



**Manuel Lamela Fernández**  
Socio-director de Acountax Madrid

## El Proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda: una Ley de 'Contramedidas'

**L**a Constitución Española, en su artículo 47, contempla el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, y obliga a los poderes públicos a promover las condiciones para hacerlo realidad. Como casi todos los proyectos normativos de los últimos años, salvo que en el trámite del Senado se produzca un cambio sustancial -algo nada previsible-, tendremos una nueva ley con un rimbombante título, apto para ilusionar en mítines y ruedas de prensa, pero con un texto cargado de "contramedidas", o lo que es lo mismo, con medidas en dirección contraria a lo que pretende inspirar o amparar el título de la norma.

Es más, la vehemencia ideológica del legislador podría llegar a rayar o vulnerar la esencia del derecho a la propiedad privada, reconocido en nuestra Constitución, al limitar y condicionar el mismo cuando lo que se tiene en propiedad es una o varias viviendas en régimen de alquiler.

Es decir, el legislador confunde el mandato constitucional de "promover las condiciones" para hacer realidad el derecho del art. 47 con "limitar el o los derechos de los propietarios", esencia del concepto de propiedad privada, en su condición de tal, estableciendo lo que llama "deberes asociados a la propiedad de la vivienda", que no son sino limitaciones al derecho de propiedad en un régimen de libre mercado.

Cuando la ideología se aplica a la vida real, en un régimen de economía de mercado y de corte occidental, el intentar un "intervencionismo público" para conseguir un fin en contra del interés económico y patrimonial de la inmensa mayoría de los tenedores de vivienda (y no me refiero a los grandes tenedores) se convierte en un imposible, salvo que renunciemos al derecho constitucional de la propiedad privada y promovamos un régimen de economía intervenida, como algunos ministros de nuestro Gobierno explicitan.

Bancos públicos, supermercados públicos, viviendas públicas, constructoras y promotoras públicas, financiadores públicos, etc., formarían parte de la realidad de un país que, por fortuna, nada tiene que ver hoy con la realidad espa-



ñola y con la de la Unión Europea, de la que afortunadamente formamos parte. La necesidad objetiva de vivienda de fácil acceso para determinados colectivos y especialmente para nuestros jóvenes obliga a los poderes públicos a crear el contexto jurídico y económico para que los actores (los que pueden poner vivienda en el mercado de manera amplia y ágil, a precio razonable) se sientan incentivados para hacerlo, con un mínimo de seguridad jurídica que proteja lo que en la mayoría de los casos constituye el fruto de sus ahorros durante toda una vida.

El proyecto de Ley -que pronto será Ley-, al margen de que redefina y distinga los conceptos de vivienda protegida, y vivienda asequible incentivada, y dentro de la primera, distinga a su vez la vivienda social de titularidad pública de la vivienda protegida de precio limitado (pública o privada), redefine dos trascendentales conceptos cuya aplicación deja a las administraciones competentes, es decir a las comunidades autónomas, y que son la figura del llamado "gran tenedor" y la declaración de "zona de mercado residencial tensionado".

Estas dos figuras y los posibles recargos municipales en el IBI por vivienda desocupada (hasta del 100%), según se utilicen por las administraciones territoriales, podrán ampliar o mitigar los posibles efectos perjudiciales de la Ley, en lo que debería ser un desarrollo ordenado y racional del mercado de la vivienda en España, respetuoso con el derecho de propiedad.



**En todo caso,  
la nueva normativa no se  
aplicará a los contratos  
preexistentes a la entrada  
en vigor de la Ley**

Tanto en materia de prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento como en materia de renta (limitaciones) y hasta en materia de desahucios, la cosa puede cambiar según el uso o criterio que se haga de la aplicación de ambos conceptos en cada administración autonómica, lo cual, de nuevo, ayudará a profundizar en las lamentables diferencias que hay de una región a otra según quien la gobierna.

En todo caso, hay que decir que la nueva normativa no se aplicará a los contratos preexistentes a la entrada en vigor de la Ley (no tiene carácter retroactivo), salvo que deja en vigor las medidas del Decreto Ley 6/22, de 29 de marzo.

En los nuevos contratos, o en los anteriores vigentes que así se pacte, si el arrendador es un "gran tenedor" el arrendatario podrá solicitar una prórroga de un año (forzosa para el arrendador) si se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y social.

El plazo será de hasta tres años cuando además se encuentre la vivienda en zona residencial declarada tensionada, sin necesidad de ser gran tenedor y salvo que este acredite necesitar la vivienda para sí o para sus familiares directos o cónyuge en caso de sentencia firme de separación.

Además, la renta, que deberá abonarse "por medios electrónicos", aparece total o limitada, con carácter general para todo propietario, en los nuevos contratos que se firmen en zonas declaradas tensionadas con referencia al contrato anterior firmado y para los grandes tenedores de una manera aún más rígida, con remisión a un "índice de precios de referencia", que está por llegar, y que definirá el INE, antes del 31 de diciembre del 2024, en sustitución del IPC. Mientras, durante 2024, los grandes tenedores tendrán topado el incremento en el 3% y los demás tenedores será el incremento pactado por las partes, o en su defecto, el 3%. Las modificaciones en el ámbito de los desahucios y en los procesos de recuperación de una vivienda usurpada, las analizaremos después del trámite del Senado, por si alguien decide proponer un cambio en el articulado que evite que la realidad procesal actual de estos temas empeore aún más.