

---

# El Tribunal Constitucional se pronuncia sobre la constitucionalidad de la Ley de Vivienda

**Se resuelve el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por la Junta de Andalucía contra diversos preceptos de la Ley de Vivienda**

España - Legal flash

9 de julio de 2024



---

## Aspectos clave

- > El Tribunal Constitucional fija doctrina acerca de la regulación del derecho a la vivienda del art. 47 CE y las competencias estatales y autonómicas en dicha materia.
- > La Sentencia declara la inconstitucionalidad de varios artículos en relación con la posibilidad de que el estado regule cuestiones relativas a la regulación de viviendas protegidas, parques públicos de vivienda y la aplicación transitoria de la Ley de Vivienda a viviendas con algún régimen de protección.



---

### Doctrina Constitucional sobre la vivienda y competencias estatales y autonómicas

La Sentencia 79/2024, de 21 de mayo de 2024, recoge las claves de la proyección sobre la competencia exclusiva autonómica de los títulos competenciales estatales con base en los cuales se dictó la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda ("Ley de Vivienda").

#### El Tribunal Constitucional ("TC") sostiene lo siguiente:

- El título competencial del art. 149.1.1 CE (condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles) ha de ser objeto de un uso prudente.
- La competencia estatal contenida en el art. 149.1.13 CE (bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica) se configura como una regla de carácter transversal en el orden económico y responde a una necesaria coherencia de la política económica.
- La competencia atribuida al estado en el art. 149.1.8 CE (legislación civil) tan sólo puede justificar la regulación estatal de las instituciones en materia de legislación civil y no otras materias relacionadas.

Siguiendo la estructura de la Sentencia, en los párrafos siguientes se exponen los principales argumentos contenidos en la misma agrupándolos por bloques de conceptos relevantes tratados.

---

### Estatuto básico del ciudadano

El TC considera que la **Ley de Vivienda no invade las competencias autonómicas** en materia de vivienda puesto que:

- El derecho a disfrutar una vivienda regulado en la Ley de Vivienda regula las condiciones básicas que garantizan la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de este derecho.
- El derecho a solicitar la inscripción en los registros de demandantes de vivienda protegida no invade ninguna competencia autonómica puesto que la inscripción obligatoria de los demandantes de vivienda ya fue avalada en anteriores sentencias del TC.
- El deber de atender, por parte de los ciudadanos, a la especial importancia del parque público de vivienda como un instrumento de acción a favor del derecho a la vivienda no vulnera el reparto competencial puesto que las comunidades autónomas pueden continuar aprobando normas atinentes al régimen jurídico del derecho a la vivienda.



---

### Zonas de mercado residencial tensionado y régimen de grandes tenedores

El TC valida la regulación relativa a las zonas de mercado residencial tensionado así como determinados criterios básicos en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística (construcción y gestión de viviendas sociales o dotacionales).

#### El TC rechaza la inconstitucionalidad de la regulación de zona de mercado residencial tensionado por considerar:

- Que no excede del alcance legítimo de la competencia exclusiva estatal para establecer las bases y la coordinación de la planificación general de la actividad económica ni vulnera ni vacía de contenido las competencias en materia de vivienda y urbanismo de las comunidades autónomas.
- Que las comunidades autónomas pueden proceder a declarar zonas de mercado residencial tensionado, observando en ese caso, las garantías de ese concreto régimen jurídico.
- Que la definición de gran tenedor es imprescindible para asegurar las condiciones básicas del ejercicio del derecho a la vivienda y de propiedad sobre ella. Sin embargo, ello no obsta para que las comunidades autónomas puedan establecer definiciones similares o divergentes en su ámbito para el desarrollo de sus políticas propias en materia de vivienda.

#### El TC declara inconstitucional la información mínima que deben facilitar los grandes tenedores

- La obligación general de colaboración de los grandes tenedores de vivienda no conlleva un exceso competencial porque no se establece de forma obligatoria. En cambio, la regulación de la información mínima que debe facilitarse sí es una concreción excesiva que vulnera el reparto competencial.

---

### Régimen de la vivienda protegida y parque público de vivienda

El TC valida las definiciones y la reserva de porcentajes para vivienda protegida pero declara inconstitucionales las tipologías y el régimen transitorio de aplicación de la Ley de Vivienda a aquellas viviendas con algún régimen de protección.

#### El TC valida lo siguiente:

- El establecimiento de definiciones y la reserva de un porcentaje de suelos destinados a



## CUATRECASAS

vivienda de protección, los criterios orientadores y el destino en la gestión de los parques públicos.

- Las definiciones que constan en la Ley de Vivienda relativas al término de vivienda protegida y las modalidades de vivienda social o vivienda de precio limitado porque son categorías sobre las que la Ley de Vivienda articula las políticas de planificación y programación públicas siendo un ejercicio legítimo de la competencia estatal.
- La elevación de los porcentajes mínimos de suelos destinados a vivienda de protección pública sigue permitiendo desarrollar un modelo urbanístico propio por lo que es constitucional.
- La regulación sobre los criterios y destino en la gestión de los parques públicos permite a el desarrollo legislativo a las comunidades autónomas.

### Son inconstitucionales en cambio:

- Los principios y **requisitos para el acceso a una vivienda protegida** que fija la Ley de Vivienda.
- La disposición transitoria primera aplicable a **viviendas calificadas con algún régimen de protección pública anterior a la Ley de Vivienda.**
- La **posibilidad de que los parques públicos de vivienda estén integrados por determinadas tipologías de vivienda** con algún régimen de protección.
- El destino de ingresos procedentes de determinadas sanciones derivadas del incumplimiento de la función social de la propiedad.

Las claves por las cuales el TC emite esta declaración son las siguientes:

- Los principios y requisitos establecidos tienen un nivel de detalle impropio desde el punto de vista competencial y suponen una invasión de la competencia autonómica exclusiva para legislar en materia de vivienda.
- La ley aplicable a las viviendas protegidas que no estuvieran calificadas definitivamente es la Ley de Vivienda según la disposición transitoria y esta situación es entendida como una amplitud inconstitucional del ámbito de aplicación de la norma analizada.
- La composición mínima de los parques públicos de vivienda es calificado de exceso competencial del mismo modo que la afección obligatoria de determinados ingresos obtenidos por las administraciones públicas relacionados con la función social.



---

### Régimen de arrendamientos urbanos

La Ley de Vivienda modificó la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos en los siguientes aspectos ("**Ley de Arrendamientos Urbanos**"):

- Prórroga extraordinaria de la vigencia de los contratos de arrendamiento.
- Límites a la renta pactada en los contratos de arrendamiento de vivienda en zonas de mercado residencial tensionado.
- Ámbito de aplicación temporal de la determinación de la renta en contratos de alquiler de vivienda en zonas tensionadas en los que el arrendador sea un gran tenedor.

#### El TC declara la constitucionalidad de estas medidas.

- El establecimiento de unas concretas prórrogas de los contratos de arrendamiento es un régimen cuya competencia corresponde a la fijación de las bases de las obligaciones contractuales, que deben ser comunes y, por tanto, establecidas por el estado.
- El estado puede establecer el instrumento a través del cual se acredite la situación de vulnerabilidad social y económica que puede dar derecho a prórrogas extraordinarias obligatorias para el arrendatario. También puede regular las modulaciones que permitirán la aplicación de las concretas medidas.
- El hecho de que la obligatoriedad de la aplicación de la norma de determinación de la renta en los contratos de alquiler de vivienda en zonas tensionadas dependa de la aprobación de unos **índices de precios de referencia** realizados por ámbitos sectoriales **no es inconstitucional** porque las comunidades autónomas pueden definir su propio índice de referencia.

---

### Efectos de la declaración de inconstitucionalidad

#### En conclusión, según el criterio del TC

- Las comunidades autónomas retienen la competencia para desarrollar la definición, tipologías y concreto régimen de protección de las viviendas protegidas conservando su facultad de determinar cuál ha de ser la duración temporal del régimen de protección.
- El estado **no puede extralimitarse estableciendo una regulación pormenorizada de la vivienda protegida** donde se establezca, por ejemplo, la imposibilidad de descalificar la vivienda en determinados suelos o fijando un plazo mínimo para solicitar la descalificación.
- El estado, sin embargo, es también competente para establecer normas básicas que



## CUATRECASAS

garanticen el acceso a la vivienda y la ordenación territorial y urbanística tales como promover tipologías edificatorias, modalidades de viviendas o establecer la compatibilidad de suelos dotacionales para la construcción de viviendas dotacionales públicas. Esta posibilidad ha de ser conjugada con el hecho de que se ha declarado inconstitucional la composición mínima de los parques públicos de vivienda establecida en la Ley de Vivienda.

- > **La aplicación de la regulación en materia de vivienda protegida contenida en la Ley de Vivienda a las viviendas que no han obtenido, todavía, la calificación definitiva es inconstitucional**, desapareciendo así una de las principales distorsiones en el régimen que definía la Ley de Vivienda.
- > Es posible que determinadas comunidades autónomas establezcan definiciones similares o divergentes del concepto de gran tenedor ya que el TC ha validado esta posibilidad.

---

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede enviar un mensaje a nuestro equipo del [Área de Conocimiento e Innovación](#) o dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.

©2024 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.

