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

Latorre Fonteboa, Paula; Sanchez Lopez, Maria Jose, dir. La actual problemática de alquileres en barcelona y su posible solución legislativa. 2024. (Grau de Dret)

This version is available at <https://ddd.uab.cat/record/303627>

under the terms of the  license

UAB

Universitat Autònoma de Barcelona

**LA ACTUAL PROBLEMÁTICA DE ALQUILERES EN
BARCELONA Y SU POSIBLE SOLUCIÓN LEGISLATIVA**

AUTORA: PAULA LATORRE FONTEBOA

GRADO EN DERECHO

TUTORA: MARÍA JOSÉ SÁNCHEZ LÓPEZ

13 DE MAYO, 2024

RESUMEN:

El arrendamiento de fincas urbanas en Barcelona no solo no para de aumentar su coste, sino que se encuentra en sus máximos históricos, según el informe “*La vivienda en la metrópoli de Barcelona*” de 2022 realizado por el Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona. En 2022 los ingresos de las familias barcelonesas aumentaron un 2,6% y el precio del alquiler subió un 11,8%, cuatro veces más. Además, las familias destinan más del 47% de los ingresos para el pago del arrendamiento, cuando el límite recomendado es no más del 30%. Todo ello, crea una crisis estructural de accesibilidad a la vivienda en Barcelona que se va incrementando y desemboca en una situación de emergencia habitacional para los más vulnerables.

El presente trabajo trata sobre la problemática de arrendamientos en Barcelona desde la perspectiva socioeconómica, pero sobre todo desde un punto de vista jurídico. Los objetivos de la investigación son localizar las causas de la desfavorable situación de arrendamientos en la capital catalana y con ello, encontrar alternativas o políticas eficientes para un modelo de alquiler asequible y próspero.

Para la realización del trabajo se analiza; la evolución legislativa de Cataluña en materia de arrendamientos de fincas urbanas, la legislación del Estado en dicha materia, el estado actual de arrendamientos en Barcelona, la jurisprudencia y las políticas catalanas de interés en la materia. Además, para un estudio en más profundidad, se estudian modelos de arrendamiento europeos con mayor éxito y se proponen como alternativas para la capital catalana.

Palabras clave: alquiler, arrendamiento, arrendatario, arrendado, vivienda, Barcelona, Cataluña

ABSTRACT:

The rental of urban properties in Barcelona not only continues to increase in cost, but is at its all-time highs, according to the 2022 report “Housing in the Barcelona metropolis” carried out by the Barcelona Metropolitan Housing Observatory. In 2022, the income of Barcelona families increased by 2.6% and the rental price increased by 11.8%, four times more. In addition, families allocate more than 47% of income to pay rent, when the recommended limit is no more than 30%. All of this creates a structural crisis of housing accessibility in Barcelona that is increasing and leading to a housing emergency situation for the most vulnerable.

This work deals with the problem of leasing in Barcelona from a socioeconomic perspective, but above all from a legal point of view. The objectives of the research are to locate the causes of the unfavorable rental situation in the Catalan capital and thereby find alternatives or efficient policies for an affordable and prosperous rental model.

To carry out the work, it is analyzed: the legislative evolution of Catalonia regarding leasing of urban properties, the State legislation on this matter, the current state of leasing in Barcelona, jurisprudence, and Catalan policies of interest in the matter. Furthermore, for a more in-depth study, more successful European leasing models are studied and proposed as alternatives for the Catalan capital.

Keywords: rental, lease, tenant, leased, living place, Barcelona, Catalonia

ÍNDICE

ABREVIATURAS	1
FIGURAS.....	2
1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA DE COMPETENCIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.....	6
2.1 Introducción.....	6
2.3 Las potestades competenciales en vivienda de las CCAA.....	10
2.4 Las potestades competenciales en vivienda de las Localidades	12
3. ANÁLISIS LEGISLATIVO DE ARRENDAMIENTO APLICABLE A CATALUÑA	15
3.1 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos	15
3.2 La Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda	19
3.3 La Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética	21
3.4 La Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.	23
3.5 Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda	24
3.6 Decreto-ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda	27
4. ESTADO ACTUAL DE VIVIENDAS EN BARCELONA:	28
4.1 Introducción.....	28
4.2 Evolución de la vivienda de renta libre en los últimos años	29
4.3 Estado actual vivienda VPO en alquiler	31
5. COMPARATIVAS DEL ALQUILER EN VARIOS SUPUESTOS	32
5.1 Comparativa de tenencias de vivienda en Barcelona	32
5.2 Comparativas con la Unión Europea	33
6.COMPARATIVA CON MODELOS DE ALQUILER SOCIAL EUROPEOS	35
6.1 Londres	35
6.2 Viena.....	36
7.CONCLUSIONES	37
8.BIBLIOGRAFÍA	40

ABREVIATURAS

Art.	Artículo
BOE	Boletín Oficial del Estado
CCAA	Comunidades Autónomas
CE	Constitución Española
CEDH	Convenio Europeo de Derechos Humanos
EAC	Estatuto de Autonomía de Cataluña
INCASÒL	Instituto Catalán del Suelo
IPC	Índice de Precios de Consumo
LAU	Ley de Arrendamientos Urbanos
LBRL	Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local
Núm.	Número
ONU	Organización de las Naciones Unidas
SAREB	Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria
SSTEDH	Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos
STC	Sentencia del Tribunal Constitucional
TC	Tribunal Constitucional
TEDH	Tribunal Europeo de Derechos Humanos
UE	Unión Europea
VPO	Vivienda de Protección Oficial
VUT	Vivienda de Uso Turístico

FIGURAS

Número de Figura	Título	Página
Figura 1	Evolución vivienda renta libre por municipios de Barcelona, entre año 2002 al 2023	29
Figura 2	Evolución vivienda renta libre por barrios de Barcelona, entre año 2013 al 2023	30
Figura 3	Hogares por tenencia en Barcelona, 2021	32
Figura 4	Porcentaje de propietarios de vivienda por país de la UE, 2022	33
Figura 5	Porcentaje de vivienda en alquiler social sobre el total del parque en la UE, 2019	34

1. INTRODUCCIÓN

“La vivienda constituye la base de la estabilidad y la seguridad de los individuos y las familias. Es el centro de nuestra vida social, emocional y a veces económica y debería ser un santuario donde vivir en paz, seguridad y dignidad.”¹

La Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948, reconoció en su artículo 25 el derecho a una vivienda adecuada. Este documento marcó un antes y un después en la historia de los derechos humanos. Se elaboró por representantes de todas las regiones del mundo en la Asamblea General de las Naciones Unidas en París, el 10 de diciembre de 1948. Fue creada como un ideal común de derechos humanos para todas las naciones. Volviendo al artículo mencionado en este párrafo, dicho precepto establece el derecho a la vivienda como imprescindible para un nivel de vida adecuado para todas las personas.²

Por otro lado, la ONU el 16 de diciembre de 1966 elaboró en Nueva York el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en el cual estableció el derecho a una vivienda adecuada a salvaguarda de los Estados Parte en dicho pacto, en su artículo 11.³ Así pues, España ratificó el presente Pacto el 13 de abril de 1977.⁴

Cabe mencionar que, el Tribunal Europeo de Derechos Humanos en su SSTEDH de 9 de octubre de 1979⁵ y la SSTEDH de 26 de marzo de 1985⁶ establecieron una serie de obligaciones positivas a los Estados miembros del CEDH (del que forma parte España). Estas obligaciones permiten la protección de los derechos sociales (donde entra el derecho a la vivienda) por parte del CEDH.⁷

¹ *El derecho humano a una vivienda adecuada.* (s. f.). OHCHR. Recuperado 17 de marzo de 2024, de <https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>

² Nations, U. (s. f.). *La Declaración Universal de los Derechos Humanos | Naciones Unidas.* United Nations; United Nations. Recuperado 19 de marzo de 2024, de <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

³ *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.* (s. f.). OHCHR. Recuperado 19 de marzo de 2024, de <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>

⁴ Instrumento de Ratificación de España del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, hecho en Nueva York el 19 de diciembre de 1966, Pub. L. No. Acuerdo Internacional, BOE-A-1977-10734 9343 (1977). [https://www.boe.es/eli/es/ai/1966/12/19/\(2\)](https://www.boe.es/eli/es/ai/1966/12/19/(2))

⁵ Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, de 9 de octubre de 1979

⁶ Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, de 26 de marzo de 1985

⁷ Moreno, H. S. (s. f.). *La jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre la vivienda en relación al derecho español.* 3, pág. 5

Por su parte, España ha establecido en su Constitución el derecho a todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, según su artículo 47.⁸

La propia página web del Congreso de los Diputados explica lo siguiente sobre el artículo de la CE anterior: *“La necesidad de precisar minuciosamente el derecho a la vivienda deriva de la superación del concepto de la vivienda únicamente como objeto de la propiedad privada para pasar a ser considerado uno de los elementos básicos para la existencia humana.*

En especial, y por el territorio del que trata este trabajo, Cataluña también ha establecido el derecho a una vivienda digna, dentro de los derechos y deberes del ámbito social y civil en su de Estatuto de Autonomía. Concretamente, el artículo 26 de dicho Estatuto nos dice que las personas que no dispongan de recursos suficientes tienen derecho a acceder a una vivienda digna y que para que esto suceda, es el Estado el que tiene que establecer por ley un sistema de medidas que garanticen dicho derecho.⁹

Además, en el Estatuto anterior, también encontramos el artículo 47, ya mencionado, el cual establece que los poderes públicos son los encargados de facilitar el acceso a una vivienda mediante la generación de suelo y la promoción de viviendas públicas y de viviendas protegidas. Este con especial atención a la población joven y a los colectivos más necesitados.¹⁰

Hoy en día, desgraciadamente la vivienda se considera cada vez más como una mercancía, en vez de como lo que es en realidad: un derecho humano. Los mercados inmobiliarios de todo el mundo se han transformado en los últimos años por el sistema capitalista y los excesos de vivienda. Todo ello, ha conlleva al trato de las viviendas como un mecanismo de inversión y fuente de riqueza, y no como un bien social. A este fenómeno lo denominamos financiarización de la vivienda.¹¹

⁸ BOE-A-1978-31229 *Constitución Española*. (s. f.). Recuperado 19 de marzo de 2024, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

⁹ BOE-A-2006-13087 *Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, de reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña, art. 26.* (s. f.). Recuperado 19 de marzo de 2024, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-13087>

¹⁰ BOE-A-2006-13087 *Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, de reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña, art. 47.* (s. f.). Recuperado 19 de marzo de 2024, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-13087>

¹¹ *El derecho humano a una vivienda adecuada.* (s. f.). OHCHR. Recuperado 17 de marzo de 2024, de <https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>

Las Naciones Unidas, en su “Relato Especial sobre la vivienda adecuada”, nos menciona una serie de elementos fundamentales del derecho a una vivienda adecuada. Dentro de estos puntos imprescindibles encontramos la asequibilidad. En él nos explican que si el coste de la vivienda peligra o dificulta el disfrute de otros derechos humanos para sus habitantes entonces no será adecuada.¹²

En fin, las instituciones más importantes del mundo en materia de derechos se han pronunciado positivamente a favor del derecho a una vivienda digna y adecuada. También nuestro país y más concretamente nuestra Comunidad Autónoma. ¿Pero si esto es así, porque hoy en día nos encontramos en la problemática situación de arrendamientos en Barcelona? ¿No son suficientes los tratados de la ONU o las sentencias del TEDH a favor de la protección del derecho a la vivienda para su efectivo cuidado? ¿Cuáles son las medidas que está tomando Barcelona para el alivio de dicha situación y cuál es el estado actual de vivienda en la capital catalana?

Son muchas las preguntas que se plantean en relación con este tema. Por este motivo, el siguiente trabajo trata de: localizar las causas de la desfavorable situación de alquileres en Barcelona. Analizar cuál es la situación legal en materia de arrendamiento en Barcelona hoy en día para, valorar si la Generalitat toma las medidas pertinentes respecto al arrendamiento. Examinar el estado actual de vivienda, haciendo énfasis en la VPO, para entender mejor la problemática. Y finalmente, verificar si el motivo principal por el cual existe esta situación alarmante se debe al escaso parque social del que disponemos en Barcelona.

Para ello, el siguiente trabajo estudiará; la división de competencias en relación con el arrendamiento entre el Estado, las CCAA y los municipios. La legislación referente al alquiler aplicable a Cataluña. El estado actual de viviendas en Barcelona, más enfocado en la vivienda de renta libre y la VPO. Comparativa con la tenencia de inmuebles en Barcelona y la comparativa de propiedad con la UE. Una comparativa con modelos de alquiler europeos más exitosos que el Barcelonés. Por último, las debidas conclusiones del trabajo. Todo ello en el orden establecido.

¹² *Ibidem*

Para finalizar, la metodología utilizada en este trabajo ha sido; el análisis de legislación Estatal y de Cataluña sobre el alquiler. El estudio de manuales y artículos doctrinales de interés en el tema. Jurisprudencia tanto del Tribunal Constitucional como del Supremo y además del TEDH. Así pues, diversas comparativas del Estado, Barcelona, y con Londres y Austria en aspectos de vivienda.

2. ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA DE COMPETENCIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

2.1 Introducción

...El reparto de competencias entre las distintas Administraciones públicas en la materia de vivienda dista de ser pacífico, como ponen en evidencia tanto el voluminoso y contundente informe sobre el Anteproyecto de Ley emitido por el Consejo General del Poder Judicial (el “CGPJ”) de 24 de enero de 2022 (64 páginas) como el no menos extenso (107 páginas) e incisivo voto particular suscrito por, entre otros, el consejero Álvaro Cuesta.¹³

Para el lector, la simple búsqueda en internet de normativa en vivienda hace evidenciar la gran cantidad de legislación que existe sobre esta materia. Es difícil pensar en otro ámbito jurídico con semejante número de normas, lo cual a veces dificulta el conocimiento de la legislación aplicable. Además, también es frecuente que algunas de estas normas sucedan temporalmente a otras sin una derogación expresa.¹⁴

Las competencias en materia de arrendamientos en el Estado español son potestad principalmente del Estado central, pero este delega algunas de sus funciones en este ámbito a las diferentes Comunidades Autónomas que lo componen. Cataluña en este caso, posee la capacidad para legislar sobre la vivienda en su comunidad. Así lo recoge el art. 137 del Estatuto de Autonomía de Cataluña.

También en el artículo 84 del Estatuto anteriormente mencionado, se recoge que existen determinadas competencias en este ámbito de los Gobiernos Locales del territorio catalán. Concretamente, en materia de planificación programación y gestión de la vivienda pública.¹⁵

¹³ Felipe Iglesias González. (2022). *Distribución competencial entre Estado, comunidades autónomas y entidades locales en materia de vivienda*, pág. 2

¹⁴ Felipe Iglesias González. (2022). Op. Cit., pág. 3

¹⁵ David Hernández Falagán. (2019). *Innovación en vivienda asequible Barcelona 2015-2018*, pág. 23 (David H. Falagán, Ajuntament de Barcelona). Direcció de Serveis Editorials.

Por otro lado, el Estado central es el que se encarga de proveer de fondos y presupuestos a sus Comunidades Autónomas. Mediante los Planes Estatales de Vivienda, el Gobierno regula las actuaciones en vivienda de forma trienal. Estos Planes definen los objetivos en función de las necesidades localizadas, se detallan los presupuestos asignados y se prevén los convenios de colaboración con las Comunidades Autónomas, y estas últimas se encargan de gestionar las ayudas que les proporcionan el Estado Central.¹⁶

Esta situación competencial, al dividirse entre diversos estratos administrativos, conlleva una situación difícil a la hora de articular la cooperación entre ellos. En muchas ocasiones, los objetivos políticos entre ellos pueden contradecirse, y el hecho de que cada CCAA ejerza diversas potestades en vivienda sin capacidad, sin embargo, de establecer jerarquías presupuestarias limita bastante su capacidad de actuación. Por otro lado, las Localidades poseen competencias limitadas, pese a ser las administraciones que se enfrentan de una forma más directa a las necesidades reales de su ciudadanía. Además, las políticas de suelo, los servicios sociales y las políticas en infraestructuras, son ejemplos de aspectos que influyen en las políticas de vivienda al relacionarse muy de cerca con ellas y dificultan su articulación. Así pues, tanto la multi-administración como la multi-competencia de la vivienda hace que sea un objeto realmente singular.¹⁷

Para una mejor comprensión de la situación competencial de normativa arrendataria en Cataluña, es importante analizar con más profundidad como quedan repartidas estas competencias realmente entre el Estado, nuestra Comunidad Autónoma y sus Gobiernos Locales.

2.2 Las potestades competenciales en vivienda del Estado central

En primer lugar, analizaremos las potestades del Estado. Cabe mencionar, como inicio en este estudio de la normativa estatal en materia de alquiler que, relativamente hace poco que se aprobó por parte del Gobierno central el nuevo Plan Estatal para acceso a la vivienda 2022-2025, el cual entró en vigor el 20 de enero de 2022.¹⁸ Dicho Plan es el que

¹⁶ *Ibídem*

¹⁷ David Hernández Falagán. (2019). *Op. Cit.*, pág 24

¹⁸ *El Gobierno aprueba la firma para la ejecución del plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.* (s. f.). DIXIT Centro de Documentación de Servicios Sociales. Recuperado 22 de abril de 2024, de http://dixit.gencat.cat/es/details/Noticies/govern_aprova_signatura_execucio_pla_estatal_acces_habitatge.html

ha promovido el bono de alquiler joven que se ha vuelto tan popular tanto socialmente como mediáticamente.

Haciéndose un pequeño pero importante paréntesis aquí, la Generalitat de Cataluña se suscribió a dicho Plan Estatal a finales de junio de 2022. Nuestra Comunidad Autónoma se adhirió solamente a 5 de los 12 programas ante la carencia de financiación del Estado. Los importantes a tener en cuenta respecto al tema que nos ocupa son 4 de ellos; el programa de ayuda al alquiler de vivienda, el de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida, el de incremento del parque público de viviendas y el de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aporta un total de 209 millones de euros y el Departamento de Derechos Sociales proporciona 333 millones de euros para ejecutar los 5 programas suscritos por la Generalitat.¹⁹

Volviendo al Plan Estatal de Vivienda, esta Ley ha sido promulgada nacionalmente para un período de 4 años. Dicha Ley, centra sus esfuerzos en; mediante ayudas en el arrendamiento facilitar el acceso a una vivienda, incrementar el parque público de vivienda además del arrendamiento asequible y promover la construcción de viviendas en alquiler social en edificios eficientes energéticamente.²⁰

A partir de aquí, es importante recordar que con anterioridad a la promulgación de esta Ley de Plan Estatal 2022-2025, hubo un antecedente de Ley Estatal de Vivienda. Esta Ley fue el Proyecto de Ley de protección pública a la vivienda, de 23 de noviembre de 1979. Dicha Ley estaba compuesta de 92 artículos y establecía como objetivo lo siguiente: la promoción, ordenación y también la coordinación de las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, que establece la CE.²¹

Con esto, es interesante relacionar dicha ley con el art. 149.1.1 de la CE, ya que se sustituye la expresión “condiciones básicas” que establece la Constitución por “condiciones necesarias” que establece la Ley de Protección a la Vivienda. Sin embargo, el Proyecto de Ley en cuestión no se llegó a publicar en el BOE.

¹⁹ *Plan Estatal de Vivienda 2022-2025: Alquiler y compra.* (s. f.). LACOOOP. Recuperado 22 de abril de 2024, de <https://lacooop.com/blog/plan-estatal-de-vivienda>

²⁰ *Ibidem*

²¹ Felipe Iglesias González. (2022). *Op. Cit.*, pág. 4

Siguiendo en la misma línea, el Estado ha regulado el arrendamiento a través de la aprobación de Planes Estatales Trienales o Cuatrienales de Vivienda. Esta regulación no ha sido escasa debido a que desde 1981 se han aprobado 12 Planes contando el de 2022-2025, que se ha mencionado más arriba.²²

La gran mayoría de estos Planes Estatales de Vivienda además de establecer ayudas económicas respecto a los arrendamientos, también han establecido limitaciones respecto al derecho de propiedad de las viviendas protegidas. Un ejemplo de ello es la prohibición de disposición de dichas viviendas durante los 10 primeros años. Sin embargo, el régimen jurídico de las viviendas protegidas se regula en el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial y el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre que desarrolla el anterior.²³

Dichas leyes son supletorias para las Comunidades Autónomas, de acuerdo con los criterios que establece la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de abril²⁴, en su fundamento jurídico 12.

*...Además de todo lo anterior, cabe completar el bloque normativo estatal con otras disposiciones como el Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, sobre el precio de las viviendas de protección oficial de promoción privada, o el Real Decreto 2028/1995, de 22 de diciembre, por el que se establecen las condiciones de acceso a la financiación cualificada estatal de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios al amparo de los planes estatales de vivienda.*²⁵

Por último, la legislación en materia de vivienda por parte del Estado se definiría como pobre y escasa. A la vista esta qué; no posee ninguna norma con rango de ley más allá del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre antes mencionado siendo limitado. Su regulación se limita a las viviendas protegidas que son de carácter supletorio para las comunidades autónomas. Y en último término, los planes de vivienda no son de aplicación para todas las CCAA, debido a que existen comunidades las cuales no necesitan los fondos que provee el Estado para dichos planes. Estas son el País Vasco y Navarra.²⁶

²² *Ibidem*

²³ Felipe Iglesias González. (2022). *Op. Cit.*, pág. 5

²⁴ Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de abril de 1997

²⁵ Felipe Iglesias González. (2022). *Op. Cit.*, pág. 6

²⁶ *Ibidem*

2.3 Las potestades competenciales en vivienda de las CCAA

Las Comunidades Autónomas, a diferencia del Estado Central, han aprobado una gran cantidad de legislación en materia de vivienda. De modo que, actualmente, todas ellas cuentan con alguna norma con rango de ley vigente en esta materia.²⁷

Respecto a la legislación autonómica en este ámbito, se pueden establecer tres tipos de normas sobre viviendas; normas autonómicas que regulan el régimen jurídico de la vivienda de forma completa, tanto vivienda libre como la protegida. Normas que únicamente establezcan el régimen jurídico de la vivienda protegida y normas que regulen el derecho constitucional a la vivienda.²⁸ Además de esta legislación, las Comunidades Autónomas también desarrollan Reglamentos de Desarrollo y Planes Autonómicos en materia de vivienda. Este último se debe a que, como explicamos anteriormente, los Planes de Vivienda que elabora el Estado se limitan a regular el destino de los fondos que transmitirá este a las CCAA. Estos fondos son escasos y es por ello por lo que gran parte de las destinarias crean sus propios Planes de Vivienda en base a criterios propios y claro está, con financiación de las propias Comunidades Autónomas. Todo esto, conlleva que los ciudadanos se encuentren en una situación de confusión a la hora de recibir las ayudas económicas, ya que se encuentran con distintos planes por el Estado y por su Comunidad Autónoma y con regímenes jurídicos diferentes.²⁹

...Como se puede deducir claramente de lo anterior, la situación de la legislación autonómica en materia de vivienda tampoco es ejemplar. La inexistencia de ley estatal en materia de vivienda ha provocado una evidente disparidad de la normativa autonómica que, más allá, de su congruencia con el reparto de competencias, crea una evidente situación de desigualdad de los ciudadanos en el ejercicio del constitucional derecho a una vivienda digna y adecuada³⁰

A partir de aquí, es importante tener en cuenta la posición del Tribunal Constitucional respecto el reparto de competencias en materia de vivienda. En primer lugar, debemos destacar la STC 152/1988, de 20 de julio³¹, que analizó el Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y diversas órdenes que desarrollan este Real Decreto.

²⁷ *Ibidem*

²⁸ Felipe Iglesias González. (2022). *Op. Cit.*, pág. 7

²⁹ Felipe Iglesias González. (2022). *Op. Cit.*, pág. 8

³⁰ *Ibidem*

³¹ Sentencia del Tribunal Constitucional 152/1988, de 20 de julio de 1988

Dicha sentencia es muy favorable para el Estado, ya que reafirmó gran parte de sus competencias en vivienda en base a una interpretación amplia del título competencial referente a la planificación general de la actividad económica, que se recoge en el art. 149.1.13 de la CE.³²

Por otro lado, es importante destacar en relación con las competencias en vivienda de Cataluña las siguientes STC que anulan diversos preceptos de la normativa autonómica por invadir competencias estatales; la STC 8/2019 de 17 de enero³³ que analizó varios preceptos de la Ley del Parlamento de Cataluña 4/2016, de 23 de diciembre de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión. La STC 13/2019 de 31 de enero³⁴, que examinó algunos preceptos de la Ley del Parlamento de Cataluña 24/2015, de 29 de junio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza. Y por último la STC 16/2021 de 28 de enero³⁵, que se pronunció sobre diversos preceptos del Decreto-ley del Gobierno catalán 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, y el art. único del Decreto-ley del Gobierno catalán 1/2020, de 21 de enero, por el que se modificó el anterior.³⁶

A parte de esta sonada jurisprudencia, sin duda debemos destacar también la STC 16/2018, de 22 de febrero³⁷. Dicha sentencia analizó la constitucionalidad de la Ley Foral 24/2013, de 2 de julio, de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra. Lo relevante aquí es que según lo que estableció el Abogado del Estado en sus alegaciones, entendemos que no existe invasión de competencias del Estado en materia de vivienda por parte de las CCAA, si el propio Estado no ha aprobado legislación alguna en el ejercicio de sus competencias.³⁸

Bien, con esto entendemos que, si el Estado no se ha pronunciado en algún punto sobre la legislación arrendataria, las Comunidades Autónomas tienen cabida en su regulación, sin perjuicio de las competencias exclusivas que posea el Estado de acuerdo con el art. 149.1 de la CE. Lo que por lo tanto nos hace cuestionarnos lo siguiente:

³² Felipe Iglesias González. (2022). *Op. Cit.*, pág. 12

³³ Sentencia del Tribunal Constitucional 8/2019, de 17 de enero de 2019

³⁴ Sentencia del Tribunal Constitucional 13/2019, de 31 de enero de 2019

³⁵ Sentencia del Tribunal Constitucional 16/2021, de 28 de enero de 2021

³⁶ Felipe Iglesias González. (2022). *Op. Cit.*, pág. 11

³⁷ Sentencia del Tribunal Constitucional 16/2018, de 22 de febrero de 2018

³⁸ Felipe Iglesias González. (2022). *Op. Cit.*, pág. 12

¿Qué pasa si la Comunidad Autónoma ha entrado a regular condiciones básicas en el arrendamiento, debido a que el Estado no ha establecido nada sobre ello?

Pues bien, la STC 173/1988, de 23 de julio³⁹ en su fundamento jurídico noveno estableció lo siguiente: en el caso de que el Estado quisiera establecer en un futuro esas condiciones básicas y al dictarlas estas se contradijeran con leyes autonómicas que estuvieran en vigor, los preceptos de estas últimas se desplazarían automáticamente por las del Estado.⁴⁰

Por último, en relación con este apartado, Cataluña concretamente ha creado una serie de leyes para proteger el derecho a la vivienda, conforme a las potestades que posee ya comentadas en este apartado. Estas son:

1. La Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.
2. La Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.
3. La Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.
4. Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda.
5. Decreto-ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda.

Dichas leyes las explicaremos y analizaremos más adelante, en los siguientes subapartados: 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6 de este trabajo.

2.4 Las potestades competenciales en vivienda de las Localidades

La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local en su art. 25.2 a), nos explica cuáles son las competencias propias de los municipios en materia de vivienda. Estas son: la promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera y la conservación y rehabilitación de la edificación, entre otras. Siempre y cuando, en los términos que establezca la legislación estatal y autonómica.⁴¹

³⁹ Sentencia del Tribunal Constitucional 173/1988, de 23 de julio de 1988

⁴⁰ Felipe Iglesias González. (2022). *Op. Cit.*, pág. 18

⁴¹ Felipe Iglesias González. (2022). *Op. Cit.*, pág. 23

Las competencias que posee la Administración Local se recogen en el art. 25.2 de la ley antes mencionada y se caracterizan por dos aspectos importantes. El primero es que la capacidad competencial que poseen las Localidades no es excluyente del resto de Administraciones Públicas, sino que se enfocan en la correcta colaboración con otras Administraciones acorde con su respectiva competencia.⁴²

Por otro lado, tal como establece el art. 25.2 de la LBRL y cito textualmente: “*El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias...*”. Sin embargo, a pesar de que han de ser el Estado y las CCAA los que concreten el alcance de las competencias de los municipios, las materias que se enumeran en dicho artículo son títulos competenciales verdaderos que para su desarrollo no precisan de desarrollo legislativo estatal ni autonómico.⁴³

La definición que da el art. 25.2 a) de la LBRL para definir la competencia en materia de vivienda de las Entidades Locales es bastante amplia, siendo esta de promoción y gestión. Esto conlleva la promoción directa, es decir, la construcción de viviendas, pero únicamente de protección pública. Y, por otro lado, la gestión de ayudas públicas para la construcción de viviendas en el municipio pertinente, por parte de promotores privados. Aunque este último también puede referirse a la promoción inmobiliaria directa del municipio. Además de esto, las Localidades podrán participar en la conservación y la rehabilitación de los edificios. Sin embargo, no existe ley alguna que establezca cuál es el alcance real de la competencia municipal referente a la promoción y gestión de viviendas. Lo que sí que es cierto es que los municipios ejercen continuamente sus competencias, ya comentadas, pero se ven condicionados extremadamente por las amplias competencias en vivienda del Estado y las CCAA.⁴⁴

A más análisis, los ayuntamientos poseen tres herramientas que les permiten acceder al mercado del suelo. Estas son: los patrimonios públicos de suelo, las cesiones de suelo relativo a un porcentaje del aprovechamiento urbanístico y las reservas del suelo para la construcción de vivienda protegida. Todos estos mecanismos de las entidades públicas tienen como destino principal la construcción de vivienda protegida. Estas tres herramientas no son novedosas para las Localidades, y si se hubieran llevado a cabo

⁴² Ibídem

⁴³ Ibídem

⁴⁴ Felipe Iglesias González. (2022). *Op. Cit.*, pág. 24

escrupulosamente en base a la normativa por su parte, nuestro país constaría de un parque de vivienda protegida con precio asequible que, hubiera eliminado la actual problemática de acceso a una vivienda digna y adecuada de nuestro país.⁴⁵

Por otro parte, la promoción de vivienda protegida ejercida por los ayuntamientos constituye hoy en día una de las herramientas de intervención más popular e incisiva de las localidades. Los municipios asumen esta tarea de promoción mediante sociedades municipales que pueden ser públicas o mixtas. Dicha tarea goza actualmente de buena salud y son cada vez más los municipios que la realizan como propia. Como ejemplo de la promoción de vivienda protegida ejercida por las Localidades, existe la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo, que hoy en día consta de más de 100 entidades públicas, municipales y autonómicas que se dedican, como su propio nombre indica, a la vivienda y al suelo.⁴⁶

De todas formas, es importante saber que son las CCAA las que tienen el protagonismo en la promoción pública de vivienda, gracias a la delegación del Estado en materia de vivienda a estas. No solo se transfirió la gestión del amplio parque público que gestionaba el Estado, sino también su construcción.⁴⁷

Por último, encontramos la protección de la promoción y adquisición de viviendas por las Entidades Locales. Este apartado, es en el cual los ayuntamientos tienen una participación prácticamente inexistente. La potestad en este ámbito pertenece exclusivamente al Estado y a las CCAA, sin embargo, las localidades son las entidades político-administrativas con un conocimiento más profundo de las carencias reales de las políticas de protección pública.⁴⁸

...Sorprendentemente, la STS de 25 de mayo de 2004 (rec. núm. 66/2002) concluye que “los Ayuntamientos carecen de capacidad para ordenar y regular un régimen de promoción pública de viviendas y están obligados, a cumplir y respetar los regímenes de promoción pública establecidos o por el Estado o por las Comunidades Autónomas, respecto a los bienes o terrenos incluidos en el Patrimonio Municipal.”⁴⁹

Esta sentencia pone en evidencia el debate que existe en relación con las competencias municipales en materia de vivienda que se recogen en el art. 25.2.a) de la LBRL, en el

⁴⁵ Felipe Iglesias González. (2022). *Op. Cit.*, pág. 25

⁴⁶ Felipe Iglesias González. (2022). *Op. Cit.*, pág. 26

⁴⁷ *Ibidem*

⁴⁸ *Ibidem*

⁴⁹ *Ibidem*

sentido de que si son de ejecución inmediata para las Localidades o simplemente se pueden ejercer de acuerdo con la legislación que prevean el Estado y las CCAA.⁵⁰ Refiriéndose a que, si ninguna de estas dos prevé la posibilidad de modalidades locales de viviendas protegidas, no existirá cabida para los municipios en este sentido. “*En mi opinión, se trata de una competencia municipal propia y directa, sin perjuicio de los límites que puedan establecer al respecto normas estatales o autonómicas, pero en ausencia de estas ningún límite debe existir al ejercicio de estas competencias*”.⁵¹

3. ANÁLISIS LEGISLATIVO DE ARRENDAMIENTO APLICABLE A CATALUÑA

3.1 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

La Ley de Arrendamientos Urbanos, es la herramienta utilizada por parte del Estado desde los años 60 del siglo pasado para regular el mercado de alquileres en España. Su evolución se relaciona con la actual problemática de alquiler que experimenta todo el país y en nuestro caso más concretamente Barcelona. Si nos remontamos a su desarrollo diríamos lo siguiente; en 1920 existía una regulación de arrendamientos urbanos que regulaba la prórroga forzosa. Más tarde, se creó la Ley de 1964 que refundía varias modificaciones de la Ley del 1920 de Arrendamientos. Los aspectos fundamentales de esta nueva ley fueron de carácter práctico, como la duración de los contratos, las opciones y procedimientos para la subrogación de estos o el método de uso para la actualización de la renta a abonar por el alquiler. Todos estos puntos que mencionamos nos hacen ver que el legislador sentía la necesidad de proteger jurídicamente a los arrendatarios.⁵²

Retomando la Ley de 1964, hemos de destacar que se aprobó en plena dictadura franquista donde la demanda de alquiler era elevada, pero en cambio la oferta escasa. Uno de los aspectos más importantes de esta nueva regulación, fue la introducción de la regla general de los contratos arrendatarios como indefinidos, es decir, si no se estipulaba la duración en el contrato este se interpretaba como de forma indefinida. Por otro lado, se incorporó la posibilidad de subrogación de los familiares directos al arrendador fallecido, de esta forma el contrato de alquiler podía continuar en las mismas condiciones. Además, la subida del precio del arrendamiento no se estableció formalmente, es decir, la revisión

⁵⁰ *Ibidem*

⁵¹ *Ibidem*

⁵² David Hernández Falagán. (2019). *Op. Cit.*, pág. 25

del aumento de la renta se justificaba únicamente con el objetivo de cubrir los gastos ocasionados por el mantenimiento del inmueble en concreto.⁵³

Sin embargo, tristemente las garantías que se les brindaba a los arrendatarios en esta nueva ley hicieron que los arrendados perdieran interés en el alquiler de sus viviendas, lo que comportó una nueva disminución en la oferta de alquiler de inmuebles.⁵⁴

Al cabo de unos años, con la llegada de la democracia a España se intentó aumentar el número de fincas urbanas para el alquiler con la reforma de la LAU mediante el Real Decreto-ley de 1985, de 30 abril o también conocido como la Ley o Decreto Boyer.⁵⁵

La reforma planteaba un arreglo para los nuevos contratos en el cual el inquilino y el arrendador pactarían de forma libre la duración del contrato y el precio de este. También se eliminó la obligatoriedad de la subrogación antes comentada y de la prórroga del contrato. La nueva regulación condujo a unos nuevos contratos más costosos y de corta duración en contraste con los antiguos contratos que eran más económicos y de larga duración. En consecuencia, la problemática de alquileres que atravesaba el país no se solucionó.⁵⁶

En 1994 se promovió una nueva reforma de la LAU, que trató de equilibrar las situaciones arrendatarias de todos los contratos de alquiler, mediante la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Se estableció entonces una regulación arrendataria en la cual los contratos de alquiler se establecieran con una duración mínima de 5 años, y, además, se daba la posibilidad al arrendatario de interrumpir el contrato pasado un año des del inicio del contrato. El pacto libre sobre el precio de arrendamiento seguía establecido, pero con la variación de que, era obligatoria la actualización del precio de alquiler en función de la variación porcentual del IPC. A pesar de la reforma, la situación no varió y la oferta siguió siendo escasa.⁵⁷

*...La percepción de inseguridad jurídica por parte de las personas propietarias ha sido apuntada como la razón para la no movilización de un porcentaje mayor de viviendas. En determinadas épocas los impagos han sido significativos y las medidas propuestas por diferentes gobiernos para agilizar las reclamaciones no han tenido los efectos esperados.*⁵⁸

⁵³ *Ibidem*

⁵⁴ *Ibidem*

⁵⁵ David Hernández Falagán. (2019). *Op. Cit.*, pág. 26

⁵⁶ *Ibidem*

⁵⁷ *Ibidem*

⁵⁸ *Ibidem*

Mas recientemente, en 2013, tuvo lugar una reforma de la LAU. Dicha reforma, se llevó a cabo mediante la Ley 4/2013, de 4 de junio que entró en vigor a partir del 6 de junio de 2013. La modificación más destacable en esta renovación fue la reducción de la duración de los contratos en 3 años y la posibilidad del arrendatario a desistir al contrato de arrendamiento a partir de los 6 meses de su inicio.⁵⁹ Además, con la reforma se otorgó más protagonismo a la voluntad de las partes en el momento de la contratación, la posibilidad de someter los desacuerdos entre las partes a mediación o arbitraje y la ausencia de efectos frente a los terceros de los alquileres no inscritos, ni tan solo por el plazo de duración mínimo.⁶⁰

Siguiendo con la evolución de la LAU, se volvieron a modificar diversos aspectos en 2018. La reforma se estableció en el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre que estuvo vigente desde el 19 de diciembre de 2018 hasta el 24 de enero de 2019. En él se establecieron varios aspectos; la prórroga de contrato obligatoria de 5 años y de 7 si el arrendador era persona jurídica y la prórroga tácita de 3 años. Se añadieron también, garantías complementarias a la fianza arrendaticia, máxima de 2 meses de renta.

Al poco tiempo, en 2019 la LAU volvió a sufrir más modificaciones, con el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo que entró en vigor el 6 de marzo de 2019. Básicamente, la nueva reforma retomó las modificaciones establecidas en el Real Decreto-ley 21/2018 y estableció otras nuevas. En este nuevo Real Decreto-ley se acordó para que no se iniciará la prórroga legal tácita tan pronto, brindando un plazo de preaviso más amplio, concretamente, de 4 meses al arrendador y de 2 meses al arrendatario. Se confirió más protección legal del contrato de arrendamiento frente a terceros, en base al plazo mínimo de 5 o 7 años, según la condición del arrendador.⁶¹

Para finalizar el apartado, la última modificación de la LAU tuvo lugar recientemente, en 2023 mediante la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Dicha ley, modificó los artículos 10, 17 y 20 de la LAU y añadió la disposición adicional 11^a y la disposición transitoria 7^a, lo que conllevó lo siguiente;

En caso de situación de vulnerabilidad social y económica o de zona tensionada la posibilidad de dos prórrogas extraordinarias, por plazo de 1 año como máximo el primero

⁵⁹David Hernández Falagán. (2019). *Op. Cit.*, pág. 27

⁶⁰ El contrato de arrendamiento en el CC. (s.d.). Iberley. Recuperado 23 abril 2024, de <https://www.iberley.es/temas/el-contrato-arrendamiento-cc-60513>

⁶¹Ibidem

y de 3 el segundo caso. La renta se habrá de abonar a través de medios electrónicos, permitiendo el pago en metálico solo de forma excepcional. La creación de reglas específicas para la fijación del precio del alquiler en zonas residenciales tensionadas, según sea gran tenedor o no el arrendador. El propietario habrá de asumir los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato de alquiler de la vivienda. Respecto a la actualización de la renta, se fija el índice de referencia antes del 31 de diciembre de 2024 por el Instituto Nacional de Estadística. Con esto, tener en cuenta también, la modificación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, que hace en su art. 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, en relación con la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta, en los contratos de alquiler de vivienda que supone el tope del 2% o del 3% en su precio, según la fecha de contratación.⁶²

Además de todas estas modificaciones, el portal web “Idealista”, en su artículo “*Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) 2023: novedades del alquiler*”, nos establece varias novedades respecto a la Ley 12/2023. Se estipulan varias modificaciones en lo referente a la determinación del precio del alquiler; las viviendas que se encuentren en zona declarada como tensionada al establecer un nuevo contrato de alquiler, el precio de este no puede superar al último registrado en los 5 años anteriores de la vivienda, sin perjuicio de los ajustes anuales por la inflación. Tampoco se podrán añadir cargos al inquilino que no se establecieran en el contrato anterior a este. Por otra parte, el arrendamiento podrá aumentar su coste hasta en un 10% del último precio si se da alguno o más de estos 4 requisitos; la vivienda ha sido rehabilitada de acuerdo con lo que establece el art. 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta. Si en la vivienda se realizaron obras de mejora energética que consiguieron ahorrar un 30% de energía. Si se realizaron obras para la mejora de la accesibilidad. O si el contrato de arrendamiento se ha establecido por 10 años o más. Para finalizar, en el caso de que el propietario del inmueble sea un gran tenedor y la vivienda se encuentre dentro de una zona tensionada, el precio del arrendamiento no podrá superar el precio límite establecido por el sistema de precios pertinente.⁶³

⁶²*Ibidem*

⁶³ Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU): Todo sobre el alquiler — idealista/news. (2023, agosto 31). <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2022/06/21/797180-ley-de-arrendamientos-urbanos-lau-resumen-del-alquiler-de-vivienda>

3.2 La Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda

Esta ley que creó Cataluña entró en vigor en el 9 de abril de 2008.⁶⁴ Haciendo una lectura de esta, es fácil entender el porqué de su creación por parte de la comunidad autónoma.

En primer lugar, el Preámbulo de la ley nos explica la razón de ella misma. En el apartado I de este, nos introduce la vivienda como una de las mayores preocupaciones que padecen los ciudadanos catalanes, y como este problema solo ha ido empeorando. Muchos grupos sociales, como los jóvenes o los inmigrantes sufren de exclusión social en el derecho a la vivienda, por básicamente no poder permitirse ni pagar un alquiler ni tampoco adquirir un inmueble. Es por ello por lo que la nueva legislatura pretende dar un nuevo enfoque al mercado de la vivienda que se sincronice con las nuevas necesidades de los ciudadanos. Uno de los objetivos es, entre otros, la creación de un parque de viviendas asequibles para las personas vulnerables en este ámbito. Otro de sus objetivos es conseguir que un 15% de las viviendas principales sean con destinación a políticas sociales. También, nos mencionan que gran parte de la legislación en cuestión está destinada a la protección de los consumidores de los inmuebles, las características exigidas a las viviendas y las potestades sancionadoras administrativas en materia de vivienda. Se considera por parte del Parlamento Catalán la provisión de vivienda social como un servicio de interés general de acuerdo con el Parlamento Europeo en derecho a la vivienda.⁶⁵

Pues bien, art. 1 de la presente ley marca el objetivo primordial del texto, y este es: regular el derecho a la vivienda de acuerdo con el derecho de toda persona a acceder una vivienda digna y adecuada, en todas las etapas de su vida, acorde con la situación familiar, económica y también social y a su capacidad funcional. Con el objetivo de regular este derecho que recoge la CE y el EAC, además de garantizar su efectividad, la ley establece diversos aspectos: el conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones de los agentes tanto públicos como privados y sociales que se implican en el ámbito de la vivienda y les asigna competencias.⁶⁶

⁶⁴ Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, Pub. L. No. Ley 18/2007, BOE-A-2008-3657 11653 (2008). <https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2007/12/28/18>

⁶⁵ *Ibidem*

⁶⁶ *Ibidem*

Se definen las políticas de vivienda y los instrumentos de programación y planificación para su aplicación. Se fijan los parámetros de calidad y accesibilidad de la vivienda y las medidas que garanticen su buen uso, conservación y rehabilitación. Se establecen medidas para proteger a los consumidores y usuarios de viviendas y para que el mercado inmobiliario sea transparente. Se definen los derechos y deberes y criterios que se deben respetar en la promoción, construcción, transacción y administración de viviendas. Se establece el régimen jurídico de las viviendas de protección oficial. Y por último, se establecen medidas de intervención para las administraciones y un régimen sancionador.⁶⁷

Con esto, vemos cuales son los objetivos de la ley en cuestión y los apartados que se reproducen en el art. 1 son de los que trata la propia ley y que va desarrollando.

Por otro lado, en el art. 2, se establecen las finalidades de la ley. Estas son, resumidamente:

...hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada... establecer criterios para asegurar la coherencia de las actuaciones públicas y privadas de promoción y rehabilitación de viviendas... garantizar que las viviendas y los elementos comunes de los edificios de que forman parte cumplen los requisitos de calidad pertinentes... impulsar la conservación, rehabilitación, reforma y renovación del parque de viviendas... proteger los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas... promover la erradicación de cualquier discriminación en el ejercicio del derecho a la vivienda.... Alcanzar una oferta significativa de viviendas destinadas a políticas sociales.... Promover la diversidad y la cohesión sociales en los barrios y sectores residenciales de las ciudades y pueblos.... Delimitar el contenido de la función social de la propiedad de las viviendas...y potenciar la participación de las cooperativas de viviendas y de las entidades de carácter social y asistencial en las políticas de las viviendas.⁶⁸

Por último, la ley en cuestión ha sufrido varias modificaciones, las cuales se pueden observar en el apartado “Análisis” de la Ley 18/2007 publicada por el BOE. Las más recientes han sido la modificación de los arts. 5, 41, 118 y 124 y se añadió el art. 44 bis, por la Ley 1/2023, de 15 de febrero. Y la reforma más reciente ha sido la del art. 83.2 por la Ley 3/2023, de 16 de marzo.⁶⁹

⁶⁷ Ibidem

⁶⁸ Ibidem

⁶⁹ Ibidem

3.3 La Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética

La Ley 24/2015, de 29 de julio entró en vigor el 6 de agosto de 2015 en Cataluña, bajo la aprobación del Parlamento Catalán. El propio título de la ley ya nos indica de que trata “*de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética*”.⁷⁰

Adentrándonos más en su texto, en el Preámbulo, encontramos una introducción a dicha ley. Se explica que Cataluña fue de las más afectadas entre las CCAA por la crisis económica de aquellos momentos, y que ello conllevó y conlleva hoy en día, a una emergencia social respecto a la vivienda. El sobreendeudamiento hipotecario se plantea como uno de los mayores problemas de la Comunidad Catalana. Por otro lado, más enfocado en el tema que aborda este trabajo, se dan datos judiciales de 2013 los cuales indican que, un 67% de los 16.008 desahucios que se produjeron en Cataluña, tuvieron relación directa con el impago del arrendamiento.⁷¹

Por otra parte, también se destaca el crecimiento de la pobreza energética (dificultad en el pago de los suministros básicos de una vivienda) como alarmante. Dicho Preámbulo menciona que:

*...El Síndic de Greuges, en el Informe sobre la pobreza energética en Cataluña, de octubre de 2013, documenta los impactos sociales, sanitarios y medioambientales de la pobreza energética, y denuncia el sobreesfuerzo que implica la acumulación de deudas vinculadas al pago de facturas del hogar.*⁷²

Se sigue con la explicación de como el oligopolio de los suministros se enriquece mientras que el precio para el consumidor no deja de aumentar. Toda esta situación, se contradice con los compromisos internacionales asumidos por el Estado y la Generalidad de Cataluña en base a la protección de la vivienda de las personas.⁷³

Por todo esto, la Comunidad Catalana crea esta ley. En el art. 1 de la presente norma, se explica el objetivo de esta. Dicho objetivo es, establecer mecanismos que ayuden a resolver el sobreendeudamiento por el que pasan muchos catalanes, y especialmente en

⁷⁰ Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, Pub. L. No. Ley 24/2015, BOE-A-2015-9725 79287 (2015). <https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2015/07/29/24>

⁷¹*Ibidem*

⁷²*Ibidem*

⁷³*Ibidem*

lo relativo a las deudas que se derivan de la vivienda habitual. Se establece un procedimiento extrajudicial, y si se da el caso uno judicial.

Toda la ley esta desarrollada básicamente en medidas que giran en torno a los temas tratados en el párrafo anterior y los mencionados más arriba como preocupantes. Debemos hacer hincapié en el art. 7, ya que trata sobre medidas para garantizar la función social de la propiedad y para aumentar el parque de vivienda asequible en alquiler. Dicho artículo da potestad a la Administración para ceder obligatoriamente de viviendas vacías, por 3 años, e incorporarlas en el Fondo de viviendas en alquiler destinado a políticas sociales. Dichas viviendas deben pertenecer a personas jurídicas y cumplir una serie de requisitos que se detallan en el propio artículo.

La ley ha sufrido varias modificaciones a lo largo de los años. Destacaremos la modificación en varias ocasiones del art. 7 debido a varios recursos de inconstitucionalidad sobre el artículo, que, haciendo un avance, se concluye como parcialmente inconstitucional.⁷⁴

En primer lugar, se planteó el Recurso de inconstitucionalidad núm. 2.501/2016 contra varios artículos de la ley en cuestión, entre ellos el art. 7, por parte del presidente del Gobierno de aquel momento. Ante dicho recurso, se declaró la STC 13/2019, de 31 de enero de 2019⁷⁵, la cual declaró la inconstitucionalidad de los preceptos de la ley que establecían un procedimiento judicial que resolviera situaciones de sobreendeudamiento y que regulaban varios aspectos de cancelación y cesión de los créditos hipotecarios (art. 3 y 4 y la disposición adicional), pero no se declaró la inconstitucionalidad del art. 7 como pretendía el presidente.⁷⁶

Más tarde, se planteó otro recurso de inconstitucionalidad (Recurso 2577/2020) por parte de más de 50 diputados del Parlamento, que pretendía la nulidad del art. 7. Dicho recurso fue resuelto por la STC 16/2021, de 28 de enero⁷⁷, en el cual el tribunal declaró la nulidad parcial del art. 7 por tipificar como supuesto de no cumplimiento de la función social de una vivienda que esta se encuentre vacía permanentemente, y establezca medidas

⁷⁴ *Ibidem*

⁷⁵ Sentencia del Tribunal Constitucional 13/2019, de 31 de enero de 2019

⁷⁶ Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética. *Op. Cit., análisis*

⁷⁷ Sentencia del Tribunal Constitucional 16/2021, de 28 de enero de 2021

coactivas para su cumplimiento. Lo cual llevó a la nulidad del apartado 1.c) de dicho artículo, es decir, el art. 7.1.c).⁷⁸

3.4 La Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.

La norma en cuestión entró en vigor el 30 de diciembre de 2016 y fue promovida por el Parlamento de Cataluña. Resulta innecesario entrar en detalles sobre la introducción que nos da el Preámbulo de la norma, ya que los hechos y causas expuestos son muy similares a los de la Ley 24/2015 (ya comentados en el apartado anterior). Cabe añadir que, la Ley 4/2016 se desarrolló por parte de Cataluña debido a que se interpusieron varios recursos de inconstitucionalidad a la Ley 24/2015 (también comentados anteriormente), por parte del Estado. Es por esto por lo que, la ley en cuestión se establece para buscar mecanismos alternativos para ayudar a las personas desfavorecidas en el ámbito de la vivienda.⁷⁹

El propio Preámbulo expresa lo siguiente: en esta ley se establecen mecanismos para poder asistir a las personas con riesgo de exclusión residencial o que se encuentran en esta situación, mediante técnicas de actuación de las administraciones de Cataluña. Estas técnicas, de acuerdo con el principio de cooperación, permiten reaccionar a las administraciones y con ello coordinar los bienes jurídicos por proteger. Dicho ésto, las medidas que regula esta ley no son sustitutivas sino complementarias de las que establecen otras leyes, y de las que puedan establecer el Estado o los municipios. Las medidas reguladas por esta norma tienen por objeto la protección de las personas y unidades familiares que se encuentran en exclusión residencial, a causa de un sobreendeudamiento, o que estén en riesgo de derivar a esta situación.

Es por ello por lo que, el legislador se pone como objetivo encontrar soluciones que permitan que las personas vulnerables en este sentido puedan afrontar las deudas derivadas de una vivienda, donde se incluyen el pago del alquiler derivado de un sobreendeudamiento sobrevenido, el cual radica en muchas ocasiones en la crisis

⁷⁸ *Ibidem*

⁷⁹ BOE-A-2017-522 Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial. (s. f.). Recuperado 26 de abril de 2024, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2017-522&p=20230317&tn=1>

económica que padecen los catalanes.⁸⁰ Así pues, la Ley 4/2016 establece diversas medidas enfocadas en el objeto establecido en el Preámbulo.

Por último, la referida ley ha sido objeto de varios recursos de inconstitucionalidad por parte del Gobierno Español. El Tribunal Constitucional se ha pronunciado sobre la mayoría de ellos. A modo de ejemplo, encontramos la STC 8/2019, de 17 de enero de 2019⁸¹ que resolvió el Recurso 4752/2017 interpuesto por el presidente del Gobierno de aquel momento. Dicha sentencia declaró la nulidad de los preceptos legales relativos a la expropiación del uso de la vivienda de la presente ley (art. 17.3, 4 y 5). Otro ejemplo es la STC 57/2022, de 7 de abril de 2022⁸² que resolvió el Recurso 4203/2021 que interpuso el presidente del Gobierno actual. En dicha sentencia el Tribunal declaró la nulidad del art. 16.4.d) por la redacción dada por el art. 18 de la Ley 11/2020, de 18 de septiembre⁸³ (ley que se explicará en el punto siguiente).

3.5 Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda

La norma por tratar es más conocida popularmente como la “ley de los topes a los precios del alquiler”. Dicha ley entró en vigor el 22 de septiembre de 2020 en la comunidad de Cataluña y fue promovida por el Parlamento catalán.

En el Preámbulo de la ley se hace una introducción de la que destacaremos algunos puntos para su mejor comprensión.

Se explica que la demanda de alquiler ha aumentado en los últimos años debido a la crisis financiera internacional, que ha llevado a una baja en el régimen de propiedad del inmueble. Los precios del alquiler han ido aumentando en torno a un 30% desde 2015 a 2020, y este aumento se ha acentuado más en Barcelona y su entorno metropolitano. También a este incremento se debe al turismo urbano, que ha comportado el uso de

⁸⁰ *Ibidem*

⁸¹ Sentencia del Tribunal Constitucional 8/2019, de 17 de enero de 2019

⁸² Sentencia del Tribunal Constitucional 57/2022, de 7 de abril de 2022

⁸³ *Ibidem*

viviendas hacia usos no residenciales, y por último también influye las grandes inversiones de capital en inmuebles que entran en la capital catalana como internacionales. Se sigue explicando que el derecho a una vivienda digna es indispensable, y por ello la regulación de los contratos de arrendamiento debe contribuir a su cumplimiento. Con la presente ley se pretende mediante una contención de rentas del precio del arrendamiento una mejor accesibilidad a los ciudadanos para los alquileres. Se justifica su creación con el art. 33 y el 47 de la CE que hacen referencia a la vivienda. La contención de rentas se plantea en zonas determinadas por la Administración como áreas con mercado de vivienda tenso y estableciendo los contratos de alquiler de estas zonas con un régimen de contención de rentas. A diferencia de otros ordenamientos europeos, como el francés que establecen este tope en los precios como indefinido, Cataluña lo plantea por un período máximo de 5 años. La ley se aplicará en los municipios en los que el índice de referencia de precios de alquiler indique que ha sufrido un incremento superior al 20% entre 2014 y 2019, o que tengan una población superior a los 20.000 habitantes.⁸⁴

El instrumento de estos topes será el índice de referencia de los precios de alquiler, que suministrará datos fiables del precio de arrendamientos análogos que se obtienen a partir del Registro de Finanzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas. Se informa de la media del precio por metro cuadrado de los alquileres de las viviendas de una determinada ubicación, conforme a la superficie y otras características de la vivienda, como por ejemplo el año de construcción, la eficiencia energética, el estado de conservación, etc. Además, se establece en la ley que la vivienda declarada en zona tensionada no podrá rebasar la renta consignada en el último contrato de arrendamiento, en el supuesto de que esta haya sido arrendada en los últimos 5 años.⁸⁵

Para finalizar con respecto a la explicación del Preámbulo, se flexibiliza la limitación de rentas para las obras nuevas o de las que hayan pasado por un proceso de gran rehabilitación, que se podrá fijar en un margen superior del índice.⁸⁶

⁸⁴ Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda, Pub. L. No. Ley 11/2020, BOE-A-2020-11363 81960 (2020). <https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2020/09/18/11>

⁸⁵ Ibídem

⁸⁶ Ibídem

La ley se establece en base a varios artículos, disposiciones adicionales y modificaciones de las normas que anuncia en su título. Los objetivos se plantean en el art. 1 y los procedimientos, requisitos y otras cuestiones mencionadas en el Preámbulo, se desarrollan a lo largo de los artículos.

Por otra parte, la norma se ha modificado y corregido varias veces. Además, y lo más importante, el Tribunal Constitucional la declaró inconstitucional en la mayoría de sus preceptos. En primer lugar, mediante la STC 57/2022 (comentada en el punto 3.4), que se pronunció sobre la declaración de inconstitucionalidad y nulidad del art. 14 e hizo varios incisos en los artículos 16.1, 17 y 18. Después en la STC 118/2022 de 29 de septiembre⁸⁷ el TC se pronunció sobre el Recurso 5390/2021 interpuesto por el presidente del Gobierno actual. Declaró la nulidad del precepto legal que establecía un régimen de contención y moderación de las rentas en los contratos de alquiler. La razón por la que el tribunal declaró como inconstitucional este tope de precios, es un motivo básicamente competencial, es decir, la competencia para regular las bases de contratación pertenece al Estado, según el art. 149.1.8 CE. En la LAU se establece la contratación como libre pacto entre las partes⁸⁸.

Asimismo, el Estado español creó la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la cual entró en vigor el 26 de mayo de 2023. Dicha ley ya ha sido explicada brevemente en el apartado 3.1 de este trabajo. Es importante mencionar esta norma ya que, como última reforma de la LAU, establece reglas específicas para el precio de la renta en zonas declaradas como tensionadas en toda España, por lo que es aplicable en Cataluña. Así que, con esto la pretensión de limitar los precios del arrendamiento de la comunidad catalana se cumple, pero no con la Ley 11/2020, sino con la normativa estatal de 2023.

Por último, es importante resaltar que el TEDH se ha pronunciado en varias ocasiones a favor de la limitación de precio por parte de los Estados; en la la STEDH de 19 de

⁸⁷ Sentencia del Tribunal Constitucional 118/2022, de 29 de septiembre de 2022

⁸⁸ Subascon. (2022, abril 28). Se declara inconstitucional la ley catalana de contención de rentas. *Pous Grup.* <https://www.pousgrup.cat/es/se-declara-inconstitucional-la-ley-catalana-de-contencion-de-rentas/>

diciembre de 1989⁸⁹, también en la STEDH de 21 de noviembre de 1995⁹⁰ y en la SETDH de 28 de enero de 2014⁹¹.⁹²

3.6 Decreto-ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda

Este decreto ley fue creado muy recientemente, el día 24 de abril de 2024. Dicho decreto-ley está a la espera de la convalidación del Parlamento de Cataluña. En el Preámbulo de la norma se nos explica el porqué de su formulación: con la nueva Ley estatal 12/2023, comentada en el punto anterior, la comunidad catalana debe desarrollar las competencias que le atribuye la CE en materia de vivienda. La declaración de zonas tensionadas corresponde a Cataluña de acuerdo con el art. 18.2 de la ley estatal. Con lo que, la CCAA ha declarado 140 municipios como zona de mercado residencial tensionado.⁹³

En dicho Preámbulo se sigue explicando la problemática de las viviendas de uso turístico, las viviendas de uso temporal y el alquiler por habitaciones. Es por ello por lo que, el acceso a la vivienda debe tutelarse administrativamente tanto las viviendas de uso permanente como las temporales. El presente decreto-ley se establece por una necesidad urgente e inaplazable, para complementar las disposiciones de la Ley 12/2023, en la medida que le corresponde a Cataluña. El decreto se compone de 12 artículos los cuales modifican y adicionan varias leyes catalanas referentes a la vivienda, entre las cuales se encuentra la Ley 18/2007 anteriormente analizada en este trabajo, para que concuerden con la nueva legislación. Por último, en el presente decreto-ley se refuerza el régimen sancionador para los infractores de las medidas incorporadas por este.⁹⁴

Por último, entre las medidas más destacadas del nuevo decreto se destaca la necesidad de licencia para las viviendas de uso turístico, en aquellos municipios catalanes con problemas para el acceso a la vivienda. Esta licencia tendrá como duración 5 años prorrogables, si lo permite el planeamiento. También se limitará la otorgación de las licencias de viviendas de uso turístico, exigiendo para su concesión que el Planeamiento prevea expresamente que el uso de vivienda turística se puede compatibilizar con el

⁸⁹ Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, 19 de diciembre de 1989

⁹⁰ Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, 21 de noviembre de 1995

⁹¹ Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, 28 de enero de 2014

⁹² Moreno, H. S. (s. f.). *La jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre la vivienda en relación al derecho español.* 3, pág. 16

⁹³ DECRETO LEY 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de. (s. f.).

⁹⁴ Ibídem

residencial. También se prohibirá el otorgamiento de estas licencias si el municipio supera las 10 licencias de VUT por cada 100 habitantes.⁹⁵

4. ESTADO ACTUAL DE VIVIENDAS EN BARCELONA:

4.1 Introducción

Tras más de una década de *boom* económico, la crisis internacional que se originó en Estados Unidos derivó a partir del 2007 a una afectación grave en nuestro país respecto a la financiación de las viviendas. En consecuencia, se generó: un 25% de paro (donde el 50% eran jóvenes), el desahucio de unas 210.000 primeras residencias por ejecución hipotecaria y 206.000 por impago de renta en solo seis años (entre 2010 y 2015). Todo ello, llevó a un debate social, económico y legal, sobre las formas de tenencia de vivienda. Aunque las recomendaciones internacionales fueron de diversificar las formas de tenencia en los países, es decir, que los gobiernos impulsaran tanto el alquiler como la propiedad, en nuestro país, las reformas para tenencia no se han centrado hasta hace relativamente poco, en fomentar derechos de propiedad más sostenibles y asequibles. Ni tampoco, formular el arrendamiento de forma más estable y atractiva.⁹⁶

Por un lado, la propiedad es la forma de tenencia más popular entre los ciudadanos españoles y la más deseada, pero no a la que todos pueden optar. Esto se debe a las dificultades económicas a las que se enfrentan los ciudadanos y también a las barreras crediticias que existen en torno a las hipotecas (disponer de como mínimo un 20% del precio de la propiedad, requisitos de ámbito laboral, entre otras cosas.). Frente a la debilidad que presenta nuestro país en el Estado de Bienestar (en comparación con otros países europeos), los ciudadanos prefieren optar por la propiedad para más tranquilidad, fuente de riqueza y de ahorros privados.⁹⁷

Por otro parte, el arrendamiento se presenta como una forma de tenencia residual, a la que optan principalmente los que no pueden permitirse un inmueble en propiedad ni una vivienda social (por no cumplir los requisitos requeridos para su acceso) y los que buscan algo temporal, como por ejemplo estudiantes. Además, el alquiler es una forma de

⁹⁵ Nuevo Decreto Ley sobre viviendas de uso turístico en Cataluña. (s. f.). Cuatrecasas. Recuperado 27 de abril de 2024, de <https://www.cuatrecasas.com/es/spain/inmobiliario/art/dl32023-nuevo-decreto-ley-viviendas-uso-turistico-cataluna>

⁹⁶ Gemma Caballé Fabra, Rosa María García Teruel, Núria Lambea Llop, Emma López Solé, Elga Molina Roig, Sergio Nasarre Aznar, Estela Rivas Nieto, & Héctor Simón Moreno. (s. f.). *Un nou dret d'arrendaments urbans per a afavorir l'accés a l'habitatge*, pág. 17. Atelier Llibrers Jurídics.

⁹⁷ *Ibidem*

tenencia costosa que se asocia a una mayor probabilidad de pobreza que la propiedad. También poco estable, que nunca se acaba de pagar y que, tal y como está regulado el arrendamiento en la LAU, no proporciona las suficientes garantías de seguridad, ni cumple con las expectativas de las partes.⁹⁸

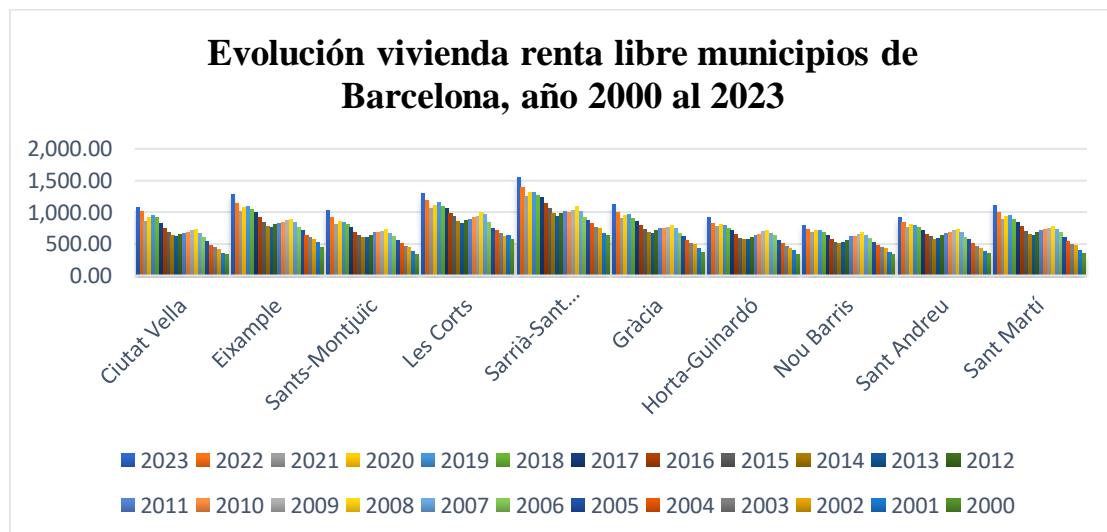
Con esto, la forma de tenencia que predomina es la propiedad, mientras que el alquiler le sigue de lejos. La tasa de arrendamiento de 2016 en España era alrededor de un 16%, mientras que la media europea era de un 30%, casi el doble.⁹⁹

Por último, el alquiler también presenta diversos problemas estructurales y que conviene mencionar; existe un problema de oferta, ya que es limitada y la demanda es más elevada. Lo que conlleva a una subida en sus precios. La calidad y tipo de las viviendas a arrendar no responden a la demanda de los interesados. Por último “*la cuña fiscal por la compra de una vivienda discrimina claramente a los arrendadores que pudiesen optar por el alquiler de una vivienda, lo que desincentiva su demanda*”.¹⁰⁰

4.2 Evolución de la vivienda de renta libre en los últimos años

Figura 1

Evolución vivienda renta libre por municipios de Barcelona, entre año 2000 al 2023



De/ Elaboración propia. Datos extraídos de: INCASOL. (s. f.). Institut Català del Sòl. Recuperado 28 de abril de 2024, de <http://incasol.gencat.cat/es/1-incasol/index.html>

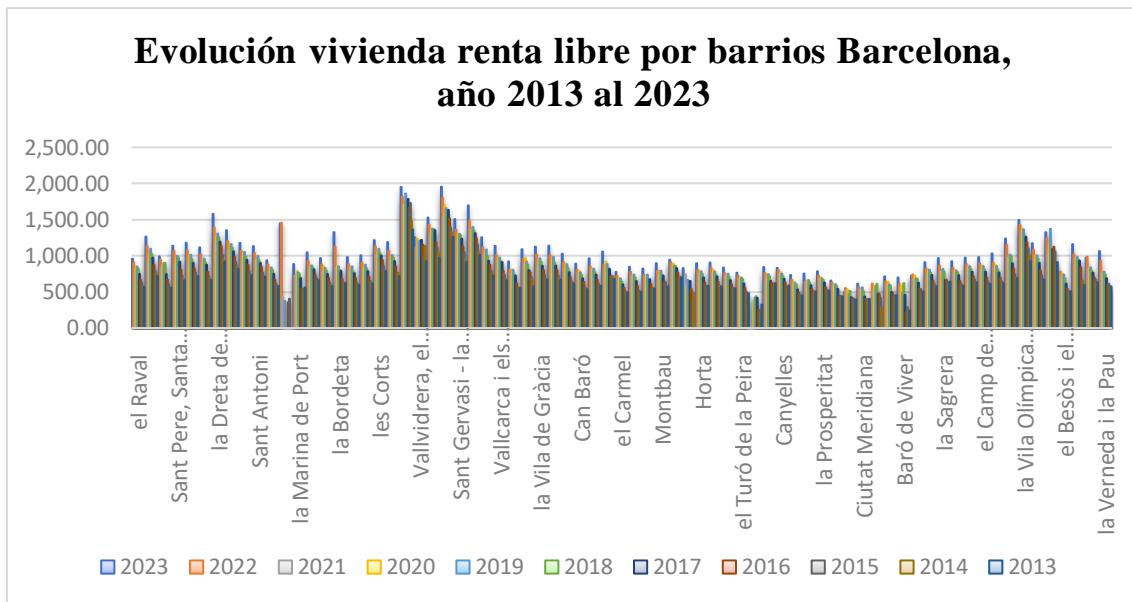
⁹⁸ Gemma Caballé Fabra. Op. Cit., pág. 18

⁹⁹ *Ibidem*

¹⁰⁰ Alejandro Inurrieta Beruete. (2007). *Mercado de vivienda en alquiler en España: Más vivienda sozial y más mercado profesional*. Fundación Alternativas.

Figura 2

Evolución vivienda renta libre por barrios de Barcelona, entre año 2013 al 2023



La Figura 1 y la Figura 2 son una representación de la evolución del arrendamiento en Barcelona a lo largo de los años. Los gráficos se han elaborado a partir de los datos más actualizados que ofrece “INCASÒL”¹⁰¹, el cual es un organismo autónomo de la Generalidad de Cataluña que posee competencias urbanísticas en materia de planeamiento y gestión del suelo.

En primer lugar, la Figura 1 nos muestra la evolución del precio del alquiler desde el año 2000 hasta el 2023 en los distritos municipales de Barcelona, de forma anual. Pues bien, es evidente y por ello lo comentaremos brevemente que, existen diversos municipios que son más caros y otros más asequibles, y es por ello por lo que por ejemplo la renta media de Sarrià-Sant Gervasi siempre será más elevada que la de Nou Barris. A partir de aquí, en el gráfico podemos ver claramente como los precios en el año 2000 eran mucho más bajos que los actuales (año 2000 media de 408,27 euros y 2023 media de 1.136,40 euros). Por otra parte, en el gráfico se puede observar perfectamente tres picos de precios en todos los municipios: uno en 2008, debido a la crisis que planteo el “boom de la burbuja inmobiliaria” y después un descenso moderado hasta el 2014.

¹⁰¹ INCASÒL. (s. f.). Institut Català del Sòl. Recuperado 28 de abril de 2024, de <http://incasol.gencat.cat/es/1-incasol/index.html>

A partir de 2014 los precios de las rentas volvieron otra vez a aumentar progresivamente hasta el segundo pico en 2019 por la pandemia mundial de la Covid-2019. Después de esto, volvieron a disminuir en 2020 y 2021 hasta el tercer pico en 2023, donde observamos una nueva subida significativa en todos los municipios. Pasando en 2021 de una media de 918,84 euros, 2022 en 1.026,86 a finalmente 1.136,40 euros en 2023 de media. Pasando en tan solo 3 años por una subida en los alquileres de 217,56 euros de media en Barcelona.¹⁰²

Por otro lado, la Figura 2 nos muestra los datos de evolución anual del arrendamiento en Barcelona por barrios y solo entre los años 2013 y 2023.

4.3 Estado actual vivienda VPO en alquiler

El Ajuntamiento de Barcelona mediante el “*Institut Municipal de l’Habitatge i Rehabilitació de Barcelona*” se compromete a impulsar un parque social en el que se garantice la calidad de las viviendas y sean asequibles para todos aquellos que lo necesiten. Por parte del ayuntamiento, se intenta garantizar a todos los necesitados que dispongan de un hogar, pero no pueden construir de manera inmediata todos los inmuebles necesarios para la gran demanda que existe hoy en día en Barcelona. Por ello, se combinan diversos mecanismos para aumentar el parque público de más viviendas, a parte de la obra nueva.¹⁰³

En 2023, el parque social de Barcelona superaba las 11.500 viviendas con una gran evolución, ya que en 2015 se contabilizaban 7.500. Este aumento se ha conseguido a través de cuatro herramientas que son; la construcción, la compra y la captación de viviendas y una inversión municipal de unos 1.000 millones de euros.¹⁰⁴

Respecto a la construcción, Barcelona se destaca como líder en promoción de viviendas públicas en todo el Estado. Sobre la compra de inmuebles, entre 2015 y 2022 el Ayuntamiento invirtió alrededor de 150 millones de euros, adquiriendo 43 fincas que suman hasta 938 viviendas. Por último, mediante la captación de inmuebles se contabilizan 1.747 contratos en 2022, por parte del municipio para la destinación a vivienda social.¹⁰⁵

¹⁰² *Lloguers Barcelona per districtes i barris.* (s. f.). Habitatge. Recuperado 28 de abril de 2024, de http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-barcelona-per-districtes-i-barris/

¹⁰³ Ibídem

¹⁰⁴ Ibídem

¹⁰⁵ Ibídem

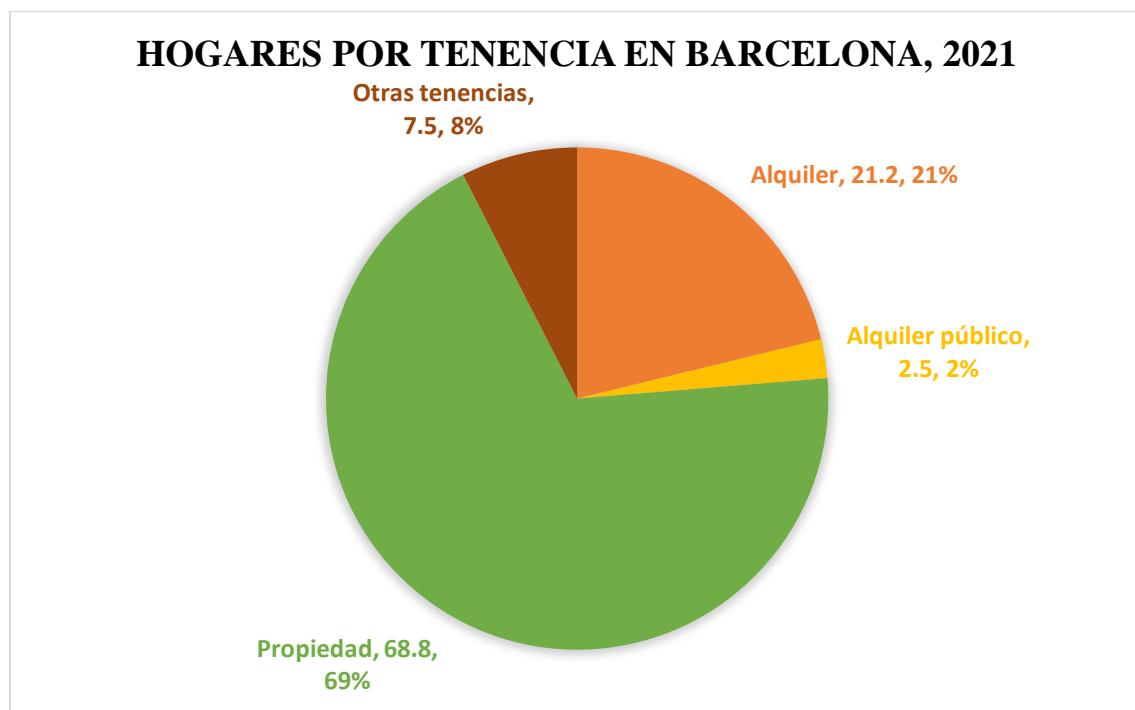
Con todo esto, vemos que Barcelona se implica en la ampliación del parque social cada vez más y que a vistas de futuro parece que la problemática situación de vivienda social se conseguirá menguar.

5. COMPARATIVAS DEL ALQUILER EN VARIOS SUPUESTOS

5.1 Comparativa de tenencias de vivienda en Barcelona

Figura 3

Hogares por tenencia en Barcelona, 2021



De/ Elaboración propia. Datos extraídos de: Carmona, P. (2024, abril 8). Barcelona i la composició del subjecte inquilí. *Catarsi*. <https://catarsimagazin.cat/barcelona-i-la-composicio-del-subjecte-inquili/>

En la Figura 3, podemos observar la comparativa de hogares por tenencia en Barcelona, de 2021. El censo de 2021 en Barcelona contó con 2.197.827 hogares de los cuales; el 68,8% vivía en régimen de propiedad, el 21,2% vivía en alquiler, el 2,5% en viviendas sociales y un 7,5% en otras formas de tenencia, como por ejemplo la cesión.¹⁰⁶

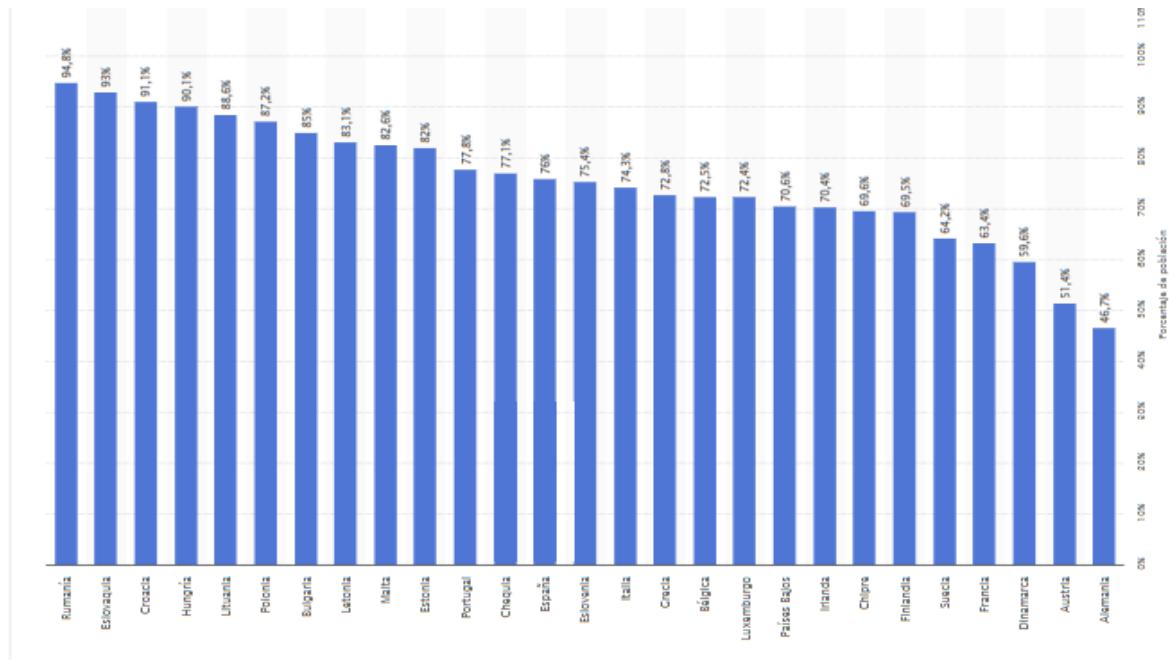
¹⁰⁶ Carmona, P. (2024, abril 8). Barcelona i la composició del subjecte inquilí. *Catarsi*. <https://catarsimagazin.cat/barcelona-i-la-composicio-del-subjecte-inquili/>

De los datos extraídos podemos ver que la mayoría de los Barceloneses prefieren la propiedad antes que el arrendamiento, por la inestabilidad del alquiler y los motivos que hemos explicado en el punto 4.1 de este trabajo.

5.2 Comparativas con la Unión Europea

Figura 4

Porcentaje de propietarios de vivienda por país de la UE, 2022

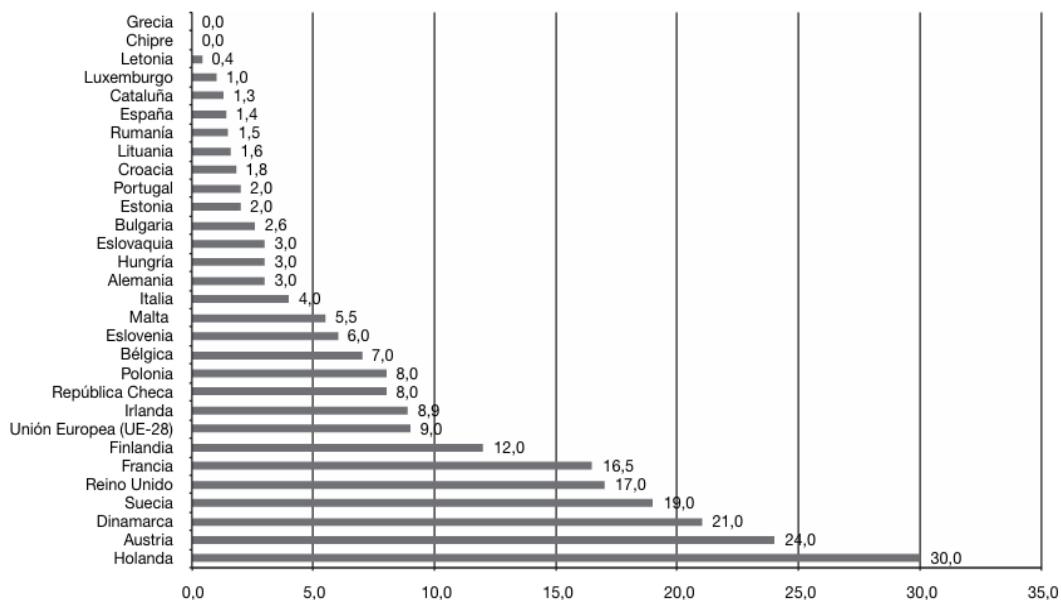


De/Vivienda: Porcentaje de propietarios por país Unión Europea 2022. (s. f.). Statista. Recuperado 24 de marzo de 2024, de <https://es.statista.com/estadisticas/610336/porcentaje-de-propietarios-de-vivienda-por-pais-union-europea/>

En la Figura 4 observamos un ranking de porcentajes de propietarios de inmuebles por país de la UE, realizado en 2022 por la empresa Statista. Con él, nos percatamos de que España aparece con un 76% de propietarios, muy diferente por ejemplo de Austria (51,4%) y Alemania (46,7%). Los cuales tienen un modelo de alquiler social más exitoso que el de nuestro país, como veremos en la Figura 5 que se muestra a continuación.

Figura 5

Porcentaje de vivienda en alquiler social sobre el total del parque en la UE, 2019



De/ Jordi Bosch Meda. (s. f.). *Las nuevas reformas de vivienda de alquiler social en Cataluña (2015-2020): Un análisis desde el marco teórico europeo*. marzo 2021.

En el gráfico superior podemos observar como España a nivel de viviendas sociales está muy por debajo de la media europea, con un 1,4% siendo esta un 9%. Con estos datos, vemos que la mayoría de la UE invierte más y procura que su parque social sea amplio, como por ejemplo Reino Unido (17%) o Austria (24%).

Además de esto, España encabeza el país europeo con más viviendas vacías. Por otro lado, la creciente llegada de capitales financieros internacionales en Barcelona, comprando edificios enteros y convirtiéndolos en pisos turísticos, además de la reducción por parte del estado en su inversión en vivienda en un 70% en la última década, conforman la clave del abusivo aumento del precio del alquiler. Este, no solo ha superado los precios máximos de arrendamientos en el estallido de la burbuja en la crisis financiera de 2008, sino que han comportado la subida de casi el 40% en ciudades como Barcelona, Madrid o Sevilla. Por estos motivos nos encontramos hoy en día, en una fase de exclusión residencial en la capital de Cataluña.¹⁰⁷

¹⁰⁷ David Hernández Falagán. (2019). *Op. Cit.*, pág. 10

6.COMPARATIVA CON MODELOS DE ALQUILER SOCIAL EUROPEOS

6.1 Londres

A diferencia de España, existen países europeos con un mayor porcentaje de éxito en materia de arrendamientos, y Reino Unido es uno de ellos. El siguiente apartado se basará en las características que posee la capital británica en este sentido, más concretamente en su vivienda social, ya que esta se marca como un acierto en cuanto a asequibilidad al ciudadano y a su acceso.

Como pudimos ver en el punto 5 de este trabajo (concretamente en la Figura 5), Reino Unido en 2019 presentaba un porcentaje de viviendas en alquiler social de un 17%, por encima de la media europea y a años luz de España. Estos datos nos indican que por lo menos en cuanto a parque social, Reino Unido lleva ventaja al Estado español.

Respecto a la vivienda social, Barcelona y Londres parten de un punto común y este es la adjudicación de esta a las personas más vulnerables. La diferencia está en que, Reino Unido no exige muchos requisitos a las personas que quieren acceder a una vivienda social. Los criterios básicamente son la residencia en el municipio que se demanda el inmueble y la necesidad de este, donde tienen prioridad los ciudadanos con ingresos bajos y los que carecen de hogar. Además, no se requieren unos ingresos económicos mínimos. En cambio, en España sí que se requieren unos mínimos y máximos para su acceso y se prohíbe la posesión de un inmueble. Después de esto, el Estado español rige su elección por criterios de necesidad específicos.¹⁰⁸

Por otro lado, existe una gran diferencia en la promoción del parque social entre Londres y Barcelona y esta es que: en la capital de Inglaterra esta se divide en varios actores. La promoción se lleva a cabo por los municipios, y por las Asociaciones de Vivienda “*Housing Associations*”, las cuales pueden ser cooperativas, como entes privados con o sin ánimo de lucro. Se calcula que desde 1988 la gran mayoría de viviendas sociales han sido construidas por las “*Housing Associations*”. Con ello, los municipios han dejado paso al sector privado en el desarrollo de parque social, quedando estos primeros

¹⁰⁸ Arends Morales, L. N., & Garcia-Almirall, M. P. (2014). Una visión comparada de la vivienda social en europa. El caso de Barcelona y Londres. *ACE: Architecture, City and Environment*, 9(26), 177-200. <https://doi.org/10.5821/ace.9.26.3690>

encargados en la gestión de las viviendas sociales ya existentes. En contraste, Barcelona promueve y construye su parque social a través de sus municipios principalmente. La escasa intervención de los entes privados en la capital catalana, se debe al alto coste en construcción de viviendas VPO debido a los elevados precios de los materiales y el control del precio de las VPO estableciendo precios bajos para estas.¹⁰⁹

6.2 Viena

...El informe sobre mercados inmobiliarios de la consultora Deloitte revela que en 2023 el alquiler medio mensual se situaba allí en 9,1 €/m², bastante por debajo de los 32,8 €/m² de Dublín, los 28,5 de París, 25,8 de Ámsterdam o 25,7 de Barcelona y 21,5 de Madrid.¹¹⁰

Este dato sorprende, al ver que en Viena el precio de arrendamiento es mucho menor que en Barcelona, siendo las dos capitales europeas.

Esta gran diferencia de precios se debe principalmente al amplio parque social y municipal en alquiler del que dispone la capital austriaca. Esta, posee el 24% de viviendas en alquiler social sobre el total del parque, según lo que vimos anteriormente (Figura 5). Aproximadamente, Viena posee un total de 220.000 viviendas sociales y 200.000 inmuebles construidos con ayuda de los municipios. Esto supone que, un 50% de los ciudadanos austriacos son beneficiarios de alquileres sociales.¹¹¹

La salud del “modelo vienés”, como ellos mismos lo denominan, se debe de la herencia política socialista del país en los años 20. Además, a través de la “*limited-profit housing assciation*” (asociación de vivienda de beneficio limitada), Viena en los años 80 comenzó a colaborar con entes privados para la construcción de viviendas sociales. Esto conllevo, la creación de inmuebles sociales tanto por la parte pública como por la privada, lo que aumentó su construcción y con ello el parque social.¹¹²

Otro aspecto relevante es que, Viena distribuye las viviendas sociales alrededor de toda la ciudad para así fomentar la sostenibilidad social y evitar la formación de guetos. Con esto, este parque se centra en la diversidad de sus ciudadanos, no solo en los más pobres.¹¹³

¹⁰⁹ *Ibidem*

¹¹⁰ Prego, C. (2024, abril 17). *Viena ha dado con la fórmula para que sus alquileres sean de los más bajos de Europa. Y se basa en un solo porcentaje.* Xataka. <https://www.xataka.com/magnet/viena-tiene-uno-mercados-alquiler-baratos-europa-problema-sera-muy-difícil-imitarla-espana>

¹¹¹ *Ibidem*

¹¹² *Ibidem*

¹¹³ *Ibidem*

Por otro lado, respecto a su regulación normativa, Austria permite los contratos arrendatarios indefinidos además de los de duración determinada. Incluso, en los indefinidos se permite que sean vitalicios, sin prejuicio de que sean anulados por causas extraordinarias. Los contratos de duración determinada se establecen como mínimo por tres años, siempre por escrito. Si en el contrato no se estipula la duración de este, se considera por tiempo indefinido. Por último, si el contrato no se renueva ni se resuelve, se considerará prorrogado por 3 años y, si después de estos 3 años ninguna de las partes se pronuncia, se considera indefinido.¹¹⁴

7.CONCLUSIONES

Para concluir, debemos destacar varios aspectos importantes que se han obtenido gracias al estudio:

En primer lugar, la estructura administrativa de competencias en materia de arrendamiento dista de ser eficiente. Es decir, el Estado posee la gran parte de poder en este ámbito, lo que limita a las CCAA en su regulación. Una mayor colaboración entre ellas sería más eficiente. Como hemos visto en el trabajo, Cataluña ha promovido diversas leyes para legislar en materia de vivienda, y el Estado le ha impuesto varios recursos de inconstitucionalidad, por este poder exclusivo de arrendamiento que posee el Estado. Si éste, permitiera una gestión más autónoma por parte de las Comunidades Autónomas, cada una de ellas podría atenerse mejor a la problemática de su comunidad. Por otro lado, la financiación por parte del Gobierno Central es escasa en materia de vivienda, por lo que limita mucho la construcción de viviendas VPO. Cataluña crea sus propios Planes de Vivienda, pero claro está con su propia financiación. Sería interesante el aumento del Estado en dicha financiación.

Por otro lado, la reciente reforma de limitación en los precios de alquiler en zonas tensionadas por parte del Estado (Ley 12/2023, de 24 de mayo por el derecho a la vivienda) puede ser muy positiva para el acceso a los ciudadanos a un alquiler más asequible. Sin embargo, es un arma de doble filo, ya que como hemos visto en la evolución de la LAU, los propietarios cuando sienten inseguridad jurídica respecto a alquilar su inmueble, tienden a contemplar otras posibilidades para obtener beneficio de

¹¹⁴ Gemma Caballé Fabra. Op. Cit., pág. 72 y 73

este. Quiero decir, es posible que la limitación del precio del arrendamiento implique un paso atrás para algunos propietarios, lo que conlleve a una reducción de la oferta de alquiler.

Por otra parte, Cataluña sí que toma conciencia de la problemática de alquiler que padece su comunidad, lo podemos comprobar en la serie de leyes que ha ido aprobando y promoviendo para la ayuda a sus ciudadanos con problemas de acceso a una vivienda, con problemas de sobreendeudamiento y promoviendo una renta de alquiler asequible. La Comunidad Autónoma, fue pionera en impulsar una ley para la limitación del precio del alquiler en zonas tensionadas, por lo que sumando esta al resto de normativa respecto al arrendamiento, vemos que Cataluña hace lo que puede para combatir esta problemática de alquiler. Además, también se implica mucho en la creación de parque social, pero esto lo comentaremos más abajo. Por último, el reciente Decreto-ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda (aún a la espera de su aprobación) es muy positivo para combatir la problemática que comporta la vivienda de uso turístico y temporal, para el precio del alquiler. La limitación de otorgación de licencias para este uso en zonas con problemas de acceso a la vivienda contribuirá a la bajada de precios de alquiler.

Seguimos con el estado actual de vivienda en Barcelona, pues bien; lo que destaca más es el régimen de propiedad, es lo que más desean los ciudadanos por su seguridad económica y jurídica. Respecto al alquiler de renta libre, se destaca la alarmante evolución del precio de arrendamiento. El coste de este no para de aumentar y en menos de tres años (2021,2022,2023) su precio ha aumentado una media de 217,56 euros, lo que no parece asequible para los barceloneses teniendo en cuenta la inflación de los precios. La renta en 2023 de media fue 1.136,40 euros, teniendo en cuenta el salario mínimo de 2023 (1.080 euros) una persona no puede permitirse un alquiler en Barcelona por si sola. Siguiendo con el parque social, España está muy por debajo de la media europea (1,4% en comparación de 9%, en 2019). Esto indica que el Estado debe invertir más dinero en estas viviendas sociales. Por su parte Barcelona, en 2023 contaba con más de 11.500 viviendas VPO. La financiación que destinan y la implicación que tiene Barcelona en este parque social, nos apunta a una evolución positiva en la medida de lo que pueden contribuir debido a la escasa financiación del Estado y lo que puede invertir la Generalidad.

Por otra parte, al principio de este estudio nos planteábamos cuales pueden ser las causas de esta situación de alquiler en Barcelona. Pues bien, después del análisis de varias cuestiones consideramos lo siguiente; la demanda es mucho más alta que la oferta y esto conlleva a un elevado precio de renta del alquiler. La inflación de estos últimos años conlleva a no poder acceder a un arrendamiento por su elevado precio, teniendo en cuenta también que el alquiler en Barcelona en muchas ocasiones supera el salario mínimo. La falta de protección jurídica de los propietarios (en cuanto a los “*okupas*” por ejemplo) o la mayor rentabilidad de su inmueble por otras vías, hacen que muchos de ellos no se atrevan a alquilar sus inmuebles. La escasa VPO disponible para los Barceloneses hace que exista más demanda en las viviendas de renta libre. Si existiera más VPO, gran parte de la ciudadanía optaría por éstas y la demanda del alquiler libre se reduciría. La existencia de viviendas de uso turístico y temporal aumentan el precio medio del alquiler, y estas cada vez son más.

Por último, gracias a la comparativa con Londres y Austria, ciudades con un parque social mucho más amplio que el de España y con un modelo de alquiler más exitoso (según sus datos), de ellas podríamos aplicar: el aumento de financiación para el parque social. El paso a promoción y construcción de la vivienda social por parte de entes privados para así un mayor número de VPO a disposición. Se podrían dar ayudas a estas empresas por ejemplo para que se animaran a participar.

8.BIBLIOGRAFÍA:

LIBROS EN PAPEL

Alejandro Inurrieta Beruete. (2007). *Mercado de vivienda en alquiler en España. Más viviendas social y más mercado profesional.* Fundación Alternativas

David Hernández Falagán. (2019). *Innovación en vivienda asequible Barcelona 2015-2018* (David H. Falagán, Ajuntament de Barcelona). Direcció de Serveis Editorials.

Gemma Caballé Fabra, Rosa Maria Garcia Teruel, Núria Lambea Llop, Emma López Solé, Elga Molina Roig, Sergio Nasarre Aznar, Estela Rivas Nieto, & Héctor Simón Moreno. (s. f.). *Un nou dret d'arrendaments urbans per a afavorir l'accés a l'habitatge.* Atelier Llibrers Jurídics.

ARTÍCULOS DOCTRINALES

Arends Morales, L. N., & Garcia-Almirall, M. P. (2014). Una visión comparada de la vivienda social en europa. El caso de Barcelona y Londres. *ACE: Architecture, City and Environment*, 9(26), 177-200. <https://doi.org/10.5821/ace.9.26.3690>

Carmona, P. (2024, abril 8). Barcelona i la composició del subjecte inquilí. *Catarsi.* <https://catarsimagazin.cat/barcelona-i-la-composicio-del-subjecte-inquili/>

Felipe Iglesias González. (2022). *Distribución competencial entre Estado, comunidades autónomas y entidades locales en materia de vivienda.*

Jordi Bosch Meda. (s. f.). Las nuevas reformas de vivienda de alquiler social en Cataluña (2015-2020): Un análisis desde el marco teórico europeo. marzo 2021.

ARTÍCULOS DE INVESTIGACIÓN

Moreno, H. S. (s. f.). *La jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre la vivienda en relación al derecho español.* 3.

PÁGINAS WEB

DECRETO LEY 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de. (s. f.).

El contrato de arrendamiento en el CC. (s.d.). Iberley. Recuperado 23 abril 2024, de <https://www.iberley.es/temas/el-contrato-arrendamiento-cc-60513>

El derecho humano a una vivienda adecuada. (s. f.). OHCHR. Recuperado 17 de marzo de 2024, de <https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>

El Gobierno aprueba la firma para la ejecución del plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. (s. f.). DIXIT Centro de Documentación de Servicios Sociales. Recuperado

22 de abril de 2024, de
http://dixit.gencat.cat/es/detalls/Noticies/govern_aprova_signatura_execucio_pla_estatal_acces_habitatge.html

INCASÒL. (s. f.). Institut Català del Sòl. Recuperado 28 de abril de 2024, de
<http://incasol.gencat.cat/es/1-incasol/index.html>

Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU): Todo sobre el alquiler — idealista/news. (2023, agosto 31). <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2022/06/21/797180-ley-de-arrendamientos-urbanos-lau-resumen-del-alquiler-de-vivienda>

Lloguers Barcelona per districtes i barris. (s. f.). Habitatge. Recuperado 28 de abril de 2024, de
http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_inmobiliari/mercado_lloguer/lloguers-barcelona-per-districtes-i-barris/

Nations, U. (s. f.). *La Declaración Universal de los Derechos Humanos | Naciones Unidas.* United Nations; United Nations. Recuperado 19 de marzo de 2024, de
<https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

Nuevo Decreto Ley sobre viviendas de uso turístico en Cataluña. (s. f.). Cuatrecasas. Recuperado 27 de abril de 2024, de
<https://www.cuatrecasas.com/es/spain/inmobiliario/art/dl32023-nuevo-decreto-ley-viviendas-uso-turistico-cataluna>

Parc públic d'habitacions. (2016, septiembre 3). Habitatge.
<https://www.habitatge.barcelona/ca/acces-a-habitatge/parc-public-habitacions>

Plan Estatal de Vivienda 2022 2025: Alquiler y compra. (s. f.). LACOOOP. Recuperado 22 de abril de 2024, de <https://lacooop.com/blog/plan-estatal-de-vivienda>

Prego, C. (2024, abril 17). *Viena ha dado con la fórmula para que sus alquileres sean de los más bajos de Europa. Y se basa en un solo porcentaje.* Xataka.
<https://www.xataka.com/magnet/viena-tiene-uno-mercados-alquiler-baratos-europa-problema-sera-muy-dificil-imitarla-espana>

Sinopsis artículo 47—Constitución Española. (s. f.). Recuperado 29 de marzo de 2024, de
<https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/sinopsis/sinopsis.jsp?art=47&tipo=2>

Subascon. (2022, abril 28). Se declara inconstitucional la ley catalana de contención de rentas. *Pous Grup.* <https://www.pousgrup.cat/es/se-declara-inconstitucional-la-ley-catalana-de-contencion-de-rentas/>

JURISPRUDENCIA

Sentencia del Tribunal Constitucional 118/2022, de 29 de septiembre de 2022

Sentencia del Tribunal Constitucional 13/2019, de 31 de enero de 2019

Sentencia del Tribunal Constitucional 152/1988, de 20 de julio de 1988
Sentencia del Tribunal Constitucional 16/2018, de 22 de febrero de 2018
Sentencia del Tribunal Constitucional 16/2021, de 28 de enero de 2021
Sentencia del Tribunal Constitucional 173/1988, de 23 de julio de 1988
Sentencia del Tribunal Constitucional 57/2022, de 7 de abril de 2022
Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de abril de 1997
Sentencia del Tribunal Constitucional 8/2019, de 17 de enero de 2019
Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, 19 de diciembre de 1989
Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, 21 de noviembre de 1995
Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, 28 de enero de 2014
Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, de 26 de marzo de 1985
Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, de 9 de octubre de 1979
Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 2004 (recurso núm. 66/2002)

NORMATIVA

BOE-A-1978-31229 Constitución Española. (s. f.). Recuperado 19 de marzo de 2024, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

BOE-A-2006-13087 Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, de reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña. (s. f.). Recuperado 19 de marzo de 2024, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-13087>

BOE-A-2017-522 Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial. (s. f.). Recuperado 26 de abril de 2024, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2017-522&p=20230317&tn=1>

BOE-A-2022-802 Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. (s. f.). Recuperado 22 de abril de 2024, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-802>

Instrumento de Ratificación de España del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, hecho en Nueva York el 19 de diciembre de 1966, Pub. L. No. Acuerdo Internacional, BOE-A-1977-10734 9343 (1977). [https://www.boe.es/eli/es/ai/1966/12/19/\(2\)](https://www.boe.es/eli/es/ai/1966/12/19/(2))

Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda, Pub.

L. No. Ley 11/2020, BOE-A-2020-11363 81960 (2020). <https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2020/09/18/11>

Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, Pub. L. No. Ley 18/2007, BOE-A-2008-3657 11653 (2008). <https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2007/12/28/18>

Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, Pub. L. No. Ley 24/2015, BOE-A-2015-9725 79287 (2015). <https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2015/07/29/24>

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (s. f.). OHCHR. Recuperado 19 de marzo de 2024, de <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>