



ALERTA ADMINISTRATIVA | MAYO | 2024

GTA VILLAMAGNA  
ABOGADOS

## CONTENIDOS

### **SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL RECAÍDA EN EL RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 5491-2023 CONTRA LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA**

- I. INTRODUCCIÓN
- II. EL ESTADO NO PUEDE REGULAR CON TANTO DETALLE NI LIMITAR EL RÉGIMEN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA
- III. SE CONSIDERA EXCESIVA LA INFORMACIÓN EXIGIDA A LOS GRANDES TENEDORES EN LAS ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO
- IV. LA REGULACIÓN DE LOS PARQUES PÚBLICOS DE VIVIENDA TAMBIÉN ES EXCESIVA Y LIMITA LA AUTONOMÍA FINANCIERA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS
- V. MÁS RECURSOS DE INCONSTITUCIONALIDAD

## I. INTRODUCCIÓN

El Pleno del Tribunal Constitucional, reunido el pasado 21 de mayo, ha estimado parcialmente, por mayoría, el recurso de inconstitucionalidad número 5491-2023, interpuesto por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía frente a los artículos 3.f), g) y k); 8.a) y c); 9.e); 11.1 e); 15.1 e); 16; 18.2, 3 y 4; 19, apartado 1, inciso segundo, y apartado 3; 27, apartado 1, párrafo tercero, y apartado 3; 28; 29; 32; 33; 34; 35 y 36; la disposición adicional tercera; la disposición transitoria primera; y las disposiciones finales primera, apartados 1, 3 y 6; y cuarta, de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (en adelante, la “Ley de Vivienda”).

La declaración de inconstitucionalidad afecta solamente a los artículos 16, 19.3 segundo inciso y 27, apartado 1, párrafo tercero, y apartado 3, así como a la disposición transitoria primera de la Ley de Vivienda. El máximo intérprete de la Constitución considera, pues, que el resto de tachas dirigidas por el Gobierno andaluz frente a la norma no justifican su inconstitucionalidad, manteniendo por ello su vigencia.

A continuación, se analizan las repercusiones de la sentencia.

## II. EL ESTADO NO PUEDE REGULAR CON TANTO DETALLE NI LIMITAR EL RÉGIMEN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

En primer lugar, el Tribunal Constitucional ha declarado inconstitucional el artículo 16 de la Ley de Vivienda, que introducía unos principios comunes para el régimen de las viviendas protegidas en todas las comunidades autónomas.

Con ese precepto, el legislador estatal buscaba, entre otros fines, que no se pudiera descalificar la vivienda protegida —ya fuese social o de precio limitado— construida en suelo reservado específicamente por el propio planeamiento urbanístico a ese uso, tal y como exige el artículo 20.1.b) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. De este modo, además de limitar la potestad del planificador para alterar las reservas de suelo ya implantadas, la ley impedía a las comunidades autónomas descalificar las viviendas protegidas edificadas en ese suelo.

El Tribunal Constitucional considera que el Estado carece de un título competencial que le permita crear reglas de derecho supletorio en materias de la exclusiva competencia de las comunidades autónomas (en realidad, reitera una consolidada doctrina suya al respecto).

En este sentido, todas las comunidades autónomas han asumido competencias exclusivas en ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, tal y como les permite el artículo 148.1.3.<sup>a</sup> de la Constitución; y el Tribunal Constitucional ya fue muy claro en su sentencia 61/1997, al interpretar que el Estado solo podía intervenir tangencialmente en esa concreta materia a partir de otros títulos competenciales.

De este modo, el Tribunal Constitucional descarta que el Estado pueda limitar el régimen y destino de las viviendas protegidas amparándose para ello en el artículo 149.1.1.<sup>a</sup> de la Constitución, que reserva al Estado la competencia para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de sus derechos.

La inconstitucionalidad del artículo 16 de la Ley de Vivienda comporta que el régimen de las viviendas protegidas vuelva a ser, en exclusiva, el que disponga cada comunidad autónoma. Así, la vivienda protegida podrá descalificarse en aquellas comunidades autónomas que no aprueben, por decisión propia, normas que lo impidan

También se ha declarado la inconstitucionalidad de la disposición transitoria primera de la Ley de Vivienda, al prever efectos retroactivos a estas limitaciones y someter a su regulación aquellas viviendas que aún no lo estuvieran.

### **III. SE CONSIDERA EXCESIVA LA INFORMACIÓN EXIGIDA A LOS GRANDES TENEDORES EN LAS ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO**

El Tribunal Constitucional también ha anulado el segundo inciso del artículo 19.3 de la Ley de Vivienda, que establecía la información que los grandes tenedores deben proporcionar a la Administración en aquellas zonas que sean declaradas tensionadas.

Una de las mayores novedades de la Ley de Vivienda es la posibilidad de que las comunidades autónomas declaren zonas de mercado residencial tensionado. En ellas, el poder público puede orientar más intensamente las políticas de vivienda y adoptar medidas especiales, como la limitación de la renta de los arrendamientos celebrados por grandes tenedores.

Pues bien, según el precepto anulado, los grandes tenedores, es decir, aquellas personas físicas o jurídicas que sean titulares de más de diez viviendas o una superficie construida de más de

1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial, debían proporcionar a la Administración, por referencia esas zonas, datos identificativos de la vivienda, información sobre su uso efectivo y una justificación del cumplimiento de ciertos deberes.

El Tribunal Constitucional considera que el Estado, aunque puede prever que las comunidades autónomas deban solicitar a los grandes tenedores información en las zonas que se declaren tensionadas, no puede determinar qué concreta información se ha de exigir. Ese aspecto entra dentro de la competencia exclusiva en materia de vivienda y, como tal, es ajeno al legislador estatal.

Hasta ahora, solo la Comunidad Autónoma de Cataluña ha hecho uso de la potestad legal de declarar zonas de mercado residencial tensionado, manteniendo esa declaración hasta el 16 de marzo de 2027.

### **IV. LA REGULACIÓN DE LOS PARQUES PÚBLICOS DE VIVIENDA TAMBIÉN ES EXCESIVA Y LIMITA LA AUTONOMÍA FINANCIERA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS**

Por último, la sentencia también declara la inconstitucionalidad de los apartados 1, párrafo tercero, y 3 del artículo 27.

En ellos, se regulaba el concepto, la finalidad y la financiación de los parques públicos de vivienda. Bajo este paraguas se incluían no solo viviendas construidas por las propias Administraciones, sino también el parque público de viviendas sociales adquiridas por ellas en ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, en casos de ejecución hipotecaria o dación en

pago de vivienda habitual de colectivos en situación de vulnerabilidad o en exclusión social o cualquier otra vivienda social adquirida por las comunidades autónomas y los ayuntamientos, o cedidas a los mismos, que fuese susceptible de destinarse a vivienda de protección.

Pues bien, el Tribunal considera inconstitucional la lista abierta del artículo 27.1 de la Ley de Vivienda que detallaba qué bienes, al menos, debían integrar estos parques públicos de vivienda. Entiende el Tribunal Constitucional que el Estado se ha excedido al determinar en detalle qué inmuebles han de estar protegidos bajo esa figura, cuyo diseño concreto compete en exclusiva a las comunidades autónomas.

De esta forma, aunque no se ha declarado inconstitucional la prohibición de enajenar los bienes integrantes de los parques públicos de vivienda a inversores privados, prevista en el artículo 28.1.d) de la Ley de Vivienda, las Administraciones competentes en materia de vivienda, en cambio, podrán determinar qué bienes inmuebles forman parte del parque y, consecuentemente con ello, deban sujetarse a esa limitación.

El Tribunal Constitucional también ha anulado el artículo 27.3 de la Ley de Vivienda, que ordenaba que los ingresos procedentes de sanciones impuestas por el incumplimiento de la función social de la propiedad y de la gestión de los parques públicos de vivienda se destinasen a políticas de vivienda. Esa afectación finalista vulnera la autonomía financiera de las comunidades autónomas, que deben poder decidir a qué destinan sus recursos.

## V. MÁS RECURSOS DE INCONSTITUCIONALIDAD

Tras esta sentencia, a la que añadirán su voto particular algunos magistrados por considerar que la inconstitucionalidad debía haberse extendido a más preceptos, el Tribunal Constitucional deberá todavía resolver los recursos de inconstitucionalidad frente a la Ley de Vivienda interpuestos por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso (recurso de inconstitucionalidad número 5514-2023), el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (5518-2023), el Parlamento de Cataluña (5580-2023) y el Gobierno Vasco (1301-2024).

Del mismo modo, el Gobierno de la Generalitat de Cataluña y la Xunta de Galicia también han recurrido la norma, estando sus impugnaciones a la espera de ser admitidas a trámite.

Aunque cada recurso se dirige contra preceptos diferentes, prácticamente todos fundan la inconstitucionalidad de la Ley de Vivienda en la invasión por parte del Estado de competencias exclusivas autonómicas en relación con la regulación de la vivienda protegida, las zonas de mercado residencial tensionadas o el parque público de viviendas. También se alega la inconstitucionalidad de algunas de las reformas introducidas por esa ley en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

## CONTACTOS

Para más información, pueden ponerse en contacto con:



**Ernesto García-Trevijano Garnica**

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 629 015 626

✉ ernestogtrevijano@gtavillamagna.com

Linked 



**Marta Plaza González**

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 658 512 408

✉ martaplaza@gtavillamagna.com

Linked 



**Daniel Lázaro Matías**

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 686 489 445

✉ daniellazaro@gtavillamagna.com

Linked 

# GTA VILLAMAGNA ABOGADOS

Síguenos en:



La presente Alerta Administrativa se ha cerrado a fecha de 22 de mayo de 2024.

Esta Alerta contiene, exclusivamente, información de carácter general y no constituye, ni pretende constituir, asesoramiento jurídico alguno sobre las materias contenidas en ella. Cualquier decisión o actuación basada en su contenido deberá ser objeto del adecuado asesoramiento profesional.

© GTA VILLAMAGNA Abogados, mayo de 2024

GTA VILLAMAGNA Abogados  
Marqués de Villamagna, 3 - 6ª Planta  
28001 Madrid (España)