

**Nota informativa. Novetats rellevants en matèria d'habitatge.**

La present nota informativa té com a objectiu comentar les novetats que us passem a relacionar, totes en matèria d'habitatge:

1. Sentència número 79/2024 del Tribunal Constitucional de 21 de maig de 2024, sobre la Llei 12/2023. Aquesta sentència es va publicar el 24 de juny, i la seva rellevància rau en què es la primera sentència que ha recaigut en relació a la Llei estatal 12/2023, por el *Derecho a la Vivienda*.
2. Acord del Ple de l'Ajuntament de Barcelona de 27 de setembre de 2024, pel qual s'acorda la pròrroga de la declaració de tanteig i retracte del Terme Municipal de Barcelona.

Seguidament passem a comentar el contingut d'ambdues novetats:

1. **Sentència del Tribunal Constitucional número 79/2024, de 21 de maig de 2024, sobre la inconstitucionalitat de diferents preceptes de la Llei 12/2023 por el derecho a la vivienda**

Aquesta sentència s'ha dictat per part del Tribunal Constitucional (en endavant, TC) arran del recurs d'inconstitucionalitat que va promoure el Govern de la *Junta de Andalucía*. El recurs pretenia que es declarassin com a inconstitucionals tot un seguit de preceptes de la Llei 12/2023: 3,f), g) i k); 8,a) i c); 9,e); 11,1,e); 15,1,e); 16; 18 apartats 2, 3 i 4; 19, apartat 1 incís segon i apartat 3; 27 apartat 1, paràgraf tercer i apartat 3; 28; 29; 32; 33; 34; 35 i 36; disposició addicional tercera; disposició transitòria primera; disposició final primera apartats u, tres i sis; i disposició final quarta.

La sentència estableix la plena constitucionalitat de la pràctica totalitat dels preceptes objecte del recurs.

La motivació que havia fonamentat la impugnació de la *Junta de Andalucía* partia d'argumentacions de tipus competencial, en entendre que l'Estat no pot legislar en matèria d'habitatge amb l'especificitat i detall que - segons entenia la part recurrent- de les previsions dels articles recorreguts.

Com a resposta, el TC -Fonament Jurídic Primer de la sentència- examina la doctrina constitucional sobre l'habitatge, i la interacció de les competències estatals i autonòmiques sobre la matèria. En aquest examen, que parteix de les diferents sentències dictades fins a la data, el TC recorda que el fet que algunes Comunitats Autònomes hagin assumit la competència exclusiva en matèria d'habitatge no impedeix a l'Estat regular les condicions bàsiques de l'exercici dels drets, a través de l'establiment d'un quadre essencial de drets i deures que permetin garantir la "igualtat entre tots els espanyols". Així, les condicions que puguin establir-se en la regulació estatal es consideraran com a *bàsiques* en la mesura que tinguin com a finalitat *garantir la igualtat entre els espanyols*, sense que puguin suposar una regulació completa.

Posteriorment, el TC examina la constitucionalitat de les previsions de la Llei 12/2023 en relació a la regulació de l'Estatut Bàsic del ciutadà (en relació a l'habitatge), la declaració de zona de mercat residencial tens o tensat, l'Estatut Bàsic del propietari d'habitatges i del gran tenidor, la regulació de l'habitatge protegit, la dels parcs públics d'habitatge, i les modificacions relatives al règim jurídic de la Llei d'arrendaments urbans.

Per a dur a terme la seva anàlisi, el TC recorda que l'Estat disposa de títols competencials que l'habiliten a dictar les previsions de la Llei 12/2023, a partir de la seva competència exclusiva. Aquests títols són:

- a. L'article 149,1,1 de la Constitució: regular les condicions bàsiques que garanteixin la igualtat entre tots els espanyols, en l'exercici dels seus drets i el compliment dels seus deures constitucionals.
- b. L'article 149,1,13 de la Constitució: regular les bases i la coordinació general de l'activitat econòmica.
- c. L'article 149,1,8, de la Constitució: regular la legislació civil.
- d. L'article 149,1,6 de la Constitució: regular la legislació processal.
- e. L'article 149,1,14 de la Constitució: regular la legislació tributària i la matèria d'hisenda.

La qüestió nuclear que analitza la sentència és l'abast de les competències estatals i la seva relació amb el fet que la Comunitat Autònoma d'Andalusia -i altres Comunitats autònomes, com Catalunya- té la competència exclusiva en matèria d'habitatge, assumida seguint les previsions de l'article 148,1,3, de la Constitució i l'article 56 de l'Estatut d'Autonomia d'Andalusia).

La Sentència només declara inconstitucionals i anul·la els articles 16 (que establia un règim jurídic mínim estatal per als habitatges de protecció oficial); part del 19,3<sup>1</sup> (en relació a la informació que podien exigir les administracions públiques als grans tenidors d'habitatges en les zones de mercat residencial tens o tensat); el tercer paràgraf de l'article 27,1 (que contenia una enumeració de les tipologies d'habitatges que poden integrar-se en els parcs públics d'habitatge); l'article 27,3 (que preveia la destinació de determinades tipologies d'ingressos als parcs públics d'habitatge) i la Disposició Transitòria Primera de la Llei (que estableix previsions específiques per als habitatges de protecció oficial i per als parcs públics d'habitatge).

Les anteriors previsions es declaren inconstitucionals en considerar que l'Estat ha incorregut en un excés de regulació en aquests aspectes, bé per incórrer en una regulació que és competència autonòmica sense que sigui necessari garantir les bases de la coordinació econòmica (com succeeix en relació als articles 16, 27,3 i la disposició transitòria primera), o bé per excés de detall en la regulació de determinats aspectes (com succeeix en relació a la regulació que dona lloc a la inconstitucionalitat dels articles 19,3 i 27,1). D'aquesta forma, han de ser les Comunitats autònomes les que legislin sobre les qüestions esmentades.

Al mateix temps, la desestimació del recurs en relació a la resta de preceptes es fonamenta en l'argument que es tracta de preceptes dictats en exercici de les competències estatals assenyalades i que tenen el caràcter de previsions *bàsiques*. Així doncs, tota la resta de la Llei és considerada constitucional.

---

<sup>1</sup> Només a partir de l'incís "*que incluirá, respecto a las viviendas de titularidad del gran tenedor en la zona de mercado residencial tensionado, al menos, los siguientes datos*"

L'anàlisi del TC ens porta a prendre consciència de la importància que les Comunitats autònomes legislin en matèria d'habitatge. No és un àmbit en el qual hagin intervingut tradicionalment, però més que mai la realitat obliga a adaptar-se als nous temps i entendre que cal una política pública d'habitatge el màxim de connectada a les necessitats de la població. Aquesta és doncs una qüestió autonòmica ineludible en l'actualitat.

## **2. Acord del Ple de l'Ajuntament de Barcelona de 27 de setembre de 2024, pel qual s'acorda la pròrroga de la declaració de tanteig i retracte del Terme Municipal de Barcelona.**

El dia 7 d'octubre de 2024 es va publicar l'Acord adoptat pel Ple de l'Ajuntament de Barcelona el 27 de setembre, a través del qual s'acordà l'aprovació inicial i l'obertura del tràmit d'informació pública de l'acord de pròrroga de la declaració de tanteig i retracte de la ciutat de Barcelona, prevista a l'article 4 de la normativa urbanística.

Aquest acord, que es tramita com una modificació puntual del Pla General Metropolità, ha estat adoptat a l'empara dels articles 15 i 37 de la Llei 18/2007 i suposarà una pròrroga (en cas d'aprovar-se definitivament i un cop publicat) de la declaració de tanteig i retracte en relació als habitatges que es transmetin a la ciutat de Barcelona, pel termini de 6 anys.

L'acord es fonamenta en la necessitat d'ampliar el parc d'habitatge públic a la ciutat, considerant el tanteig i retracte una eina de gran utilitat en els darrers anys, i per aquest motiu se n'acorda perllongar els efectes. Es troba a faltar la inclusió de dades concretes sobre quin ha estat l'abast de la posta en marxa de l'eina, que permeti un general coneixement sobre la seva utilitat.

Els habitatges que podran ser objecte de tanteig i retracte com a conseqüència d'aquesta mesura únicament seran:

- a) Els edificis plurifamiliars sencers utilitzats principalment com a habitatge
- b) Els terrenys amb edificacions ruïnoses o totalment desocupades
- c) Els habitatges buits sotmesos a l'impost sobre els habitatges buits, regulat a la Llei 14/2015, de 21 de juliol.

Cal recordar que romanen vigents les previsions de l'article 2 del Decret Llei 1/2015, que estableix la subjecció als drets de tanteig i retracte els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, si han estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007 (és a dir, després del 9 d'abril de 2008). Aquest dret de tanteig es pot exercir per part de la Generalitat o dels municipis en els quals està ubicat l'habitatge, seguint el procediment regulat a l'esmentat article 2 del Decret Llei 1/2015 i els articles 87 al 91 i 134 al 136 de la Llei 18/2007.

Quedem a la vostra disposició per aclarir o ampliar el contingut d'aquesta nota i els recordem que les nostres dades de contacte són: [dcn@clavellcanalsconsulting.com](mailto:dcn@clavellcanalsconsulting.com) i [acc@clavellcanalsconsulting.com](mailto:acc@clavellcanalsconsulting.com).

Barcelona, 30 d'octubre de 2024

Dolors Clavell Nadal

Aleix Canals Compan