

**Nota informativa. Novedades relevantes en materia de vivienda.**

La presente nota informativa tiene como objetivo comentar las novedades que os pasamos a relacionar, todas en materia de vivienda:

1. Sentencia número 79/2024 del Tribunal Constitucional de 21 de mayo de 2024, sobre la Ley 12/2023. Esta sentencia se publicó el 24 de junio, y su relevancia radica en que es la primera sentencia que ha recaído en relación a la Ley estatal 12/2023, por el *Derecho a la Vivienda*.
2. Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Barcelona de 27 de septiembre de 2024, por el que se acuerda la prórroga de la declaración de tanteo y retracto del Término Municipal de Barcelona.

Seguidamente pasamos a comentar el contenido de ambas novedades:

1. **Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2024, de 21 de mayo de 2024, sobre la inconstitucionalidad de diferentes preceptos de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda**

Esta sentencia se ha dictado por parte del Tribunal Constitucional (en adelante, TC) a raíz del recurso de inconstitucionalidad que promovió el Gobierno de la *Junta de Andalucía*. El recurso pretendía que se declararan como inconstitucionales una serie de preceptos de la Ley 12/2023: 3,f), g) y k); 8,a) y c); 9,e); 11,1,e); 15,1,e); 16; 18 apartados 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; disposición adicional tercera; disposición transitoria primera; disposición final primera apartados uno, tres y seis; y disposición final cuarta.

La sentencia establece la plena constitucionalidad de la práctica totalidad de los preceptos objeto del recurso.

La motivación que había fundamentado la impugnación de la *Junta de Andalucía* partía de argumentaciones de tipo competencial, al entender que el Estado no puede legislar en materia de vivienda con la especificidad y detalle que -según entendía la parte recurrente- de las previsiones de los artículos recurridos.

Como respuesta, el TC -Fundamento Jurídico Primero de la sentencia- examina la doctrina constitucional sobre la vivienda, y la interacción de las competencias estatales y autonómicas sobre la materia. En este examen, que parte de las diferentes sentencias dictadas hasta la fecha, el TC recuerda que el hecho de que algunas Comunidades Autónomas hayan asumido la competencia exclusiva en materia de vivienda no impide al Estado regular las condiciones básicas del ejercicio de los derechos, a través del establecimiento de un cuadro esencial de derechos y deberes que permitan garantizar la "igualdad entre todos los españoles". Así, las condiciones que puedan establecerse en la regulación estatal se considerarán como *básicas* en la medida que tengan como finalidad *garantizar la igualdad entre los españoles*, sin que puedan suponer una regulación completa.

Posteriormente, el TC examina la constitucionalidad de las previsiones de la Ley 12/2023 en relación a la regulación del Estatuto Básico del ciudadano (en relación a la vivienda), la declaración de zona de mercado residencial tensionado, el Estatuto Básico del propietario de viviendas y del gran tenedor, la regulación de la vivienda protegida, la de los parques públicos de vivienda, y las modificaciones relativas al régimen jurídico de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Para llevar a cabo su análisis, el TC recuerda que el Estado dispone de títulos competenciales que lo habilitan a dictar las previsiones de la Ley 12/2023, a partir de su competencia exclusiva. Estos títulos son:

1. El artículo 149,1,1 de la Constitución: regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad entre todos los españoles, en el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus deberes constitucionales.
2. El artículo 149,1,13 de la Constitución: regular las bases y la coordinación general de la actividad económica.
3. El artículo 149,1,8, de la Constitución: regular la legislación civil.

4. El artículo 149,1,6 de la Constitución: regular la legislación procesal.
5. El artículo 149,1,14 de la Constitución: regular la legislación tributaria y la materia de hacienda.

La cuestión nuclear que analiza la sentencia es el alcance de las competencias estatales y su relación con el hecho de que la Comunidad Autónoma de Andalucía -y otras Comunidades autónomas, como Cataluña- tiene la competencia exclusiva en materia de vivienda, asumida siguiendo las previsiones del artículo 148,1,3, de la Constitución y el artículo 56 del Estatuto de Autonomía de Andalucía).

La Sentencia sólo declara inconstitucionales y anula los artículos 16 (que establecía un régimen jurídico mínimo estatal para las viviendas de protección oficial); parte del 19,3<sup>1</sup> (en relación a la información que podían exigir las administraciones públicas a los grandes tenedores de viviendas en las zonas de mercado residencial tenso o tensado); el tercer párrafo del artículo 27,1 (que contenía una enumeración de las tipologías de viviendas que pueden integrarse en los parques públicos de vivienda); el artículo 27,3 (que preveía el destino de determinadas tipologías de ingresos en los parques públicos de vivienda) y la Disposición Transitoria Primera de la Ley (que establece previsiones específicas para las viviendas de protección oficial y para los parques públicos de vivienda).

Las anteriores previsiones se declaran inconstitucionales al considerar que el Estado ha incurrido en un exceso de regulación en estos aspectos, bien por incurrir en una regulación que es competencia autonómica sin que sea necesario garantizar las bases de la coordinación económica (como sucede en relación a los artículos 16, 27,3 y la disposición transitoria primera), o bien por exceso de detalle en la regulación de determinados aspectos (como sucede en relación a la regulación que da lugar a la inconstitucionalidad de los artículos 19,3 y 27,1). De esta forma, deben ser las Comunidades autónomas las que legislen sobre las cuestiones mencionadas.

---

<sup>1</sup> Solo a partir del inciso *“que incluirá, respecto a las viviendas de titularidad del gran tenedor en la zona de mercado residencial tensionado, al menos, los siguientes datos”*

Al mismo tiempo, la desestimación del recurso en relación con el resto de preceptos se fundamenta en el argumento de que se trata de preceptos dictados en ejercicio de las competencias estatales señaladas y que tienen el carácter de previsiones *básicas*. Así pues, todo el resto de la Ley es considerada constitucional.

El análisis del TC nos lleva a tomar conciencia de la importancia de que las Comunidades autónomas legislen en materia de vivienda. No es un ámbito en el que hayan intervenido tradicionalmente, pero más que nunca la realidad obliga a adaptarse a los nuevos tiempos y entender que es necesaria una política pública de vivienda el máximo de conectada a las necesidades de la población. Esta es pues una cuestión autonómica ineludible en la actualidad.

## 2. **Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Barcelona de 27 de septiembre de 2024, por el que se acuerda la prórroga de la declaración de tanteo y retracto del Término Municipal de Barcelona.**

El día 7 de octubre de 2024 se publicó el Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Barcelona el 27 de septiembre, a través del cual se acordó la aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública del acuerdo de prórroga de la declaración de tanteo y retracto de la ciudad de Barcelona, prevista en el artículo 4 de la normativa urbanística.

Este acuerdo, que se tramita como una modificación puntual del Plan General Metropolitano, ha sido adoptado al amparo de los artículos 15 y 37 de la Ley 18/2007 y supondrá una prórroga (en caso de aprobarse definitivamente y una vez publicado) de la declaración de tanteo y retracto en relación a las viviendas que se transmitan en la ciudad de Barcelona, por el plazo de 6 años.

El acuerdo se fundamenta en la necesidad de ampliar el parque de vivienda pública en la ciudad, considerando el tanteo y retracto una herramienta de gran utilidad en los últimos años, y por este motivo se acuerda prolongar sus efectos. Se echa en falta la inclusión de datos concretos sobre cuál ha sido el alcance de la puesta en marcha de la herramienta, que permita un general conocimiento sobre su utilidad.

Las viviendas que podrán ser objeto de tanteo y retracto como consecuencia de esta medida únicamente serán:

1. Los edificios plurifamiliares enteros utilizados principalmente como vivienda
2. Los terrenos con edificaciones ruinosas o totalmente desocupadas
3. Las viviendas vacías sometidas al impuesto sobre las viviendas vacías, reguladas en la Ley 14/2015, de 21 de julio.

Cabe recordar que permanecen vigentes las previsiones del artículo 2 del Decreto Ley 1/2015, que establece la sujeción a los derechos de tanteo y retracto las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, si han sido adquiridas tras la entrada en vigor de la Ley 18/2007 (es decir, después del 9 de abril de 2008). Este derecho de tanteo puede ejercerse por parte de la Generalitat o de los municipios en los que está ubicada la vivienda, siguiendo el procedimiento regulado en el citado artículo 2 del Decreto Ley 1/2015 y los artículos 87 al 91 y 134 al 136 de la Ley 18/2007.

Quedamos a vuestra disposición para aclarar o ampliar el contenido de esta nota y les recordamos que nuestros datos de contacto son: [dcn@clavellcanalsconsulting.com](mailto:dcn@clavellcanalsconsulting.com) y [acc@clavellcanalsconsulting.com](mailto:acc@clavellcanalsconsulting.com).

Barcelona, 30 de octubre de 2024

Dolors Clavell Nadal

Aleix Canals Compan