



# **Novedades Legislativas**

# LA LEY DE VIVIENDA

## INTRODUCCIÓN

El pasado 26 de mayo del presente año entró en vigor la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, comúnmente llamado como "Ley de Vivienda", que ha implementado toda una serie de modificaciones y medidas con el "aparente" objetivo de paliar la crisis que rodea al sector de la vivienda en España.

De acuerdo con el contenido literal de la ley, el cuerpo normativo pretende fijar unas condiciones que "permitan garantizar la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda, garantizando el acceso a una vivienda digna y adecuada de forma asequible, regulando el contenido básico del derecho de propiedad de la vivienda, reforzando la protección a su acceso e información y fomentando la protección de las personas y colectivos más vulnerables".

Si bien sobre el papel puede calificarse como de "ambiciosa", es necesario cuestionarse si efectivamente el conjunto de medidas contenidas en el texto normativo permitirá paliar los efectos que dificultan el acceso a una vivienda, así como la crisis que afecta de lleno a nuestra sociedad.

## ANÁLISIS DE LA LEY

Comenzando con la primera parte del texto normativo contenida en los 36 artículos que conforman la Ley, se puede concluir que analiza, enfrenta y desarrolla la crisis del sector de la vivienda desde la perspectiva de los poderes públicos y su capacidad de acción. Por tanto, son los poderes, las instituciones y los organismos públicos sobre los que la Ley desarrolla funciones, deberes y obligaciones, recayendo sobre ellos la necesidad de alcanzar el objetivo de reestablecer el reequilibrio entre la oferta y la demanda en el mercado de la vivienda, contribuyendo así a la moderación de precios.

Para ello se habla de acciones tendentes a ampliar, conservar y modificar el parque público de vivienda, promover medidas, adoptar planes, alcanzar acuerdos con entidades de derecho público y privado, proteger y rehabilitar la vivienda existente, etc.

Sin embargo, de una simple lectura del texto normativo claramente se puede deducir que lo que se impone a los poderes públicos son obligaciones genéricas, con poco contenido práctico, imprecisas y con una clara y manifiesta falta de concreción. Se acude a conceptos como "articulará", "podrá promover", "podrá impulsar", sin que en muchos casos se concreten medidas exactas, por no hablar de la existencia de unos medios (materiales y económicos) reales que verdaderamente permitan implementarlas.

En este punto es necesario apuntar que la crisis de la vivienda va mucho más allá de los poderes públicos, dado que se están obviando factores que influyen directamente en la crisis y que no son objeto de tratamiento alguno en la Ley, como el encarecimiento de las hipotecas como consecuencia del incremento de tipos, el endurecimiento de las condiciones y criterios para acceder a los préstamos hipotecarios, la inflación y el efecto directo en los costes de construcción, en el precio de los materiales, el encarecimiento de los combustibles y de la energía, la falta de mano de obra, etc.

Por tanto, aunque se promueva una mayor acción por parte de los poderes, instituciones y organismos públicos, si no hay un respaldo real que se centre directamente sobre las verdaderas causas que inciden en la crisis de la vivienda, los efectos que las medidas puedan desplegar serán nulos o incluso contrarios a los realmente pretendidos.

Dicho lo anterior, las modificaciones más considerables aparecen en el apartado de las Disposiciones contenidas en la Ley, existiendo un patrón común: la protección del arrendatario y, por tanto, la despreocupación sobre el arrendador.

Una parte importante del acceso a la vivienda está conformada por los contratos de arrendamiento en los cuales hay dos partes que tienen o deben tener las mismas garantías a la hora de ver protegidos sus correspondientes derechos. Sin

embargo, esta ley claramente falla a favor de la parte arrendataria sin atender a la inseguridad jurídica que puede generarse en la figura del arrendador, quien, al verse privado de una verdadera protección jurídica, puede verse abocado a rechazar sacar su vivienda al mercado, contrayendo la oferta y agudizando los efectos de la crisis.

La Ley de Viviendas establece limitaciones en la fijación de la renta, así como en su actualización, imputa los gastos inmobiliarios a los arrendadores, fija prórrogas de carácter obligatorio, pero en ningún caso podemos encontrar una sola línea que proteja los intereses jurídicos del arrendador, ante situaciones de hecho que se dan en las relaciones contractuales y que causan inseguridad jurídica.

Es cierto que se incluyen una serie de beneficios fiscales, sometidos a condiciones en todos los casos, con el objetivo de atraer esa oferta de vivienda. Pero la realidad es que en un mercado tan contraído lo que se necesita es de una regulación que permita agilizar todos los procedimientos inherentes a este tipo de contratos, tanto a la hora de suscribirlos como a la de resolverlos, requiriéndose de unas normas abiertas que dejen margen a las partes y no las constriña como ocurre con la legislación vigente.

Y como ejemplo de todo ello tenemos las modificaciones que la Ley de Vivienda ha implementado sobre la Ley de Enjuiciamiento Civil, especialmente sobre los procedimientos de desahucios. Dada la naturaleza de este tipo de procesos, su principal cualidad debe ser la celeridad, tanto en su tramitación como en su resolución. A día de hoy es manifiestamente falso afirmar que este tipo de procedimientos estén caracterizados precisamente por esa celeridad, si bien en función de la Comunidad Autónoma los plazos de resolución varían desde unos meses hasta un año, la realidad es que en ningún caso se da una respuesta rápida y contundente a situaciones de derecho manifiestamente injustas.

Y con las nuevas medidas implementadas en la Ley de Vivienda dicha celeridad se ve incluso más apartada, como consecuencia del aumento de requisitos procesales de admisibilidad a la hora de presentar una demanda, destacando especialmente la necesidad de probar si el domicilio constituye la vivienda principal del ocupante (difícil de probar si ni siquiera se conoce quien está dentro)

o si la parte demandada se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, así como de procedimientos incidentales que pueden surgir a lo largo de dicho procedimiento y que, en definitiva, alargan la estancia ilegítima, vulnerando el derecho de propiedad del arrendador, quien se ve privado de un bien que le pertenece de pleno derecho.

## CONCLUSIÓN

Por tanto, la principal conclusión que se puede extraer de la nueva Ley de Vivienda es su marcada generalidad, huyendo de objetivos y problemas reales y concretos, promoviendo medidas, como los incentivos fiscales, del todo insuficientes y que no permiten hacer frente a los problemas estructurales que rodean a la escasez de vivienda.

Sin perjuicio de conocer cuáles serán los efectos que deriven de esta Ley, ante el escaso periodo que lleva en vigor, presumiblemente no se verán reducidos los efectos que causan dicha crisis, dado que no se ha prestado la necesaria atención a los aspectos causantes de la misma, siendo una ley poco innovadora que complementa o reitera la normativa ya vigente, pero que no aporta una solución trascendente y novedosa capaz de poner una solución a un problema estructural como es la escasez de vivienda.

**PEDRO PIZÁ NERÍN**

**Socio área Legal**

