la escasa oferta de vivienda en alquiler en zonas tensionadas, se debe incentivar este aumento de oferta a través de regulación favorable a todas las partes, incentivos fiscales, y sobre todo a través de la defensa de los derechos de los propietarios, quienes finalmente tienen la decisión de poner o no en el mercado la vivienda. Si la regulación les impide el ejercicio de sus derechos, sin que el Estado proporcione una alternativa ágil y eficaz que no provoque un menoscabo a los propietarios, este problema no se solucionará con la nueva regulación en materia de vivienda, sino más bien se agravará -como ya está ocurriendo-.

6. - Bibliografía

6.1 – Doctrina

Caravantes López De Lerma, G. M., & Romero González, J. (2021). *Vivienda pública y estado de bienestar en España: Balance y estado de la cuestión en la época del COVID-19*. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, 91.

García Costa, F. M. (2023). El derecho de propiedad en la Constitución Española de 1978. *Criterio Jurídico*, 1(7), 281–294.

García Rubio, Fernando. (2023). *Derecho a la vivienda versus derecho de propiedad urbana: La necesaria ponderación y su plasmación en la Ley por el derecho a la vivienda* (Primera edición, 2023). Aranzadi.

Jose Garcia Montalvo, Josep Maria Raya, & Carles Sala. (2022). *Col·laboració públicoprivada en el mercat de l'habitatge a Catalunya*. Cátedra Habitatge i Futur UPF-APCE.

Pérez Solano, J. A. (2016). Conceptualización de la función social de la propiedad en el derecho español y colombiano. *Revista Jurídica Mario Alario D' Filippo*, 8(16).

Quetglas, F. L. (2006). El derecho a la propiedad privada como derecho fundamental (breve reflexión). *Anuario jurídico y económico escurialense*, (39), 335-362.

Sarrión, J. (2017). Una aproximación al derecho fundamental a la propiedad privada desde una perspectiva multinivel. *Revista de Derecho Político*, (100), 915-947.

Torres. R (2023). El acceso de los jóvenes a la vivienda. *Cuadernos de Información Económica*, (296), 25-32.

6.2 – Legislación

Constitución Española (BOE núm. 311, de 29 de diciembre de 1978)

Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. (DOGC núm. 6245, de 2 de novembre de 2012)

Decreto Ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda. (DOGC núm. 9150, de 25 de abril de 2024)

Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda., «BOJA» núm. 69, de 11 de abril de 2013, páginas 67 a 92 (26 págs.)

Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea. (BOE núm. 176, de 23 de julio de 1960)

Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas. (BOE núm. 176, de 24 de julio de 1973)

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. (BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994)

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. (BOE núm. 7, de 08 de enero de 2000)

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. (BOE núm. 285, de 29 de noviembre de 2006)

Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización. (BOE núm. 233, de 28 de septiembre de 2013)

Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda, de la Comunidad Autónoma de Cataluña, «BOE» núm. 258, de 29 de septiembre de 2020, páginas 81960 a 81974 (15 págs.)

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda. (BOE núm. 124, de 25 de mayo de 2023)

Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. (BOE núm. 85, de 9 de abril de 2003)

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. (BOE núm. 176, de 24 de julio de 2001)

Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. (BOE núm. 59, de 09 de marzo de 2004)

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (BOE núm. 261, de 31 de octubre de 2015)

Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. (BOE núm. 91, de 1 de abril de 2020)

Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania. (BOE núm. 76, de 30 de marzo de 2022)

Resolución de 14 de marzo de 2024, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se publica la relación de zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en el primer trimestre de 2024. (BOE núm. 66, de 15 de marzo de 2024)

6.3 – Jurisprudencia

Sentencia del Tribunal Constitucional 37/1987, de 26 de marzo. (BOE núm. 89, de 14 de abril de 1987)

Sentencia Tribunal Constitucional 152/1988, de 20 de julio. (BOE núm. 203, de 24 de agosto de 1988)

Sentencia del Tribunal Constitucional 170/1989, de 19 de octubre. (BOE núm. 267, de 7 de noviembre de 1989)

Sentencia del Tribunal Constitucional 160/1991, de 18 de julio. (BOE núm. 190, de 9 de agosto de 1991)

Sentencia Tribunal Constitucional 59/1995, de 17 de marzo. (BOE núm. 98, de 25 de abril de 1995)

Sentencia del Tribunal Constitucional 204/2004, de 18 de noviembre. (BOE núm. 306, de 21 de diciembre de 2004)

Sentencia del Tribunal Constitucional 112/2006, de 5 de abril. (BOE núm. 110, de 09 de mayo de 2006)

Sentencia del Tribunal Constitucional 93/2015, de 14 de mayo. (BOE núm. 146, de 19 de junio de 2015)

Sentencia del Tribunal Constitucional 32/2018, de 12 de abril. (BOE núm. 124, de 22 de mayo de 2018)

Sentencia del Tribunal Constitucional 32/2019, de 28 de febrero. (BOE núm. 73, de 26 de marzo de 2019)

Sentencia Tribunal Constitucional 16/2021, de 28 de enero. (BOE núm. 46, de 23 de febrero de 2021)

Sentencia del Tribunal Constitucional 37/2022, de 10 de marzo de 2022 (BOE núm. 84, de 8 de abril de 2022)

Sentencia del Tribunal Constitucional 168/2023, de 22 de noviembre. (BOE núm. 304, de 21 de diciembre de 2023)

Tribunal Europeo de Derechos Humanos (Sección 4^a). Caso Amato Gauci contra Malta. (15 de septiembre de 2009)

Sentencia del Tribunal Supremo 5583/2023, de 21 de diciembre (ECLI:ES:TS:2023:5583)

6.4 - Otros

Agència de l'Habitatge de Catalunya. (2023). Registre d'habitacions buits (RHBO). Recuperado el 29 de enero de 2024, de <http://agenciahabitatge.gencat.cat/>

Battioli. A. (21 de marzo de 2024). *Límite del precio del alquiler en Cataluña: cómo funciona.* Fotocasa life. Recuperado el 24 de marzo de 2024, de <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/alquiler/límite-del-precio-del-alquiler-en-cataluna/>

Blanchar, C. (15 de abril del 2024). La Generalitat pide doblar el número de municipios donde limitar el precio del alquiler. *El País*. Recuperado el 16 de abril de 2024, de <https://elpais.com/espana/catalunya/2024-04-15/la-generalitat-pide-doblar-el-numero-de-municipios-donde-limitar-el-precio-del-alquiler.html>

Brunet. JM. (12 de marzo de 2024). El Constitucional acumula ocho recursos presentados contra la Ley de Vivienda. *El País*. Recuperado el 25 de abril de 2024, de <https://elpais.com/economia/2024-03-12/el-constitucional-acumula-ocho-recursos-presentados-contra-la-ley-de-vivienda.html>

Diario Expansión. (2023). *Tipos del BCE - Banco Central Europeo 2023*. Recuperado el 29 de enero de 2024, de <https://datosmacro.expansion.com/tipo-interes/zona-euro>

Eurostat. (2023). Estimated average age of young people leaving the parents household by sex [base de datos en línea]. Recuperado el 5 de febrero de 2024, de <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/ff9bd109-e43b-47b7-b801-72af60769b0a?lang=en>

Diario Expansión (2023). *Evolución de la población en España*. Recuperado el 3 de febrero de 2024, de <https://datosmacro.expansion.com/demografia/poblacion/espana>

Gobierno de España (septiembre de 2023). *Plan de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana*. Recuperado 7 de abril de 2024, de <https://planderecupcion.gob.es/politicas-y-componentes/componente-2-plan-de-rehabilitacion-de-vivienda-y-regeneracion-urbana>

INE. (2023). *Ganancia media anual por trabajador: Año 2021*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística. Recuperado el 25 de abril de 2024 de: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177025&menu=ultiDatos&idp=1254735976596

La Moncloa. (17 de mayo de 2023). *Las Cortes Generales aprueban definitivamente el proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda*. Recuperado el 3 de marzo de 2024, de <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/transportes/Paginas/2023/170523-ley-derecho-vivienda-aprobacion-definitiva.aspx>

La Moncloa. (9 de abril del 2024). *El Gobierno impulsa la eliminación de los visados de residencia por inversión inmobiliaria*. Recuperado el 12 de abril de 2024, de <https://www.lamoncloa.gob.es/consejodeminstros/resumenes/Paginas/2024/090424-rueda-de-prensa-ministros.aspx>

La Moncloa. (11 de abril de 2024). *Pedro Sánchez traslada el compromiso de aumentar el parque público de vivienda asequible*. Recuperado el 13 de abril de 2024, de <https://www.lamoncloa.gob.es/presidente/actividades/Paginas/2024/110424-sanchez-representantes-sector-vivienda.aspx>

Navas & Cusi Abogados. (8 de noviembre de 2023). Consecuencias negativas de la Ley de Vivienda 2023 para los arrendamientos de vivienda. *Blogosfera Navas & Cusi*. Recuperado el 7 de marzo de 2024, de <https://www.navascusi.com/consecuencias-ley-vivienda-2023-arrendamientos/>

Next Abogados. (2023, diciembre 11). *Efectos de la Ley de Vivienda: Disminución de oferta en alquiler*. Recuperado el 7 de marzo de 2024, de <https://nextabogados.com/ley-de-vivienda-disminucion-oferta-en-alquiler/>

Provivienda. (2023). Observatorio de la Vivienda Asequible [base de datos en línea]. Recuperado el 5 de febrero de 2024, de <https://provivienda.org/observatorio/>