

El TC declara inconstitucionales y nulos el artículo 16, parte del artículo 19.3, artículo 27.1.3 y Disposición transitoria primera de la Ley de Vivienda

El Tribunal Constitucional en sentencia del 21 de mayo de 2.024 ha declarado inconstitucional los artículos 16, parte del 19.3, artículo 27.1.3 y Disposición transitoria primera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda aprobada en mayo de 2.023.

El recurso interpuesto por la Junta de Andalucía iba contra todos aquellos artículos que permitían imponer límites a la subida del precio del alquiler; para **finalmente sólo declarar nulos** el artículo 16, que recoge los principios que rigen la vivienda protegida; y parte del artículo 19.3, relativo a la colaboración y suministro de información de los grandes tenedores en zonas de mercado residencial tensionado; parte del artículo 27, en concreto el apartado 1, relativo a los parques públicos autonómicos, y apartado 3, que obliga a usar el dinero procedente de incumplimientos de la función social de la propiedad solo a dichos parques públicos; y la disposición transitoria primera, relativa al régimen de las viviendas de protección oficial ya existentes

Conforme a los recursos interpuestos por varias Comunidades Autónomas, además de la de Andalucía, la norma invade competencias en materia de vivienda exclusivas de las Comunidades Autónomas; por lo que el estado no puede legislar, ni siquiera de forma supletoria, en materia de vivienda, y sobre todo la regulación recogida en la Ley Estatal de Vivienda en torno al concepto de vivienda protegida, vivienda asequible incentivada, gran tenedor y parque público.

Y aunque el Tribunal Constitucional al final no ha declarado inconstitucional los artículos que trataban la regulación para declarar las zonas tensionadas o de los grandes tenedores, al considerar como un derecho constitucional el derecho a la vivienda, y de la competencia del Estado para establecer las condiciones básicas que garanticen la igualdad de los ciudadanos y el acceso a la misma; **si ha declarado inconstitucional y nulo el artículo 16** que afecta al régimen de la vivienda protegida al considerar que tiene un nivel de detalle excesivo y que establece un régimen de aplicación supletoria sin que el Estado pueda dictar normas con el único propósito de crear derecho supletorio del de las comunidades autónomas en materias exclusiva de su competencia.

También ha **declarado inconstitucional y nulo el inciso del artículo 19.3** que establece la información que deben suministrar los grandes tenedores; porque es excesiva la regulación de la información mínima que, en caso de ejercitar la facultad de declarar las zonas de mercado residencial tensionado, tendría que requerirse a los grandes tenedores; sosteniendo que la determinación de este aspecto debe corresponder a las comunidades autónomas.

Además, ha declarado **inconstitucional y nulo los apartados 1 --párrafo tercero-- y 3 del artículo 27**, por el que se regula el concepto, finalidad y financiación de los parques públicos de vivienda, al entender que dichos puntos incurren en un exceso en la determinación de la composición de los parques públicos de vivienda y resulta contrario al principio de autonomía financiera.

Y por último, también ha extendido dicha **nulidad a la disposición transitoria primera**, relativa al régimen las viviendas que ya estuvieran calificadas definitivamente como protegidas a la entrada en vigor de la ley.

Por otro lado, ha mantenido en vigor otro de los puntos más calientes y controvertidos, como es el artículo que impide la venta de los parques públicos de vivienda a inversores privados o fondos buitres, como han hecho algunas comunidades autónomas, entre ellas

la de Madrid. Dicha venta solo será posible entre administraciones o a ONG relacionadas con la promoción del derecho a la vivienda, entre otros supuestos restrictivos.

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana ha calificado de buena noticia que el Tribunal Constitucional avale la Ley de Vivienda y considera que el reproche que se hace de los artículos declarados nulos no elimina el hecho de que el alto tribunal considera el texto "no solo necesario sino imprescindible" y "refrenda la competencia del Estado a la hora de garantizar una vivienda asequible y digna".

Por el contrario, el portavoz de la Comunidad de Madrid, Miguel Ángel García, ha remarcado este miércoles que el **Gobierno regional aplicará la Ley estatal de Vivienda en su "normativa básica"**, después de que el Tribunal Constitucional avalase la mayor parte de dicha legislación. **La Comunidad de Madrid aplicará la ley "en lo que es obligatorio, en lo que es la normativa básica"**, sin embargo, ha descartado la aplicación de los puntos que **sean "discreción" de las comunidades autónomas** para, así, aplicar las políticas que "sí están funcionando" y "están permitiendo que haya más oferta de vivienda en el mercado". Además, **ha descartado la aplicación de la declaración de zonas tensionadas**.

Salvo mejor opinión

