



## Ley catalana de derecho a la vivienda

*Juan Ignacio Alonso*  
*Managing Partner Salans Barcelona*  
*Irma Cebrián*  
*Colaboradora Salans Barcelona*

El pasado 28 de diciembre de 2007 se aprobó la Ley del derecho a la vivienda en Cataluña, tras una larga polémica en torno a algunos de sus artículos. El objeto de la Ley es regular el derecho a la vivienda, entendido como el derecho de toda persona a acceder a una vivienda digna que sea adecuada, y para ello pretende aplicar una serie de medidas que garanticen la calidad de la vivienda, en especial, el deber de conservación y rehabilitación.

Sin duda uno de los artículos aprobados más controvertidos ha sido el art. 42.6 de la Ley, que otorga a la Administración la potestad de expropiar temporalmente el usufructo de aquellas viviendas desocupadas para el alquiler una vez transcurridos dos años desde la advertencia al propietario, alegando un «incumplimiento de la función social de la propiedad». Se establece en la Ley que las viviendas objeto de expropiación serán aquellas sitas en «ámbitos de demanda residencial fuerte y acreditada».

El referido artículo en el Proyecto de Ley (modificado ahora en el texto definitivo de la Ley) fue tachado de inconstitucional en el dictamen del Consejo Consultivo de la Generalitat, en la medida que: (i) las medidas de fomento para el alquiler puestas a disposición del propietario resultaban de difícil apreciación y aplicación ya que dependían sólo de la Administración provocando, en consecuencia, inseguridad jurídica (art. 9.3 de la Constitución); y, en especial, (ii) generaba desigualdad de trato a los potenciales afectados por la medida expropiatoria por no ofrecer suficientes garantías, basándose en una decisión administrativa discrecional y, por tanto, contradictorio al principio constitucional de igualdad establecido en el art. 14 de la Constitución.

En relación con el principio constitucional de igualdad, los juristas del Consejo Consultivo de la Generalitat estimaron que las medidas de fomento previas a la expropiación y especialmente el concepto jurídico de «demanda residencial fuerte y acreditada», por su propia indeterminación y falta de concreción, son equívocas y generan inseguridad jurídica, pues no están sujetas a ningún parámetro o criterio en el texto del Proyecto. La inseguridad se amplía

si consideramos la pluralidad de entidades administrativas competentes y, en consecuencia, la pluralidad de criterios aplicables para realizar esta clasificación (Generalitat y municipios).

### **TEXTO APROBADO: SITUACIÓN ACTUAL**

Con la aprobación definitiva de la Ley por el Parlamento, el texto se ha modificado para integrar las recomendaciones del Dictamen del Consejo. Entre ellas, y en relación con el citado art. 42, algunas de estas recomendaciones consisten en incorporar los criterios generales de carácter mínimo y los parámetros que permitan tratar de forma igual a los propietarios. Se sugiere como medidas para determinar las áreas de «demanda residencial fuerte y acreditada» una normativa que planifique la inspección previa de la Administración, y la elaboración de un censo o catálogo de identificación de afectados en estas áreas.

Como respuesta, el texto actual ha incluido a los efectos de declarar el incumplimiento de la función social de la propiedad y llevar a cabo la medida expropiatoria, la realización por parte de la Administración de un expediente contradictorio, de acuerdo con lo que prevé la normativa de procedimiento administrativo, en la que será necesario detallar vías de fomento específicas que se hayan puesto a disposición de la propiedad para facilitarle el alquiler de la vivienda.

### **Opiniones sobre el artículo de la polémica**

Durante el debate de aprobación de la Ley, los principales grupos de la oposición rechazaron el art. 42.6 en sus actuales términos. CiU propuso que se modificase el concepto de expropiación por el de «conciliación» mientras que el PP solicitó directamente la supresión del artículo. Finalmente, los dos grupos votaron en contra de la Ley y los tres diputados del Grupo Mixto se abstuvieron. El PP reiteró que recurrirá la actual Ley ante el Tribunal Constitucional.

### **Conclusiones**

Finalmente, cabe mencionar que, aunque la Ley en su conjunto aporta buenas intenciones y conforma una serie de medidas positivas encaminadas a garantizar en lo posible un objetivo tan importante (y también recogido constitucionalmente) como el acceso a una vivienda digna, quedan aún por perfilar algunos de los conceptos jurídicos indeterminados que establece el texto actual, y que permitirían una actuación potencialmente discrecional de la Administración.

Entre ellos, la determinación de las «áreas de demanda residencial fuerte y acreditada» exige, para su correcta declaración, una serie de criterios (como los propuestos por el Consejo Consultivo de la Generalitat), relativos a la correcta identificación de todos los afectados de dichas áreas, y que en el texto definitivo de la Ley no se han recogido.