



Análisis del derecho a la vivienda y acción de los poderes públicos.

Trabajo de Fin de Grado

Grado en Derecho

2022/2023

Trabajo realizado por: Sara Álvarez Raposo

Dirigido por: Elena María Martínez Tola

ÍNDICE

- I. INTRODUCCIÓN
- II. EL DERECHO A LA VIVIENDA
 - a. Regulación internacional del derecho a la vivienda
 - b. Regulación constitucional del derecho a la vivienda
 - c. Concepto de vivienda digna y adecuada
 - d. La vivienda como derecho subjetivo

- III. EL ALQUILER EN ESPAÑA. REGULACIÓN DEL PRECIO DE LOS ALQUILERES DE VIVIENDAS.
 - a. El acceso a la vivienda a través del alquiler.
 - b. Medidas orientadas hacia la regulación de precio del alquiler:
 - El caso de Cataluña. Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda.

- IV. PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022-2025
 - a. Disposiciones generales
 - b. Programa de subsidiación de préstamos convenidos
 - c. Programa de ayuda al alquiler de vivienda
 - d. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables
 - e. Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida
 - f. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico
 - g. Programa de incremento del parque público de vivienda
 - h. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad

- i. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos de cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares
 - j. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible y social
 - k. Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social
 - l. Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas
 - m. Programa de ayuda a la erradicación de las zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda
 - n. Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia
- V. El caso del País Vasco. PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2021-2023
- a. Disposiciones generales
 - b. Estrategias para el fomento del alquiler asequible en Euskadi
 - i. Incrementación del parque de vivienda de protección pública apostando de forma exclusiva por el alquiler en la iniciativa pública
 - ii. Desarrollar el sistema de recursos y prestaciones destinados a garantizar el acceso a una vivienda asequible
 - iii. Movilizar la vivienda deshabitada
- VI. LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA
- a. Disposiciones generales
 - b. Actuación pública en materia de vivienda
 - c. Regulación del precio de los contratos de alquiler de vivienda.
- VII. CONCLUSIONES
- VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

I. INTRODUCCIÓN

La Constitución Española reconoce en su articulado el derecho a una vivienda digna y adecuada. Sin embargo, el acceso a la misma se ha convertido en la realidad actual en un problema que afecta con gran impacto a jóvenes y colectivos especialmente vulnerables, a quienes el aumento continuado del precio de la vivienda y el nivel de vida cada vez más caro les está imposibilitando su desarrollo independiente en la sociedad, retrasando considerablemente la edad de emancipación en el país.

Las numerosas crisis que en los últimos años han impactado en la sociedad, tales como la crisis sanitaria por el COVID-19 y la más actual guerra en Ucrania, no hacen más que ralentizar la economía española, disparar la inflación y favorecer el aumento de los tipos de interés, afectando a una sociedad que ha comprobado cómo los precios de la vivienda han sobrepasado al poder adquisitivo de la población.

El objetivo de este Proyecto es analizar el contenido del derecho a la vivienda y, tras ello, reconocer aquellas medidas que los poderes públicos, en cumplimiento con el mandato constitucional del artículo 47, han implementado para favorecer y facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a la población.

Para ello, se ha desarrollado el presente trabajo dedicando el primer bloque al estudio del derecho a la vivienda, atendiendo tanto a su vertiente internacional como nacional.

Inmediatamente después, se ha analizado la situación del alquiler en España al ser éste el método más habitual en la actualidad para emanciparse de los colectivos vulnerables. Partiendo de la desorbitada y continuada subida de los precios de los mismos, también se ha analizado la primera medida orientada a la regulación del precio del mismo en España.

En el tercer y cuarto bloque, se analizan aquellas medidas que los poderes públicos han desarrollado para proporcionar ayuda a la población en diversas áreas en materia de vivienda, siendo el primero relativo a las medidas del Plan Estatal en el cual se incluyen todas las Comunidad Autónomas y Ceuta y Melilla, pero no incluyendo a Navarra y País Vasco, siendo precisamente el cuarto bloque aquel que analiza específicamente el caso vasco.

Por último, se ha trabajado la nueva Ley por el Derecho a la Vivienda, que para el momento de inicio de este trabajo aún era un proyecto de Ley, haciendo hincapié en las medidas destinadas a facilitar el acceso a la vivienda, analizando la acción pública en esta materia y la nueva regulación del precio de los contratos de alquiler.

La vivienda es un bien primario, un pilar transcendental para nuestro desarrollo en sociedad y el lugar donde tradicionalmente se desarrolla la mayor parte de nuestra vida familiar y privada. A partir del año 2023, con la reciente aprobación de la Ley por el Derecho a la Vivienda, cabe suponer que este derecho volverá a formar parte de los debates más actuales, justificando el desarrollo de este trabajo y el análisis efectuado de las medidas tomadas por las Comunidades Autónomas y por el Estado en esta materia.

II. EL DERECHO A LA VIVIENDA

a. Regulación internacional del derecho a la vivienda

En España, tal y como recoge el artículo 96.1 de la Constitución española, los tratados internacionales forman parte del ordenamiento interno, siempre que hayan sido previamente publicados en el Boletín Oficial del Estado¹. Es por ello que, para poder terminar con el análisis de la regulación del derecho a la vivienda, debemos analizar los tratados internacionales de los que España forma parte en esta materia.

Iniciaremos el análisis de la regulación internacional en materia de derecho a la vivienda desde una perspectiva cronológica. Este derecho fue reconocido primeramente por la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 (en adelante DUDH). En concreto, su artículo 25.1 recoge expresamente la vivienda como uno de los derechos reconocidos a toda persona, garantizando así mismo un nivel de vida adecuados².

Este documento fue un antes y un después en la historia. A través de él, se reconocieron derechos humanos que, siendo acordados por representantes de distintas regiones del mundo con diferentes regulaciones jurídicas y culturas, marcaron derechos y libertades que debían ser asegurados a través de medidas a nivel nacional e internacional, y siendo de aplicación universal para los pueblos de los Estados Miembros. Es el propio preámbulo

¹ *Constitución Española*, (BOE núm.311, de 29 de diciembre de 1978).

² *Declaración Universal de Derechos Humanos*, 1948.

de la DUDH donde se especifican como objetivos del mismo garantizar la libertad, la justicia y la paz en el mundo³.

En relación a lo ya mencionado, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales adoptado en 1966 y que entró en vigor en 1976, establece en el párrafo tercero que para lograr realizar los objetivos de la DUDH han de crearse determinadas condiciones a través de las cuales se permita el efectivo ejercicio de los derechos económicos, sociales y culturales; así como los derechos civiles y políticos⁴.

En concreto, el artículo 11.1 del Pacto no sólo reitera que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado para sí y para su familia, incluyendo una vivienda adecuada, sino que además establece que los Estados Partes tendrán que tomar medidas a través de las cuales se garantice la efectividad de este derecho. Esto, mediante la cooperación internacional y el libre consentimiento⁵.

Desde una perspectiva europea, la Carta Social Europea Revisada de 1996 (en adelante CSER) reconoce en su preámbulo que las Partes reconocerán como objetivo a garantizar, entre otros derechos y principios, el derecho a la vivienda⁶. En concreto, el artículo 31 de la CSER desarrolla el compromiso de los Estados Parte, estableciendo como medidas destinadas a asegurar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda el favorecer el acceso a una vivienda de calidad suficientes, prevenir y paliar la situación de carencia de hogar y hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes⁷.

Pese a todo, este respaldo normativo internacional no puede considerarse suficiente, pues es necesaria la creación de instrumentos que, a nivel nacional, permitan que este derecho sea efectivo en la realidad social. No basta con establecer medidas, deben crearse y garantizarse medidas a través de las cuales sí pueda lograrse su obtención y crear mecanismos adecuados a los que se pueda acudir en el caso de que ese derecho sea vulnerado, debiéndose garantizar para esto una tutela que impida su incumplimiento.

³ *Declaración Universal de Derechos Humanos*, 1948. Preámbulo, primer párrafo.

⁴ *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*, 1976. Preámbulo, tercer párrafo.

⁵ *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*, 1976. Artículo 11.1.

⁶ *Instrumento de Ratificación de la Carta Social Europea (revisada)*, 1996. Preámbulo parte primera, punto 31.

⁷ *Instrumento de Ratificación de la Carta Social Europea (revisada)*, 1996. Artículo 31.

La Organización General número 9 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales reconoce a este respecto en su apartado 10, que en lo relativo a los derechos civiles y políticos, si bien se da por supuesta la existencia de recursos judiciales contra los incumplimientos y violaciones, la realidad es que en muchas ocasiones no es así, aclarando que, si bien sí es necesario el planteamiento general, esto no es suficiente para proteger y garantizar su aplicación⁸.

b. Regulación constitucional del derecho a la vivienda

La Constitución española de 1978 recoge en su Capítulo tercero denominado “De los principios rectores de la política social y económica” el derecho a la vivienda. En concreto, en el artículo 47, donde se establece que:

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos. (Constitución Española, 1978, artículo 47)

Como podemos observar, en este artículo se establece que este derecho está atribuido al conjunto de los ciudadanos pero que, sin embargo, no es de directa aplicación por los mismos.

No es sino el artículo 53.3 del mismo texto legal donde se establece que:

El reconocimiento, el respeto y la protección de los principios reconocidos en el Capítulo tercero informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Sólo podrán ser alegados ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen. (Constitución española, 1978, artículo 53.3)

Esto es clave a la hora de estudiar este derecho pues, pese a estar incluido en el Título Primero de la Constitución, a saber, “De los derechos y deberes fundamentales”, el artículo 47 no tiene la protección propia de un derecho fundamental, al no reconocérsele

⁸ Observación General N.º 9 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1998). Apartado C “*La función de los recursos legales*”, punto décimo.

la misma a través de la posibilidad de interponer un recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional.

El hecho de que el derecho a la vivienda no sea reconocido como un derecho fundamental dificulta su aplicación práctica, no pudiendo ser ejercitado sino a través de un desarrollo legislativo. Podemos observar como el enunciado del artículo 47, siendo su contenido de gran importancia dado que el artículo 1 de la Constitución nos sitúa como Estado social y democrático de Derecho, nos dificulta la aplicación de este a los ciudadanos, no pudiendo ser ejercitado por los individuos, ni teniendo una fuerza vinculante directa.

Esto, hace que sea fácil encontrar contradictorio el hecho de que el artículo 18.2 de la Constitución, el cual recoge la inviolabilidad del domicilio, y que claramente se encuentra vinculado con el derecho a la vivienda, sí que ostente la protección propia de un derecho fundamental, al especificar el artículo 53.1 en remisión al artículo 161.1.b), que será competente el Tribunal Constitucional a través de recurso de amparo ante el mismo.

Como conclusión, el hecho de que el artículo 47 no se caracterice por la realidad práctica como derecho fundamental, a diferencia de los derechos fundamentales recogidos en el artículo 18, resulta inevitablemente sorprendente, al poder considerarse que precisamente estos (el derecho al honor, a la intimidad familiar y la inviolabilidad del domicilio) se materializan precisamente en la propia vivienda.

c. Concepto de vivienda digna y adecuada

Es en el artículo 47 del presente texto legal donde se especifica que “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”, lo que nos obliga a plantearnos qué ha de entenderse como una vivienda digna y adecuada.

No dando la Constitución una descripción más precisa, debemos iniciar el análisis de los dos conceptos para poder tratar el tema dentro del marco legal que la Constitución nos proporciona y poder delimitar hasta dónde los poderes públicos deben intervenir para garantizar este derecho.

La definición de una vivienda digna y adecuada podría llegar a depender de la situación social y cultural del momento, lo que implicaría una dificultad añadida a la ambigüedad propia del concepto. Esta ha de ser adecuada a las circunstancias y a los ciudadanos, así como al momento histórico, cultural y geográfico.

Podemos dar pie al análisis de estos conceptos revisando las definiciones dadas por el Diccionario de la Real Academia Española. Este, define el término “digna” como de calidad aceptable⁹. Por otro lado, el término “adecuada” lo define como apropiado para alguien o algo¹⁰. Sin embargo, esta definición, al igual que la redacción del artículo 47 de la Constitución no es suficiente para poder entender el alcance de este derecho y no ofrece solución alguna a su ambigüedad.

Autores como E. Ferrando¹¹ entienden que “vivienda digna” hace alusión a aquella vivienda que satisfaga las necesidades básicas del individuo; mientras que por “vivienda adecuada” entiende aquella que se encuentre adaptada al ambiente social. En base a esto, entendemos que Ferrando defiende una perspectiva funcional de la vivienda, limitándose a definirla como un instrumento necesario para la supervivencia de las personas, pero sin que ésta deba cubrir más allá de lo estrictamente necesario.

Sin embargo, Martín Bassols Coma formó una definición del concepto “vivienda digna y adecuada” más acorde con la perspectiva desde la que se llevará a cabo el presente trabajo. Bassols Coma¹² defendió que:

La vivienda constituye un marco o dimensión espacial de carácter privado e imprescindible para la vida personal y social del individuo, y en particular para el desarrollo de la vida familiar. El disfrute de este marco espacial permite satisfacer al individuo y a la familia necesidades biológicas (albergue, defensa contra las inclemencias de la naturaleza y el clima, conservación de la salud física y mental...) y, en última instancia, necesidades sociales y ambientales (establecer relaciones de convivencia y de vecindad, acceder a bienes y servicios culturales, administrativos, recreativos etc.) vinculados a las formas de vida-urbana y rural-de la sociedad contemporánea. (Borgia, 2010, p. 65)

⁹ Búsqueda realizada en la página oficial de la Real Academia Española. Sexta definición del término. <https://dle.rae.es/digno?m=form>

¹⁰ Búsqueda realizada en la página oficial de la Real Academia Española. Única definición. <https://dle.rae.es/adecuado?m=form>

¹¹ FERRANDO NICOLAU, Esperanza., (1992) Anuario de Filosofía del Derecho IX “*El derecho a una vivienda digna y adecuada*”, p. 306.

¹² BORGIA SORROSAL, Sofía, (2010) “*El derecho Constitucional a una vivienda digna*”. Madrid: Dykinson. P. 65.

Dada la ambigüedad del concepto y de las distintas interpretaciones sobre las que se ha trabajado, es natural cuestionarse en qué momento una vivienda es o deja de ser “digna y adecuada”.

Para poder entender este derecho, no podemos sino acudir a la Observación general número 4: “el derecho a una vivienda adecuada” del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (en adelante Comité de DESC). Esta Observación fue llevada a cabo con relación al primer párrafo del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC).

Como ya se ha mencionado al analizar las fuentes internacionales del derecho a la vivienda, el primer párrafo del artículo 11.1 del Pacto es de gran importancia debido a la información que en él se recoge, siendo el artículo más desarrollado de toda la normativa internacional. En él, se recoge que:

Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento. (PIDESC, 1976, artículo 11.1)

Sin embargo, y tal como se menciona en el párrafo cuarto de la Observación, este contenido teórico no fue llevado correctamente a la práctica por Estados Parte, dando lugar a la creación de la Observación general que ahora analizamos.

En esta Observación general, el Comité analiza a fondo el derecho a la vivienda digna y adecuada. Establece, por un lado, que este derecho debe ser aplicado erga omnes, sin que pueda haber distinción alguna por razón de sexo, edad, situación económica, afiliación de grupo, posición social u otros factores¹³.

A su vez, el Comité aclara la necesaria distinción entre la vivienda y el cobijo, no pudiéndose confundir estas pues, mientras que el cobijo se define como el lugar en el que se cobija alguien o algo¹⁴, el término vivienda se define como el lugar cerrado y cubierto

¹³ Observación general N.º 4 (1991) “*El derecho a una vivienda adecuada*” del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Párrafo sexto. <https://www.escr-net.org/es/recursos/observacion-general-no-4-derecho-una-vivienda-adecuada-parrafo-1-del-articulo-11-del-pacto>

¹⁴ Búsqueda realizada en la página oficial de la Real Academia Española. Primera definición. <https://dle.rae.es/cobijo>

construido para ser habitado por personas¹⁵. Precisamente el estar ante un derecho a la vivienda y no ante un derecho al cobijo implica necesariamente que se deba tratar de garantizar una seguridad, paz y dignidad. Por lo tanto, se entiende que el derecho a la vivienda debe entenderse como un derecho vinculado a otros derechos humanos y principios fundamentales.

Si asumimos que la vivienda debe garantizar esa seguridad, paz y dignidad que hemos mencionado, debemos entender que el concepto vivienda necesita ir acompañada de los términos adecuada y digna. Precisamente la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el año 2000 reconoció en su párrafo 5¹⁶ que:

El concepto de "vivienda adecuada"... significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable. (Observación general N.º.4, 1991, párr. 7)

Por lo tanto, para determinar si nos encontramos ante una vivienda adecuada y digna, debemos atender no solo a esos factores económicos, sociales, culturales, climatológicos y ecológicos ya mencionados; sino también a determinados aspectos que la Observación general ha recogido y alistado en su párrafo octavo¹⁷:

a. Seguridad jurídica de su posesión y disfrute.

El Comité afirma que con independencia del tipo de tenencia que se adopte por parte de los particulares (alquiler, vivienda de emergencia...), esta deberá ser protegida frente a amenazas como el desahucio, mediante medidas adoptadas por los Estados y destinadas a conferir la seguridad necesaria para cada realidad social¹⁸.

b. Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura.

¹⁵ Búsqueda realizada en la página oficial de la Real Academia Española. Primera definición del término. <https://dle.rae.es/vivienda?m=form>

¹⁶ Observación general N.º 4 (1991) “*El derecho a una vivienda adecuada*” del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Párrafo séptimo.

¹⁷ Observación general N.º 4 (1991) “*El derecho a una vivienda adecuada*” del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Párrafo octavo.

¹⁸ Observación general N.º 4 (1991) “*El derecho a una vivienda adecuada*” del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Párrafo octavo, letra a).

Cada vivienda adecuada deberá disponer, en base al criterio de la Observación general, de determinados servicios indispensables. En concreto, especifica que estos servicios indispensables serán el “acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.”¹⁹.

c. Gastos soportables.

Según el criterio del Comité, los individuos deberán soportar gastos proporcionados al nivel de ingresos de los que dispongan. Para garantizar esto, especifica que los Estados Parte deberían crear subsidios de vivienda y formas de financiación para que los particulares puedan hacer frente a las necesidades de la vivienda. Además, especifica la importancia de proteger a los inquilinos con los medios adecuados y necesarios frente a los aumentos desproporcionados de los alquileres²⁰.

d. Disponibilidad y habitabilidad.

La necesidad de que la vivienda cumpla con el requisito de ser apta y habitable es imperiosa. El Comité enumera las condiciones necesarias para hacer que una vivienda pueda entenderse como una vivienda adecuada y habitable. En concreto, se refiere a la protección de los ocupantes frente a cambios meteorológicos, riesgos estructurales y amenazas para la salud²¹.

e. Accesibilidad.

La vivienda deberá ser asequible para los individuos, teniendo que ofrecerse a las personas en situación de desventaja acceso y recursos para poder obtener una vivienda. Según el Comité, las personas desfavorecidas deberán recibir un cierto

¹⁹ Observación general N.º 4 (1991) “*El derecho a una vivienda adecuada*” del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Párrafo octavo, letra b).

²⁰ Observación general N.º 4 (1991) “*El derecho a una vivienda adecuada*” del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Párrafo octavo, letra c).

²¹ Observación general N.º 4 (1991) “*El derecho a una vivienda adecuada*” del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Párrafo octavo, letra d).

grado de prioridad, para poder garantizar a todos un espacio donde poder desarrollarse en la sociedad con dignidad²².

f. Lugar.

La vivienda ha de estar ubicada en una zona que permita acceder al empleo, a los servicios de salud, centro de atención para menores, escuelas y demás servicios sociales. Así, deberán evitarse terrenos que se encuentren en zonas amenazadas o contaminadas²³.

g. Adecuación cultural.

Según el Comité, la identidad cultural debe poder verse reflejada mediante los materiales y la forma de construcción de la vivienda²⁴.

Por último, la Observación general establece que, en aquellos países en los que, al igual que en España, el derecho a la vivienda adecuada esté recogido en la Constitución (en nuestro caso, el artículo 47 de la Constitución de 1978), el Comité estará²⁵ *“interesado particularmente en conocer los aspectos jurídicos y los efectos concretos de tal enfoque. Desea, pues, ser informado en detalle de los casos específicos y otras circunstancias en que se ha revelado útil la aplicación de esas disposiciones constitucionales.”* (Observación general N.º 4, 1991, párr. 16).

A este respecto, el artículo 16 de El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales establece que los Estados Parte presentarán informes sobre las medidas adoptadas y los progresos realizados, teniendo como objetivo el de asegurar el respeto a los derechos recogidos en el Pacto²⁶.

²² Observación general N.º 4 (1991) *“El derecho a una vivienda adecuada”* del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Párrafo octavo, letra e).

²³ Observación general N.º 4 (1991) *“El derecho a una vivienda adecuada”* del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Párrafo octavo, letra f).

²⁴ Observación general N.º 4 (1991) *“El derecho a una vivienda adecuada”* del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Párrafo octavo, letra g).

²⁵ Observación general N.º 4 (1991) *“El derecho a una vivienda adecuada”* del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Párrafo decimosexto.

²⁶ *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*. Artículo 16.1.

<https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>

La última comunicación llevada a cabo por parte de España se realizó el 9 de septiembre de 2017 según la página oficial de la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas²⁷. En la misma, el derecho a la vivienda viene recogido entre los párrafos 113 a 112 y 217 a 222 a través de los cuales se analizan las medidas tomadas hasta ese momento por parte de los poderes públicos para facilitar a las personas el acceso y ejercicio del derecho a la vivienda²⁸.

Como se ha podido observar, los conceptos de adecuación y dignidad en lo que al derecho de vivienda se refiere no están limitados hasta la fecha por parte de ningún órgano o regulación. Esta ambigüedad no hace más que favorecer la dificultad de poder garantizar este derecho a la población. Si bien sí se están proporcionando herramientas para poder controlar y tratar de acercar este derecho a la población, sin una regulación más específica y sin una clara redacción a través de la cual se pueda limitar los conceptos, será difícil poder garantizar viviendas dignas y adecuadas a las presentes y futuras generaciones.

d. La vivienda como derecho subjetivo

El término “derecho subjetivo”²⁹ viene definido en el Diccionario de la Real Academia Española como el “Ámbito de libre actuación de las personas, judicialmente protegido, en relación con determinados bienes o intereses y respecto al comportamiento exigible a otros sujetos.” (RAE, búsqueda del término). Desde una perspectiva más concreta, el derecho subjetivo podemos definirlo como la ejecución de las normas en la vida cotidiana a través de facultades, libertades y potestades jurídicas que tenemos los ciudadanos.

En el ordenamiento español, el derecho a la vivienda no está reconocido como un derecho fundamental, sino como principio rector de la política social y económica. Así, no nos hallamos ante un derecho que pueda ser ejercitado de forma directa por los ciudadanos como si se tratara de un verdadero derecho subjetivo, ha de ser desarrollado legislativamente para poder ser ejercitado.

Al no venir reconocido el derecho en el Capítulo segundo del Título I de la Constitución, no nos encontramos resguardados ante las vulneraciones del mismo por la protección

²⁷ Base de datos de los órganos de tratados de las Naciones Unidas. https://tbinternet.ohchr.org/_layouts/15/treatybodyexternal/TBSearch.aspx?Lang=en&TreatyID=9&DocTypeID=29

²⁸ Sexto informe periódico que España debía presentar en 2017 en virtud de los artículos 16 y 17 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

²⁹ Búsqueda realizada en el Diccionario de la Real Academia Española. <https://dle.rae.es/derecho?m=form#FGd1FOE>

jurisdiccional propia de los derechos fundamentales, teniendo estos un procedimiento especial, preferente y sumario a través del cual poder defenderse.

Como sabemos, el artículo 47 de la Constitución establece el mandato para que los poderes públicos lleven a cabo la normativa y los medios necesarios para que el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada sea real y efectivo. Al referirse a poderes públicos, quedan incluidas tanto la Administración General del Estado como la de las Comunidades Autónomas, que tal y como recoge el artículo 148.1.3ª tienen competencias en materia de vivienda.

A su vez, Ley de Bases de Régimen Local establece en su artículo 25.2.a)³⁰ que la competencia en materia urbanística será de los municipios, concediéndole, en concreto, competencias sobre “planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación” (LBRL, 1985, art 25.2.a)).

El derecho a la vivienda, a diferencia de otros derechos, no requiere una simple protección a través de medidas de “no injerencia”, sino que requiere para ser protegido y garantizado medidas que conllevan, la gran mayoría de las veces, disponer de recursos económicos que indudablemente afectan al presupuesto público. Hacer del derecho a la vivienda un derecho subjetivo real da lugar a un gasto público, dando lugar a un aumento de la carga tributaria y a medidas de contención del gasto.

En la Comunidad Autónoma del País Vasco se cuenta con la Ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda. A través de ella, y siendo la primera norma de ese rango que aborda esta materia en esta Comunidad, se reconoce de forma explícita al derecho subjetivo a la legal ocupación de una vivienda³¹. En la propia exposición de motivos de la mencionada ley, se reconoce el derecho a disfrutar de una vivienda, estableciendo la importancia de esto para facilitar y permitir al ser humano llevar una vida digna³². Así mismo, se reconoce de forma explícita al derecho de ocupación legal estable de una vivienda como derecho

³⁰ Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Artículo 25.2.a).

³¹ Página web de ETXEBIDE. *Derecho Subjetivo de acceso a una Vivienda.*

<https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-dsv/es/#:~:text=Derecho%20Subjetivo%20de%20acceso%20a%20una%20Vivienda&text=Un%20derecho%20que%20se%20configura,econ%C3%B3micos%20precisos%20para%20conseguir%20una>.

³² Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda. Exposición de motivos. Apartado primero, primer párrafo. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2015-7802>

subjetivo, para aquellos que, no contando con una vivienda digna y adecuada, no gocen de los recursos económicos necesarios para obtener una.

La Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece en su artículo 5.a)³³. que:

Todos los ciudadanos tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados. (RDL 7/2015, 2015, art. 5.a))

Pese a estar reconocido el derecho a la vivienda en textos legales a nivel nacional e internacional, la realidad en España es que si bien es declarado un derecho para todos los ciudadanos, estos no tienen herramientas reales y efectivas para poder ejercerlo, siendo necesaria tanta una intervención del Estado a nivel económica mediante un presupuesto destinado a facilitar su acceso y protección, como un desarrollo más concreto y explícito para otorgarle una mayor seguridad de la que le proporciona su posición constitucional.

El derecho subjetivo existe a nivel formal, pero hasta la fecha no parece tener un reconocimiento práctico, pese a estar siendo trabajado a nivel autonómico y local. Puede calificarse, por lo tanto, como un derecho que se encuentra en construcción, y que se encamina a consolidar el derecho a la vivienda como una prestación propia del Estado de bienestar³⁴.

III. EL ALQUILER EN ESPAÑA. REGULACIÓN DEL PRECIO DE LOS ALQUILERES DE VIVIENDAS.

a. El acceso a la vivienda a través del alquiler.

Hasta ahora, a la hora de analizar el derecho de vivienda no hemos mencionado en ningún momento el derecho a la propiedad. Esto se debe a que estos dos derechos no están necesariamente vinculados.

³³ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (2015). Artículo 5.a).

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-11723>

³⁴ LÓPEZ RAMÓN, Fernando (Coord.) et al. “Construyendo el derecho subjetivo a la vivienda.” Marcial Pons, 2010. P. 19, segundo párrafo.

A través del derecho de vivienda, hacemos alusión al derecho de uso y disfrute pacífico de una vivienda por parte de las personas, que puede llevarse a cabo por cualquier título jurídico, siendo el de la propiedad una de esas opciones, pero no la única.

En España, la vivienda se concibe como una gran preocupación para la ciudadanía debido a la escasez de oferta y a los elevados precios de la misma. En base al más reciente informe de la Asociación Española de Análisis de Valor (en adelante AEV), nos encontramos ante una situación de “fallo de mercado” debido a la disminución de edificaciones residenciales a lo largo del tercer trimestre del 2022³⁵, entre otros.

En base a este informe, el aumento de la demanda y esta escasez de oferta están provocando un aumento en los precios de venta que no ha tenido la respuesta y que está provocando los problemas de acceso a la vivienda que estamos viviendo en la actualidad y que afectan en particular a los nuevos hogares y primeras residencias. En concreto, la incertidumbre, la inflación y los tipos de interés al alza están teniendo un gran impacto sobre el sector de la construcción y de la vivienda³⁶. También la presencia en el mercado de grandes tenedores que tensionan los precios en muchas áreas urbanas.

La compra o alquiler son las opciones más comunes para acceder a una vivienda, pero podría decirse que cada una de ellas está destinada a un público objetivo, dependiendo esta decisión tanto de las preferencias personales de los ciudadanos como de las circunstancias individuales de los mismos.

Decantarse por una u otra depende de numerosos factores, tales como el presupuesto con el que se cuente, la situación laboral y financiera de los interesados, la edad, el estilo de la vida y la ubicación geográfica en la que estemos centrando el análisis.

A la hora de iniciarse en una primera vivienda, el alquiler suele entenderse por la población como la opción prioritaria.

Esto se debe a que la primera vivienda está tradicionalmente enfocada a una demografía más juvenil, la cual entiende el alquiler como un medio de acceder a la vivienda más accesible, pues el capital inicial es inferior al que se requiere para acceder a una vivienda

³⁵ Segunda Nota de Prensa del XVII Observatorio de la Valoración (7 de marzo de 2023). Primer párrafo. https://www.asociacionaev.org/admin159753/uploads/uploads_doc/varios/174000_NP2_Observatorio_de_la_Valoracion_XVII_VF.pdf

³⁶ Segunda Nota de Prensa del XVII Observatorio de la Valoración (7 de marzo de 2023). Cuarto párrafo.

en propiedad y, por otro lado, porque los requisitos para acceder al mismo son muy inferiores a los necesarios para la compra.

Los precios elevados, las condiciones laborales inestables y los altos niveles de endeudamiento implican que el acceso para los más jóvenes sea cada vez un tema más complicado que retrasa la edad de emancipación de la ciudadanía.

La edad de emancipación en España, a fecha de octubre de 2022, ronda los 30 años³⁷ para los hombres, y poco menos para las mujeres, quienes nos encontramos con una edad media de 28 años para independizarnos. Este retraso a la hora de independizarse podría modificarse de cara a las futuras generaciones en función de las ayudas que pudieran otorgarse para el acceso al mercado laboral y a las viviendas.

A fecha de marzo de 2023, el precio del alquiler en España se establecía en 11.3 euros/m² según el último informe publicado por idealista³⁸. A través del histórico de precios de alquiler en España que la propia web lleva a cabo desde enero de 2006, podemos comprobar como este año el precio del alquiler ha superado en valor a todos los demás años registrados hasta el momento.

Estableciéndose a fecha de 2021 como media los 97 m² de piso a nivel nacional³⁹, el valor medio de estos estaría en unos 1096€ mensuales, siendo en 2023 el salario mínimo interprofesional de 1080€, la independencia por parte de los jóvenes estandarizados españoles se convierte cada vez más en un tema que requiere de intervención urgente.

b. Medidas para la regulación del precio del alquiler.

- **El caso de Cataluña. Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda.**

³⁷ Eurostat “*Leaving home: Young Europeans spread their wings*”. 01-09-2022, párrafo cuarto.
<https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/ddn-20220901-1>

³⁸ Informe de precios en alquiler en España, marzo de 2023.
<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/report/>

³⁹ Web Idealista “*Los pisos, cada vez más grandes: así ha evolucionado el tamaño de las viviendas en la CCAA*”
<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2021/05/19/790524-los-pisos-cada-vez-mas-grandes-asi-ha-evolucionado-el-tamano-medio-de-las-viviendas>

Teniendo en cuenta la situación actual en cuanto al precio de los alquileres, algunos territorios han considerado oportuno desarrollar este tema a través de leyes. Así ha sido precisamente el caso en Cataluña a través de la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda.

Tal y como se establece en el preámbulo ya mencionado, esta ley ha surgido a raíz de la gran subida de precios que ha generado dificultades económicas muy graves tanto para el acceso a la vivienda como para la permanencia en la misma. Esta situación, que ya de por sí era muy relevante, se vio agravada aún más por la pandemia de Covid-19 que, sumada a la gravísima crisis sanitaria, generó una nueva crisis económica y social.

El Parlamento Catalán consideró necesaria la adopción de medidas legislativas en el marco del derecho civil propio para enfrentar los retos que al momento del desarrollo de esta generaban el acceso a una vivienda digna y asequible, tratando de asegurar el ejercicio efectivo del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

A través de esta ley, se establecieron determinadas zonas del territorio que se consideraron áreas con mercado de vivienda tenso⁴⁰, en las cuales se estableció un régimen de contención o limitación de rentas. Esto se llevó a cabo para los municipios en los cuales se vio reflejado en los índices de referencia de precios que el precio del alquiler había recibido un aumento superior al 20% en el periodo comprendido entre los años 2014 y 2019 que se encontrasen incluidos en el Área Metropolitana de Barcelona o que contasen con una población superior a los 20.000 habitantes⁴¹.

Con la aplicación de un índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que establece el departamento competente de la Comunidad, se obtienen datos reales y fiables acerca del precio de los mismos, estableciendo una media de precio de metro cuadrado en una ubicación concreta y con una superficie específica permitiendo que se establezca

⁴⁰ Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda. Preámbulo, párrafo octavo.
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2020-11363>

⁴¹ Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda. Preámbulo, párrafo noveno.

un precio de referencia para viviendas que comparten varias características. el objetivo de esto no es otro que lograr un equilibrio entre el interés patrimonial del arrendador y la función social de la propiedad urbana⁴².

Esta ley está destinada tal y como establece su artículo 1 a las viviendas arrendadas que estén destinadas a ser la residencia permanente del arrendatario y a aquellas que estén situadas en una de las áreas declaradas mercado de vivienda tenso, debiendo estas dos circunstancias darse de forma simultánea y quedando numeradas los contratos de arrendamiento excluidos en el apartado 2 del artículo primero.

En cuanto al término “áreas con mercado de vivienda tenso”, el artículo 2 establece que se considerarán como tal los municipios o partes de los mismos que estén particularmente en riesgo de no tener la suficiente dotación de viviendas de alquiler a un precio accesible que permita a la población acceder a las mismas. Se considera que de cumplir alguna de las tres siguientes circunstancias la vivienda quedaría reconocida como una vivienda en área con mercado de vivienda tenso: en primer lugar, en el caso de que la media del precio de los alquileres se vea afectado por una subida continuada de precio que supere claramente a la media del territorio catalán; por otro lado, que la carga del coste del alquiler en el presupuesto familiar o individual supere de media en dicha área el 30% de los ingresos habituales de los hogares o que la media del precio de los alquileres de vivienda supere el 30% de la renta media de las personas menores de 35 años; y por último, que el precio de los alquileres haya experimentado en los últimos 5 años al momento de la declaración un crecimiento interanual acumulado de al menos 3 puntos porcentuales por encima de la tasa interanual de precios al consumo de Cataluña⁴³.

Esta ley, que se aprobó en 2020, estuvo vigente hasta el año 2022 cuando el Pleno del Tribunal Constitucional estimó parcialmente por unanimidad el recurso de

⁴² *Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda.* Preámbulo, párrafo onceavo.
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2020-11363>

⁴³ *Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda.* Artículo 2.
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2020-11363>

inconstitucionalidad planteado por el presidente del Gobierno, anulando así varios de sus artículos.

Como ya hemos mencionado, a través de la ley se llevaba a cabo la limitación de los precios de los alquileres en determinadas áreas, en concreto, en las áreas con mercado de vivienda tenso, adecuando el precio a un precio de referencia. A su vez, se prohibía aumentar la renta del último contrato existente.

Esta limitación, llegó a aplicarse en hasta 77 municipios, los cuales optaron por prolongar esa condición hasta por lo menos el año 2026, siendo uno de ellos el propio Ayuntamiento de Barcelona⁴⁴.

Los fundamentos en los que se basaba el presente recurso pueden resumirse en tres, a saber, problemas competenciales que consideraban que atentaban contra el principio de seguridad jurídica; incumplimiento del principio de autonomía de la voluntad y la propia limitación de precios del alquiler que consideraban contraria al disfrute de una vivienda.

El Tribunal Constitucional estimó parcialmente el recurso, al anular varios artículos de la ley que consideraba que se veían afectados por la falta de competencia del legislador autonómico, y consideró una invasión de la competencia estatal del propio artículo 149.1.8 de la Constitución, donde se especifica que el estado tiene competencia exclusiva sobre materia de bases de relaciones contractuales.

En base a ese artículo, el TC entendió que es competencia del estado el establecer criterios de ordenación general del sector de la contratación privada, correspondiendo a las Comunidades Autónomas el desarrollo de los mismos⁴⁵.

⁴⁴Torno Abogados, “*El Ayuntamiento de Barcelona declara el municipio como Área de mercado de vivienda tenso*”, 5 de octubre de 2021. <https://www.tornosabogados.com/el-ayuntamiento-de-barcelona-declara-el-municipio-como-area-de-mercado-de-vivienda-tenso/#:~:text=En%20este%20sentido%2C%20el%20Ayuntamiento.de%20precios%20de%20la%20Generalitat>. Párrafo quinto.

⁴⁵Torno Abogados, “*El Tribunal Constitucional anula parte de la Ley de Vivienda catalana*”. 14 de marzo de 2022. <https://www.tornosabogados.com/el-tribunal-constitucional-anula-parte-de-la-ley-de-vivienda-catalana/> Párrafo quinto.

Sin embargo, es importante resaltar que los efectos de esta declaración de inconstitucionalidad son “pro futuro”, de forma que las relaciones jurídicas ya consolidadas no podrían verse afectadas por la sentencia, afectando exclusivamente a aquellos contratos llevados a cabo con posterioridad a la presente resolución.

Por último, cabe preguntarse sobre la situación de los contratos que contaban con una *cláusula Berlín*. A través de esta cláusula, se establecía una cuantía alternativa para el caso de que la ley se considerara inconstitucional, creándose así como una cláusula preventiva y teniendo una gran importancia tras la resolución del TC. Esta cláusula pasó a poder ser invocada, pudiéndose reclamar la renta prevista en vez de la acordada primeramente. Pese a que hubo dudas en cuanto a la legalidad de la misma, las Cámaras de Propiedad la han reconocido como legal pues ésta únicamente entraría en juego en el caso de la nulidad de la ley, como evidentemente ha sido el caso.

IV. PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022-2025

a. Disposiciones generales

A lo largo de las décadas, los poderes públicos han hecho distintos esfuerzos para aplicar la garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada. Esto, como hemos podido observar y analizaremos en el presente apartado, se ha llevado a cabo a través de políticas de ámbito fiscal y de ayudas públicas para el disfrute de viviendas libres o protegidas⁴⁶.

En los últimos años la política de vivienda ha sido un tema muy relevante, teniendo un papel destacado en las medidas de acción del Estado, con particular interés debido a la crisis de los últimos años y a la gran relevancia social y económica que tuvo en el año 2020 la pandemia del COVID-19, pudiendo observarse esto por ejemplo a través del Real Decreto-ley 11/2020, de 1 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. En concreto, en este Real Decreto-ley ha de destacarse su Sección 1ª denominada “Medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables”, donde se recoge en su articulado distintas medidas para apoyar a estos colectivos en el momento tan sensible en el que nos encontrábamos y en el contexto de declaración de estado de alarma.

⁴⁶ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Preámbulo, párrafo primero.

El mercado de vivienda en España es de difícil acceso para la gran mayoría de la ciudadanía, especialmente para los más jóvenes, que se encuentran ante una frustrante demanda de emancipación que no pueden ver satisfecha. No es difícil caer en cuenta de que los ingresos y los precios de venta, al igual que el sobreesfuerzo que se ha de hacer para el pago de un alquiler conlleva un gran retraso en la edad de emancipación. Es precisamente en base a esto que las medidas de apoyo para el acceso a una vivienda digna y adecuada tienen una importancia notable.

A lo largo del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, se establecieron los distintos programas que iremos analizando de forma individualizada, dedicados a proporcionar ayuda a los distintos grupos de personas que, teniendo bajos recursos económicos, desean acceder a una vivienda digna y adecuada. Este Plan Estatal, que será de aplicación a todas las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, no será de aplicación al País Vasco y Navarra, donde tenemos nuestro propio Plan.

En base a este, serán subvencionables las actuaciones que se recogen en los distintos programas, a excepción del primer programa de subsidiación de préstamos convenidos, en función de los requisitos específicos de cada uno y atendiendo a las disponibilidades presupuestarias que existan.

Así mismo, tal y como establece el artículo 21 del Plan, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y las CCAA y ciudades de Ceuta y Melilla suscribirán convenios para la ejecución del Plan⁴⁷. Además, especifica el mismo artículo, en su segundo apartado, que a los órganos competentes de las CCAA y de Ceuta y Melilla serán a quienes corresponda la tramitación y la resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas, de la misma forma que el abono de las subvenciones una vez reconocido el derecho de las personas por parte de las administraciones⁴⁸.

⁴⁷ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 21, apartado primero.

⁴⁸ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 21, apartado segundo.

En cuanto a la financiación, debemos distinguir entre las actuaciones objeto de subsidiación y las actuaciones objeto de subvención. Las primeras se llevarán a cabo mediante dotaciones consignadas en los Presupuestos Generales del Estado de cada año en la partida 17.09.261N.782 «Ayudas para renta básica de emancipación de jóvenes, subsidiación de préstamos y otros apoyos a la vivienda» o en la que la sustituya⁴⁹.

En cuanto a las actuaciones objeto de subvención, en este caso el sistema de financiación es más complejo. Primero, decir que será el Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, quien autorizará las cuantías máximas del gasto estatal que puede alcanzar las subvenciones, en conjunto y por anualidades⁵⁰. Se realizarán con las dotaciones consignadas en los Presupuestos Generales del Estado de cada año en la partida 17.09,261N.753 o en la que la reemplace.

Será el 70% del importe el que aporte el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a cada CCAA y ciudades de Ceuta y Melilla, cofinanciado estas con un 10% de dicho importe que, en el caso de que no pueda ser y cofinancien un porcentaje menor al 10%, el 70% se reducirá proporcionalmente. El 30% restante estará condicionado a que la CCAA o ciudades de Ceuta y Melilla con una cuantía del 20% del mismo y, en caso de que ese porcentaje sea menor, el Ministerio sobre el 30% reducirá proporcionalmente. Para el cómputo se incluirán también los fondos destinados al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 que fueran computados y los fondos que destinen a los programas de ayuda del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia regulado en el Real Decreto 853/2021⁵¹. Así mismo, podrán realizar aportaciones complementarias.

Si bien en cada convenio existe un reparto inicial por programas y años, esta puede modificarse mediante acuerdo suscrito en el seno de la Comisión de Seguimiento, entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla. El objetivo de esto no es otro sino optimizar la

⁴⁹ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 22, apartado primero.

⁵⁰ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 22, apartado segundo, letra a).

⁵¹ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 22, apartado segundo, letra c).

aplicación de los recursos existentes, con la limitación de no poder aumentar el compromiso financiero adquirido por el Ministerio para cada anualidad.

Existirá una priorización respecto a los demás programas cuando se trate de programas de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables y de ayuda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida, debiendo garantizarse las ayudas de estos programas.

Habiéndose garantizado estos programas, al menos el 10% de la financiación del Ministerio en cada ejercicio deberá dirigirse al incremento del parque público de vivienda, no siendo exigible para aquellas CCAA que ya tuvieran un programa similar que deberá ser validado por la comisión de seguimiento del correspondiente convenio.

Una vez garantizado lo anterior, como mínimo un 10% de la financiación comprometida por el Ministerio en cada ejercicio habrá de dedicarse al programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB o de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social o al programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas libres para su alquiler como vivienda asequible o social⁵². Sin embargo, esto no será necesario en los casos en los que se justifique de forma expresa que su aplicación es innecesaria, bien por la inexistencia de viviendas que estén disponibles o por cualquier otro motivo que se acredite y que la comisión de seguimiento determine que es justificable.

Los recursos de las subvenciones quedarán distribuidos conforme a lo que quede acordado en la Conferencia Sectorial a propuesta del Ministerio, que transferirá a las CCAA y ciudades de Ceuta y Melilla el importe en la forma y en los plazos que se hayan previsto en convenio.

Sin perjuicio de los requisitos que las CCAA y ciudades de Ceuta y Melilla puedan interponer, serán beneficiarios las personas físicas nacionales españolas, miembros de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo,

⁵² *Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 22, apartado segundo, letra g).*

Suiza, o el parentesco determinado por la normativa aplicable⁵³. Los extranjeros no comunitarios, tendrán que disponer con autorización de estancia o residencia en España.

En caso de tratarse de personas jurídicas, deberán acreditar encontrarse correctamente constituidas según la normativa de aplicación, en caso de tratarse de entidades sin personalidad jurídica propia, deberán hacerse constar expresamente los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación, así como el importe de la subvención aplicable a cada uno⁵⁴.

Todos los beneficiarios estarán obligados a comunicar cualquier alteración de las condiciones que motiven o pudieran haber motivado el reconocimiento y que pudiera implicar la pérdida sobrevenida del derecho a ayuda. De no hacerlo, será causa suficiente para dar paso a un expediente de reintegro de las cantidades que hubieran podido ser cobradas de forma indebida. Sin embargo, no podrán obtener la consideración de beneficiarios aquellas personas que incurran en el artículo 13 de la Ley 38(2003, con la excepción de la letra e) del apartado 2, el cual hace alusión a las personas que no se encuentren al corriente en cuanto a sus obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social. Esta excepción de la letra e) sólo será aplicable para los casos de víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables y de ayuda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida⁵⁵. Por último, en cuanto a las personas beneficiarias, tampoco podrán aquellos que hayan sido sujetos de una revocación de alguna de las ayudas de este Plan o del Plan anterior.

Para finalizar, mencionar que el órgano competente de la CCAA o Ceuta y Melilla podrá, a través de entidades colaboradoras, actuar a través de la realización de actuaciones como la transferencia y entrega de los fondos públicos de los beneficiarios, que naturalmente no podrán considerarse parte del patrimonio de la entidad. Estas entidades deberán tener

⁵³ *Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 23, apartado segundo, letra a).*

⁵⁴ *Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 23, apartado segundo, letra a).*

⁵⁵ *Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 23, apartado quinto.*

la consideración de Administración Pública o, al menos, tal condición conforme al artículo 2.3 de la Ley 40/2015.

b. Programa de subsidiación de préstamos convenidos

El programa de subsidiación de préstamos convenidos se creó con la intención de atender al pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos, que ya habían sido regulados a través de otros planes, y siendo beneficiarias del mismo las personas que tengan derecho a la misma de acuerdo a la normativa de aplicación.

c. Programa de ayuda al alquiler de vivienda

El programa de ayuda al alquiler de vivienda surgió para facilitar el acceso a una vivienda o habitación en el régimen de alquiler o de cesión de uso, a sectores de la población que cuenten con medios económicos limitados. De esta ayuda podrán ser beneficiarias aquellas personas mayores de edad que cumplan con los requisitos recogidos en el artículo 27 del Plan.

A saber, ser titular en calidad de arrendatario de un contrato de cesión de uso o de arrendamiento o cesión de uso de una habitación; que la vivienda sea la residencia habitual y permanente de la persona arrendataria acreditándose a través de certificado o volante de empadronamiento y teniendo que serlo durante todo el periodo por el que se haya concedido al ayuda; que la suma total de las rentas anuales de las personas que tengan su domicilio permanente y habitual sean iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante, IPREM), siendo de 4 veces el IMPREM para familias numerosas, personas con discapacidad, víctimas de terrorismo y de 5 veces el IPREM para familias numerosas de categoría especial o personas discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33%⁵⁶. No se tendrán en cuenta en caso de referirnos al alquiler o cesión de una habitación las rentas del resto de arrendatarios o cesionarios; y, por último, que la vivienda tenga una renta igual o inferior a 600 euros mensuales para los contratos de arrendamiento o cesión, y de 300 euros mensuales en caso del uso de una habitación.

⁵⁶ *Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 27, apartado primero, letra c).*

En base a lo mencionado, cabe entender que no podrán ser beneficiarios aquellas personas que ya sean propietarias o usufructuarias de una vivienda en España, debiendo matizarse que aquellos que dispongan de una parte alícuota de una vivienda no serán considerados propietarios o usufructuarios, siempre que se haya obtenido por una herencia o transmisión mortis causa sin testamento. Así mismo, aquellos que acrediten que no cuentan con la disponibilidad de la vivienda debido a una separación o divorcio, o por otra causa ajena a su voluntad, serán exceptuados de este requisito, así como cuando no pueda accederse a la misma por razón de discapacidad o por algún miembro de la unidad de convivencia⁵⁷.

En segundo lugar, cuando el domicilio habitual de la persona arrendataria o cesionaria tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o afinidad con la persona arrendadora o cedente de la vivienda⁵⁸.

Por último, no podrá ser favorecido por esta ayuda aquel que fuera socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora o cedente, con la excepción de que se trate cooperativa de vivienda de cesión de uso y sin ánimo de lucro⁵⁹.

Las CCAA y ciudades de Ceuta y Melilla podrán reducir el límite máximo de rentas anuales y la renta arrendaticia o precio de cesión en función de circunstancias sociales, económicas, demográficas que consideren oportunas. Podrá, en ciertos ámbitos, aumentarse a 900 euros cuando así lo acredite la CCAA o ciudad de Ceuta y Melilla, previos estudios de oferta de vivienda en alquiler. Para el caso de tratarse de una habitación, podrá incrementarse hasta 450 euros mensuales. Para ello, será previo un Acuerdo con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en el seno de una Comisión de Seguimiento que dé su conformidad⁶⁰; con excepción de los casos de familias numerosas o personas con discapacidad, o en el caso de determinar un límite

⁵⁷ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 27, apartado segundo, letra a).

⁵⁸ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 27, apartado segundo, letra b).

⁵⁹ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 27, apartado segundo, letra c).

⁶⁰ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 28, párrafo segundo.

mínimo de ingresos para los alquileres de uso o cesión de habitación a la hora de acceder a la ayuda.

Esta ayuda no podrá compatibilizarse con ninguna otra de este Plan para el pago del alquiler o similar finalidad. En cuanto a excepciones a esto, nos encontramos con los casos de víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables; así como tampoco se considerarán afectados por esta incompatibilidad los perceptores de prestaciones no contributivas de la Seguridad Social ni los beneficiarios del Ingreso Mínimo Vital⁶¹.

La cuantía será de hasta el 50% de la renta o precio mensual y con un plazo de hasta 5 años, abonado de forma periódica por los órganos competentes.

d. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables

La finalidad de este programa no es otra sino la de facilitar una solución habitacional de la forma más inmediata posible, siendo beneficiarias de la misma las víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables⁶², obteniéndose esa calificación de especialmente vulnerables por parte de los Servicios Sociales de las CCAA o administraciones locales correspondientes. Cabe destacar, que las CCAA podrán destacar supuestos específicos de especial vulnerabilidad con intención de que su acreditación sea inmediata, sin tener que considerar todos los casos uno a uno.

Al igual que en casos anteriores, no podrán ser beneficiarios en caso de disponer en propiedad o de usufructo de una vivienda que puedan ocupar. Por otro lado, sí podrán

⁶¹ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 29, párrafo segundo.

⁶² Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 35.

serlo las administraciones públicas, sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las distintas administraciones públicas o al menos en un 50%, entidades de utilidad pública, empresas públicas y entidades benéficas, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional⁶³.

Las CCAA pondrán una vivienda de titularidad pública o privada que sea adecuada para su disfrute temporal individual o compartido, procurando que las personas vivan el menor tiempo posible en viviendas o soluciones habitacionales de emergencia o transición.

El valor de la renta o de la cesión no podrá superar los 600 euros mensuales, pudiendo ampliar hasta 900 euros mensuales cuando las causas así lo justifiquen. Además, podrá concederse una ayuda de hasta 200 euros mensuales para atender gastos de mantenimiento, seguros, comunidad y suministros básicos, incluidos los gastos de acceso a internet, con un límite del 100% de dichos gastos. Esta ayuda sí será compatible con otras dedicadas al mismo objetivo, con la limitación de no sumar mayor importe que el coste, y tendrá un plazo de hasta 5 años.

e. Programa para las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida

La finalidad de este programa se centra en aquellas personas que se encuentren en una posición de necesidad debida a una situación de vulnerabilidad sobrevenida. Los beneficiarios de la misma deberán ser personas físicas mayores de edad que cuenten con la titularidad de un contrato de arrendamiento de una vivienda que se constituya como su residencia habitual y permanente, debiéndose esto demostrarse a través de certificado o volante de empadronamiento.

En esta situación, la renta anual de aquéllos que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda alquilada, independientemente de si son o no titulares del contrato de arrendamiento, deberán ser iguales o inferiores a 5 veces el IPREM antes de la situación de vulnerabilidad. Para el caso de que nos encontremos ante una familia considerada numerosa de categoría general, con personas con discapacidad o víctimas de

⁶³ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 36, apartado tercero.

terrorismo, será de 5,5 veces el IPREM y, en último lugar, si se tratara de familias numerosas de categoría especial o de personas con una discapacidad de grado reconocido que sea igual o superior al 33%, deberá ser 6 veces el IPREM⁶⁴.

Las situaciones en las cuales no pudieran tener la condición de beneficiarias son las mismas que para el caso del programa de alquiler de vivienda. Asimismo, este programa no podrá compatibilizarse con ninguna otra ayuda de este Plan ni con las que las CCAA o ciudad de Ceuta y Melilla puedan conceder para la misma finalidad.

En último lugar, la ayuda será de hasta un 100% de la renta arrendaticia mensual, debiendo informar los servicios sociales de la situación de vulnerabilidad y del seguimiento de la misma, determinando así la suma para cada caso, con el límite ya mencionado y pudiendo determinar estas condiciones personales de forma individual o general, durando la ayuda el tiempo que persista la situación, con un límite de 2 años.

f. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico

El presente programa tiene como finalidad favorecer que los jóvenes con menor capacidad adquisitiva puedan acceder a viviendas o habitaciones dignas y adecuadas bien en alquiler o cesión de uso, o ayudándoles a acceder a viviendas en propiedad en municipios o núcleos de población de 10.000 habitantes o menos, con la intención principal de paliar el reto demográfico en los mismos⁶⁵.

Las personas que pueden beneficiarse de esta ayuda varían en función de si nos referimos a la ayuda al pago de la renta o a la ayuda para adquirir una vivienda.

En el primer caso, podrán ser beneficiarios aquellas personas físicas que, siendo mayores de edad pero menores de 35 años, puedan ser titulares de un contrato de arrendamiento que constituya o vaya a ser su residencia habitual y permanente, para lo que deberá acreditar certificado o volante de empadronamiento, debiendo presentarse este en un

⁶⁴ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 44, apartado primero, letra c).

⁶⁵ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 51, apartado primero.

plazo máximo de dos meses desde la resolución de concesión de ayuda para el caso de que la persona aún no haya accedido a la vivienda⁶⁶. Además, se establece que el cómputo de las rentas que compongan la unidad de personas que compartan la vivienda como domicilio habitual y permanente, independientemente de la titularidad, deberán ser iguales o inferiores a 3 veces el IPREM. Para las personas con discapacidad o víctimas de violencia de género deberán ser de 4 veces el IPREM y, en caso de que se trate de personas con discapacidad igual o superior al 33%, de 5 veces el IPREM⁶⁷. La renta habrá de ser igual o inferior a 600 euros mensuales para arrendamiento o cesión de vivienda, y 300 euros mensuales cuando se trate de una habitación⁶⁸. Estas rentas podrán ser modificadas e incrementadas hasta 900 euros mensuales o hasta 450 euros mensuales en el caso de las habitaciones cuando las CCAA y ciudad de Ceuta y Melilla determinen la necesidad debido a la oferta de vivienda en las mismas, previo acuerdo con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y con el acuerdo de la Comisión de Seguimiento. Esta ayuda tendrá una cuantía de hasta el 60% de la mensualidad y no será compatible con cualquier otra ayuda de este Plan destinada a la misma finalidad.

Por otro lado, para las ayudas destinadas a la adquisición de una vivienda en municipios o pequeños núcleos poblacionales, las personas físicas deberán, para poder ser beneficiarias, suscribir a partir de enero del año 2022 un contrato para la adquisición de una vivienda en contrato público o privado, o estar en la situación de poder suscribirlo. Se incluye la opción de encontrarse ante una vivienda a edificar, debiendo disponerse para ambos casos de unas rentas anuales que igualen o sean inferiores a 3 veces el IPREM, con la excepción de si se trata de personas con discapacidad, para los cuales esta será de 4, y personas con discapacidad intelectual, con enfermedades mentales, con parálisis cerebral o con discapacidad de desarrollo, que atenderán a 5 veces el IMPREM, así como las personas con discapacidad física o sensorial, debiendo ser todas estar en un grado que, habiendo sido reconocido, lo sea en un porcentaje igual o superior a 33⁶⁹.

⁶⁶ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 53, apartado primero.

⁶⁷ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 53, apartado primero, letra d).

⁶⁸ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 53, apartado primero, letra e).

⁶⁹ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 53, apartado segundo, letra a).

Además, deberá contar con menos de 35 años y establecer la vivienda como domicilio habitual y permanente durante al menos 5 años desde que se adquirió la misma y ocuparla en máximo 3 meses desde haber sido entregada, siendo el precio de la adquisición de la vivienda igual o inferior a 120.000 euros. El plazo de 5 años tendrá ciertas excepciones, para los casos de movilidad por razones laborales o cuando la vivienda se venda para adquirir otra más adecuada a la realidad familiar del beneficiario, siempre que se reinvierta en la segunda lo obtenido por la enajenación de la primera. Esta ayuda podrá alcanzar un máximo de 10.800 euros por vivienda, pero no sobrepasando el 20% del coste de compra y siendo compatible con otra u otras ayudas que se concedan para el mismo objetivo.

g. Programa de incremento del parque público de vivienda

La finalidad de este programa es aumentar el parque público de vivienda a través de la adquisición de viviendas, siendo compradas bien en bloque o de forma individualizada. Serán las administraciones públicas quienes sean las beneficiarias de esta ayuda, así como organismos públicos y otras entidades de derecho público.

Además de los ya mencionados, empresas público-privadas o públicas y sociedades mercantiles que sean de forma mayoritaria participadas por las administraciones públicas, así como aquellas en las que se garantice la permanencia y control de las administraciones públicas en mínimo un 50% del capital también podrán acceder al presente programa del Plan⁷⁰.

Por último, también podrán ser beneficiarios las cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones que no sean gubernamentales, las empresas que hayan sido calificadas de promotor social por la CA donde se encuentre localizada la vivienda, las sociedades cooperativas de viviendas en régimen de autopromoción y las asociaciones declaradas de utilidad pública. Así mismo, se incluyen como beneficiarias las asociaciones siendo sin ánimo de lucro se recogen en la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local⁷¹.

⁷⁰ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 61.

⁷¹ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 65, párrafo segundo.

Estas viviendas deberán, necesariamente, dedicarse al alquiler o cesión durante mínimo 50 años, y deberán ser calificadas como viviendas de protección oficial (en adelante, VPO), salvo que se acuerde lo contrario por parte de las CCAA o ciudad de Ceuta y Melilla⁷².

La subvención que podrán recibir estos beneficiarios será de un máximo de 60% del coste de adquisición, entre lo que quedará incluido los gastos de notaría y registro y cualquier otro coste que se considere necesario. Sin embargo, esta subvención podrá ser del 100% para los casos en los que, en base al principio de sostenibilidad, la vivienda forme parte de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (en adelante, SAREB)⁷³.

Si fueran necesarias obras de accesibilidad, adecuación o habitabilidad la ayuda podrá ser de hasta 6.000 euros por vivienda, con la finalidad de poder cubrir el 75% de estas, siendo esta ayuda compatible con otras destinadas al mismo objetivo⁷⁴.

Finalmente, a la hora de establecer el precio del alquiler o de la cesión, este se encontrará con limitaciones, pues este deberá acordarse de forma proporcional a la superficie útil de la que disponga. Además, se establece que, durante el año 2022, el valor del metro cuadrado no podrá superar los 5 euros mensuales, pudiendo este umbral ser modificado, de la misma manera que en otros programas, cuando el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana así lo pacte con la CA o ciudad de Ceuta o Melilla, respaldado por la comisión de seguimiento del convenio que corresponda.

h. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad

El presente programa tiene como finalidad la promoción de viviendas que, a través del alquiler o la cesión de uso, se destinen a personas mayores y personas con discapacidad.

⁷² Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 62, párrafo tercero.

⁷³ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 67, apartado primero, segundo párrafo.

⁷⁴ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 67, apartado tercero.

El plazo establecido para el arrendamiento o uso mencionado ha de ser de un mínimo de 20 años, siendo estas residencias de nueva construcción o, al menos, rehabilitadas de forma que garanticen la accesibilidad necesaria para estos grupos de personas⁷⁵.

Podrán beneficiarse del presente programa las personas físicas mayores de edad, los organismos públicos, las Administraciones públicas y las empresas independientemente de si son público-privadas, privadas o públicas. Así mismo, también podrán considerarse beneficiarias las fundaciones, las organizaciones no gubernamentales, las cooperativas, las empresas de economía social y asociadas, las asociaciones declaradas de utilidad pública y, por último, las recogidas en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local⁷⁶.

Esta ayuda, que será de carácter directo y compatible con subvenciones, habrá de ser proporcional al área útil de cada vivienda, pudiendo alcanzar un máximo de 700 euros por metro cuadrado que no podrá ir más allá del 50% de la inversión, siendo su límite máximo de 50.000 euros⁷⁷. Una vez arrendadas o cedidas, las viviendas contarán con un límite de precio de alquiler temporal, pues durante el primer año de vigencia del presente Plan no podrá superar el valor de 10 euros mensuales el metro cuadrado.

Las personas que puedan gozar del arrendamiento o cesión de dichas viviendas deberán ser personas que superen los 65 años o tener la condición de ser personas con discapacidad y que no superen 5 veces el IPREM en el momento de la suscripción.

i. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos de cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares

La finalidad de este programa no es otra que la de impulsar la vivienda compartida a través de la cesión de uso, arrendamiento o disfrute temporal; o de otros métodos como los alojamientos temporales, el cohousing y semejantes⁷⁸.

⁷⁵ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 72, párrafo primero.

⁷⁶ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 73.

⁷⁷ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 75, párrafo primero.

⁷⁸ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 81.

Podrán beneficiarse de este programa las personas físicas mayores de edad y demás personas beneficiarias del programa anterior, de hasta 420 euros por metro cuadrado útil, atendiendo a la proporcionalidad del área útil de la vivienda. La cuantía no sobrepasará el 50% de la inversión, con el límite de 50.000 euros por alojamiento⁷⁹.

Así mismo, deberá respetarse durante el primer año del presente Plan el límite de 8 euros por metro cuadrado de área útil para el valor del alquiler o de la cesión, siendo compatible este programa con cualquier subvención. Podrán ser arrendatarias o cesionarias aquellas personas o núcleo convivencial que no superen 5 veces el IPREM al llevar a cabo el contrato.

j. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible y social

La finalidad del presente programa es la puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su arriendo como vivienda de carácter social⁸⁰. Estas viviendas habrán sido cedidas por las CCAA o entidades locales, fundaciones sin ánimo de lucro que contemplen en sus estatutos el fomento o gestión de viviendas protegidas y entidades dependientes o vinculadas⁸¹ que podrán percibir una ayuda de 150 a 175 euros mensuales por vivienda durante el tiempo que dure la cesión, siendo esta de un máximo de 5 años.

Estas viviendas, contarán con el límite de precio de alquiler de entre 150 y 350 euros al mes, y estarán destinadas a personas que no superen 3 veces el IPREM, incluyendo personas individuales o núcleos de convivencia, teniendo como objetivo prioritario las personas que hayan sido víctimas de violencia de género, de explotación o violencia sexual, personas desahuciadas de su vivienda habitual y personas sin hogar entre otras personas especialmente vulnerables⁸².

⁷⁹ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 85.

⁸⁰ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 91.

⁸¹ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 92, párrafo primero.

⁸² Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 100.

k. Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social

A través de este programa, se pretende lograr que viviendas vacías pasen a ser viviendas sociales o asequibles mediante el alquiler de las mismas por un mínimo de 7 años. Estas viviendas vacías serán cedidas por parte de los propietarios, bien personas físicas o bien entidades propietarias, a las Comunidades Autónomas, a las entidades y fundaciones que sin tener ánimo de lucro contemplen la promoción o gestión de viviendas protegidas y, por último, a las entidades locales o entidades dependientes o vinculadas⁸³.

Estas viviendas, una vez alquiladas, tendrán un precio de alquiler establecido por las Comunidades Autónomas y entidades ya mencionadas o propietarios, pero con el límite de precio de 400 euros mensuales, que será actualizado de forma anual en base al IPC que corresponda. Las personas que podrán acceder a estas viviendas no podrán tener rentas anuales superiores a 5 veces el IPREM.

l. Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas

La finalidad del presente programa se centra en la mejora de la accesibilidad de viviendas urbanas y rurales, siendo estas tanto edificios y viviendas de estilo residencial colectiva, como viviendas que siendo unifamiliares estén aisladas o agrupadas en fila⁸⁴.

Las personas beneficiarias de este programa de mejora serán, por un lado, las personas físicas propietarias de las viviendas mencionadas y, por otro lado, las comunidades o agrupaciones de propietarios, las Administraciones Públicas, entidades de derecho público, organismos, sociedades cooperativas de viviendas cuyos socios cooperativistas requieran alojamiento y por último empresas constructoras, arrendatarias y

⁸³ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 103.

⁸⁴ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 110.

concesionarias de edificios⁸⁵. Todos ellos deberán dedicar el importe íntegro de la ayuda al pago del coste de los trabajos realizados para la mejora de la accesibilidad⁸⁶.

m. Programa de ayuda a la erradicación de las zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda

A través de este programa, se pretende dar respuesta al problema que suponen las zonas consideradas degradadas y las denominadas infraviviendas, con el fin de ayudar a la inclusión social de las personas que se ven perjudicadas por este tipo de viviendas, mediante la rehabilitación, renovación, nueva edificación y reurbanización de estas.

Podrán ser beneficiarios de esta ayuda aquellos que se hagan cargo de la ejecución integral del área y, en caso de que sean varios los responsables, esta ayuda se dividirá de forma proporcional entre ellos en función del coste y de la responsabilidad que cada uno de ellos contraiga. Los beneficiarios contarán con un plazo máximo de 8 años para finalizar la actuación.

n. Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia

La finalidad del presente programa es la de facilitar una ayuda destinada a cubrir una posible y eventual falta de pago de la renta arrendaticia, pudiendo ser beneficiarios de la misma los arrendadores, con independencia de su naturaleza jurídica, y siendo tomador bien el arrendador, bien la CA o ciudad de Ceuta y Melilla⁸⁷. El valor de la ayuda no superará el 5% de la renta anual del arrendamiento, siendo para este caso muy relevante la existencia o no de una ayuda para el alquiler anual prevista en este Plan, pues de ser así habría que reducir el valor de esta al 5%⁸⁸.

V. El caso del País Vasco. PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2021-2023

a. Disposiciones generales

⁸⁵ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 111.

⁸⁶ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 111, párrafo último.

⁸⁷ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 127.

⁸⁸ Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Artículo 130.

El presente Plan Director de Vivienda surgió con la intención de proporcionar una solución a la necesidad de la población de acceder a una vivienda digna y adecuada, a través de distintas estrategias específicamente creadas con ese propósito.

A través de este, se trata de fomentar el alquiler protegido, incluyendo nuevas formas de acceder a la vivienda y al alquiler accesible. Esto, además, asegurando programas de movilización de viviendas que se encuentren deshabitadas mediante programas como Bizigune y ASAP (Alokairu segurua, arrazoizko prezioa).

El objetivo, en definitiva, es favorecer que los ciudadanos vascos cuenten con ayudas y herramientas para acceder a las viviendas disponibles en el territorio, contando para ellos con las estrategias para el fomento del alquiler asequible en Euskadi.

b. Estrategias para el fomento del alquiler asequible en Euskadi

i. Incrementación del parque de vivienda de protección pública apostando de forma exclusiva por el alquiler en la iniciativa pública

A lo largo de este programa el Gobierno vasco apuesta exclusivamente por el alquiler de viviendas. Para ello, se desarrollan distintos planes dirigidos a lograr fomentar este.

En primer lugar, este Plan desarrolla como acción para incrementar el número de viviendas la promoción y la adquisición de viviendas cuyo destino sea su alquiler, siendo este asequible y por un plazo de al menos 20 o 50 años⁸⁹. Además, se contemplan con especial interés las áreas rurales y las zonas perjudicadas por la despoblación. En cuanto a estas zonas, el Plan prevé subvenciones específicas para cubrir el valor derivado de urbanizar y aumentar el parque de alquiler protegido, así como la rehabilitación de viviendas públicas y de edificios que se encuentren en desuso por entidades públicas⁹⁰, de forma que estos puedan ser destinados a formar parte de las viviendas destinadas al alquiler protegido.

Así mismo, se prevé como acción impulsar ayudas con el objetivo de promover la vivienda en este régimen, siendo beneficiarios de estas los entes públicos y privados⁹¹. A

⁸⁹ *Plan Director de Vivienda 2021-2023*. Acción 1.1.1.2.

⁹⁰ *Plan Director de Vivienda 2021-2023*. Acción 1.1.1.3.3.

⁹¹ *Plan Director de Vivienda 2021-2023*. Acción 1.1.1.4.

este respecto cabe destacar tanto la creación de parques de vivienda que tengan como destino el alquiler protegido a través de su cesión al Departamento de Vivienda de forma que esta cesión se de a largo plazo, como mediante el programa Alokairu, con el cual se pretende que viviendas de titularidad privada queden cedidas de forma temporal al sistema público de viviendas para su alquiler, caracterizándose estas viviendas por su renta asequible destinada a facilitar el acceso a la misma.

Mediante este Plan también se prevé la cesión de suelo municipal, estando este destinado al alquiler protegido⁹². Para esto, se prevén ayudas con las que adquirir, edificar alojamientos dotacionales y, así mismo, rehabilitarlos en el caso de ser necesario para asegurar que estos sean adecuados. Estos alquileres dotacionales se contemplan en el Plan para colectivos que cuenten con una especial necesidad de contar con una vivienda, y para los grupos demográficos de mayor edad y para los jóvenes. Además, se reconoce capacidad a personas jurídicas de carácter público, que lo sean bien de forma indirecta o directamente, para promover y construir este tipo de residencias temporales.

Por otro lado, se recogen determinadas acciones de carácter innovador, pues se contemplan ayudas para nuevos tipos de viviendas, tales como las viviendas colaborativas y, por último, se fomenta un nuevo marco normativo dedicado al alquiler asequible, que cuente con barómetros máximos para las rentas de alquiler y que esté destinado a aquellos que superen los 21.000 euros anuales pero que no sobrepasen los 39.000 euros anuales en unidad convivencial⁹³.

ii. Desarrollar el sistema de recursos y prestaciones destinados a garantizar el acceso a una vivienda asequible

A lo largo de este Plan se establece el derecho subjetivo a la vivienda como prioridad, estableciéndose una gestión que, de forma coordinada con las demás ayudas destinadas al pago del alquiler y mediante un seguimiento controlado del mercado mismo, se obtenga una facilidad mayor para que la población pueda acceder a una vivienda digna y adecuada.

En relación a esto, también se busca dar fuerza a la emancipación juvenil. Para esto, se destaca la importancia del Programa Gaztelagun para menores de 36 años.

⁹² *Plan Director de Vivienda 2021-2023. Acción 1.1.1.5.*

⁹³ *Plan Director de Vivienda 2021-2023. Acción 1.1.1.8.*

Por último, en cuanto a personas incluidas como colectivos de especial necesidad, se establecen las acciones de Alokabide y del Tercer Sector como forma de trabajar en cuanto al sinhogarismo, la violencia de género, la inclusión social entre otras, a través de la cesión de viviendas.

iii. Movilizar la vivienda deshabitada

La movilización de viviendas que se hallen vacías encuentra respuesta en los Programas Bizigune y ASAP.

Desde el primero, se trata de destinar viviendas obtenidas de titulares privados hacia el alquiler que se defiende desde este Plan, movilizándolo de esta manera el mercado de viviendas libres.

Por otro lado, en cuanto al Programa ASAP, las viviendas privadas quedan integradas en el mercado caracterizándose por su asequible precio de alquiler, que viene establecido por parte del Gobierno Vasco a cambio de que los propietarios perciban una póliza de seguro que garantice el cobro de las rentas, proporcionando un grado extra de protección a los arrendadores.

A través de ambos se logra que las viviendas que se encuentran en desuso puedan ser útiles en la lucha vasca del acceso a la vivienda, tratando así de favorecer la emancipación de los jóvenes y ejercer su derecho a una vivienda digna y adecuada.

VI. LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

a. Disposiciones generales

La presente Ley, publicada en el Boletín Oficial del Estado el pasado 25 de mayo de 2023, define en uno de los primeros párrafos de su preámbulo a la vivienda como un bien esencial, haciendo hincapié en el carácter constitucional del mismo y estableciéndola como pilar central del bienestar social.

Así mismo, en el propio preámbulo se especifica como esta se ha llevado a cabo en lo que describe como un “momento especialmente relevante”⁹⁴. Esto, debido no solo a las pasadas crisis de índole tanto económica como sanitaria que indudablemente afectaron en mayor o menor medida a los hogares españoles, sino tras una larga continuación de distintas normas autonómicas en este ámbito, sin la participación estatal necesaria para lograr una unificación del derecho en este tema tan relevante.

Precisamente en lo que a esa inactividad estatal se refiere, la propia ley menciona diversa jurisprudencia relativa a recursos de inconstitucionalidad interpuestos por el Presidente del Gobierno contra disposiciones de distintas normas autonómicas, donde el propio Tribunal Constitucional, casi recriminando al Estado su inacción legislativa, establece cómo la competencia del Estado no puede entenderse mermada o afectada cuando esta no se está ejerciendo, no pudiendo por lo tanto la normativa autonómica contradecir competencia alguna. Menciona, como ejemplos, el caso Navarro con la Sentencia 16/2018, de 22 de febrero; el caso Valenciano con la Sentencia 80/2018, de 5 de julio; el caso Andalúz con la Sentencia 32/2018, de 10 de abril y, finalmente, el caso canario con la Sentencia 43/2018, de 26 de abril⁹⁵.

Como ya se ha analizado en este trabajo, si bien el Estado no ha publicado hasta la fecha una ley estatal a través de la cual regular el derecho a la vivienda, sí que ha publicado a lo largo de los años numerosos Planes de Vivienda, como el ya analizado, mediante los que establece ayudas para el acceso a la vivienda pero que han mantenido un método muy constante, fundamentándose en el aumento de viviendas, nuevos suelos y apostando principalmente por la propiedad⁹⁶. A partir del año 2009, esto se modificó dando paso a los futuros Planes orientados a la rehabilitación y el alquiler, como el presente Plan Estatal de Vivienda 2022-2025.

Mediante estos Planes, se establecen ayudas, pero no un marco legal. Es por eso que esta ley ha sido creada con la intención de dar respuesta al ordenamiento jurídico,

⁹⁴ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Preámbulo. Primer apartado, párrafo noveno.

⁹⁵ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Preámbulo. Primer apartado, párrafo décimo.

⁹⁶ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Preámbulo. Primer apartado, párrafo onceavo.

estableciendo principios generales de actuación y creando una regulación homogénea con aquello que deba entenderse como aspectos más esenciales del derecho a la vivienda⁹⁷.

b. Actuación pública en materia de vivienda

Tal y como ya se ha analizado en este trabajo, el artículo 47 de la Constitución Española dispone que los poderes públicos habrán de establecer la normativa y condiciones necesarias para el adecuado ejercicio del derecho. En base a ello, el Estado ha llevado a cabo proyectos acompañados de la correspondiente financiación para facilitar el acceso a la vivienda a la colectividad de ciudadanos, incidiendo con especial atención en aquellas personas que requieran una mayor atención por el riesgo de exclusión social al que pudieran quedar expuestos de no ser así.

La propia Ley 12/2023 establece en su artículo 14.1 qué deberá entenderse como situaciones de especial vulnerabilidad. En concreto, especifica que debemos contemplar con especial interés a las familias y unidades convivenciales que se encuentren en zonas muy vulnerables y segregadas, con independencia de si estas se encuentran en áreas urbanas o rurales; así como a las personas discapacitadas, a los menores en riesgo de pobreza y menores tutelados que dejen de serlo, a las personas sin techo y, por último, a todas aquellas personas vulnerables que en el momento de actuar así sean consideradas⁹⁸.

Con el fin de actuar en favor de estas situaciones de vulnerabilidad, se establece que podrán reconocerse las zonas que requieran de renovación o rehabilitación para evitar situaciones de infravivienda a través de distintas actuaciones destinadas no solo a reparar, sino a prevenir la exclusión social de estos individuos⁹⁹. Para ello, serán las Administraciones que cuenten con la competencia necesaria en materia de vivienda quienes podrán delimitar estas zonas en sus respectivos territorios, así como establecer las medidas necesarias para llevar a cabo en su ámbito territorial una lucha activa contra el sinhogarismo a través de soluciones habitacionales¹⁰⁰.

⁹⁷ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Preámbulo. Tercer apartado, párrafo primero.

⁹⁸ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Artículo 14.1.

⁹⁹ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Artículo 14.2.

¹⁰⁰ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Artículo 14.3.

Por otro lado, el Estado también incentiva el acceso a la vivienda a través de viviendas protegidas y viviendas asequibles incentivadas. En cuanto a las primeras, y partiendo del carácter prevalente de la normativa autonómica y municipal en esta materia, la Ley establece que, en cuanto a la vivienda protegida, ésta habrá de destinarse de forma exclusiva a residencia habitual, siendo esta asignada a través de criterios objetivos mediante los cuales garantizar la mayor transparencia posible¹⁰¹. Esta, como ya se ha mencionado a lo largo del trabajo, estará destinada a aquellos que la soliciten mediante su inscripción en los registros públicos pertinentes, teniendo precisamente ese orden de inscripción como orden para la adjudicación.

Cabe destacar una gran novedad en cuanto a las viviendas protegidas, y es que a través de la presente Ley se ha tratado de ofrecer cierto blindaje a estas viviendas de forma que el carácter del suelo obtenga una gran importancia de cara a su calificación. Así, aquellas que se hayan llevado a cabo sobre suelos que cuenten con algún régimen de protección pública quedarán marcadas de forma permanente por esta protección, siempre que el suelo no pierda la misma¹⁰².

Para el resto de casos, estas mantendrán un régimen de protección pública permanente con las excepciones que normativamente se establezcan y que, con justa causa, determinen la necesidad de su descalificación o el establecimiento de un período de calificación que tendrá que ser de al menos 30 años, pudiendo solicitarse la devolución de las ayudas otorgadas, bien total o parcialmente¹⁰³.

En el caso de que las viviendas protegidas quisieran venderse o arrendarse, estas no solo estarán sujetas a la autorización autonómica pertinente, sino que deberá hacerse cumpliendo con la normativa correspondiente y garantizando la prioridad de aquellos que estén inscritos en las listas como solicitantes de vivienda pública y con el límite de precio que se establezca, prohibiendo la venta a precio libre.

Por último, nos encontramos ante la vivienda asequible incentivada. A través de esta, el Estado trata de fortalecer el acceso a la vivienda por medio de viviendas que, teniendo y

¹⁰¹ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Artículo 16.1.b).

¹⁰² Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Artículo 16.1.d).

¹⁰³ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Artículo 16.1.d).

manteniendo su titularidad privada, se destinan a alquiler mediante precios limitados para personas que cuenten con ingresos exiguos. Estas viviendas contarán con plazos y precios máximos específicos, y estarán necesariamente destinadas a domicilio habitual, no siendo necesaria su calificación como vivienda protegida, pero debiendo cumplir con las normas establecidas por la Administración competente¹⁰⁴.

c. Regulación del precio de los contratos de alquiler de vivienda

Una de las medidas más novedosas y controvertidas de la Ley es precisamente la referente a la regulación del precio de los alquileres en aquellas áreas que se consideren zonas de mercado residencial tensionado. Estos espacios, declarados como tal por parte de las Administraciones al ser estas quienes cuentan con la competencia para ello, se caracterizan por el desproporcionado valor de viviendas en relación con los ingresos de los inquilinos y la baja oferta de vivienda para la población.

Para la declaración de estas zonas, deberá atenderse a un procedimiento preparatorio previo mediante el que se obtenga información sobre los precios de arrendamiento y venta, la evolución de los mismos y los tipos de vivienda de forma que se pueda determinar la realidad social de los hogares y concretar el esfuerzo económico a realizar en los mismos¹⁰⁵. Una vez realizada la declarada como zona tensionada, deberá ponerse a disposición pública la información a raíz de la cual se ha llevado a cabo la declaración.

A su vez, la resolución del procedimiento deberá contener de forma motivada las deficiencias localizadas en la zona, de forma que estas puedan ser estudiadas de forma efectiva y siendo esta declaración vigente durante los siguientes 3 años, pudiendo ser prorrogada de forma anual cuando las insuficiencias observadas sigan persistir¹⁰⁶.

En base a la Ley, para que las Administraciones competentes puedan considerar un área como zona tensionada, esta deberá cumplir con al menos uno de los dos siguientes requisitos: que el coste medio del arrendamiento o de la hipoteca sea mayor al 30% de los ingresos medios de la unidad convivencial o personal, contando con los gastos básicos de la vivienda; y que la evolución del precio en los pasados 5 años presente un aumento

¹⁰⁴ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Artículo 17.1.c).

¹⁰⁵ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Artículo 18.2.a).

¹⁰⁶ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Artículo 18.2.d).

de 3 puntos porcentuales al índice de precios de consumo (en adelante, IPC) de la comunidad autónoma en la que se encuentre.

Habrà de llevarse a cabo por parte de las Administraciones competentes un plan concreto con las medidas que se consideren necesarias para la subsanaci3n del desequilibrio observado y, a su vez, un programa especìfico por parte del Departamento Ministerial que sea competente en materia de vivienda, que quede incluido en el Plan Estatal que se encuentre vigente en cada periodo de forma que el Estado pueda impulsar fórmulas de colaboraci3n, establecer ayudas pùblicas adicionales especìficas y que pueda tomar medidas de financiaci3n que fomenten la contenci3n o reducci3n de los precios de venta o arrendamiento¹⁰⁷.

En relaci3n a estas zonas, es relevante destacar la colaboraci3n que se espera por parte de los grandes tenedores en estas àreas. La Ley establece que para estos casos, habrà de entenderse como gran tenedor a aquellos que cuenten con la titularidad de al menos 5 inmuebles residenciales en la zona concreta declarada zona tensionada, marcando una diferencia con respecto al resto de àreas para las cuales se considerará gran tenedor a aquel que cuente con la titularidad de un mìnimo de 10 inmuebles de uso residencial o una superficie que se encuentre construida con fines residenciales de más de 1500 metros cuadrados, sin contar con trasteros y garajes¹⁰⁸. Estos grandes tenedores habrán de proporcionar la informaci3n relativa al uso y al destino de los inmuebles, pudiendo las Administraciones competentes reclamar esta colaboraci3n¹⁰⁹, de forma que ésta acompañe a la memoria que se realice junto a la propuesta de declaraci3n de zona residencial tensionada, dando una gran importancia a la actividad de estos titulares en el àrea declarada o estudiada.

Para concluir, se ha de destacar la Disposici3n final sexta de la Ley, pues en esta se establece la limitaci3n de la actualizaci3n anual del alquiler a través del IPC, siendo esta una medida extraordinaria. En base a esta, los precios de los alquileres encontrarán una limitaci3n prevista para los años 2023, 2024 y 2025, no teniendo estas viviendas que estar en zonas declaradas como zonas tensionadas.

¹⁰⁷ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Artículo 18.5.

¹⁰⁸ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Artículo 3, apartado k).

¹⁰⁹ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Artículo 19, apartado primero.

En base a esto, aquellos contratos que hayan de ser actualizados debido a su periodo de vigencia, contarán con el límite de actualización del 2% para el año 2023, el 3% para el año 2024 y, en relación con el año 2025, se establece que en el mes de enero de dicho año se establecerá el índice de referencia en base al cual hayan de actualizarse los precios, siendo este inferior al IPC.

VII. CONCLUSIONES

A lo largo del presente trabajo se ha analizado el contenido del derecho a la vivienda digna y aquellas medidas que a nivel autonómico y estatal se han llevado a cabo para promover dicho derecho. La finalidad del mismo era determinar si la labor legislativa por parte de los poderes públicos era análoga a la importancia de este derecho en la sociedad actual.

Al inicio de este trabajo, cuando aún la Ley 12/2023 no era más que un Proyecto en realización, la respuesta habría sido un tajante no. La numerosa cantidad de normas y planes autonómicos no eran suficientes para garantizar este derecho, no ofrecían la cohesión necesaria para poder ejercerlo de forma adecuada ni la seguridad jurídica suficiente debido a las diferencias legislativas en distintos territorios del mismo Estado.

Sin embargo, tras la publicación de esta, podemos afirmar que estamos indudablemente cerca de lograrlo. A través de ella, se obtiene congruencia legislativa que en el futuro pueda lograr convertir el artículo 47 de la CE en derecho con efectividad real.

A través de este Proyecto se han analizado las medidas principales que los poderes públicos han puesto a disposición de la población para fomentar tanto el acceso a la vivienda como para facilitar el mantenimiento del ejercicio del derecho. Pese a todo, no es difícil entender todo este engranaje legislativo como un gran parche al problema principal en lo relativo a la vivienda: la gran demanda y la poca oferta. También es fundamental subrayar que la vivienda se utiliza como inversión y su precio está determinado por mecanismos especulativos. En la actualidad, la proliferación de empresas, fondos de inversión denominados “grandes tenedores” contribuyen a agravar un problema ya existente.

Las medidas de ayudas y los controles de precios serán un gran alivio para los ciudadanos que quieran emanciparse y desarrollar su independencia. No obstante, esto no aparenta que vaya a tener repercusiones positivas a la larga de cara a la solución del problema.

La solución más favorable no parece ser otra que la de poner a disposición de los ciudadanos mayor oferta, a través de viviendas públicas como las 50.000 viviendas para alquileres asequibles de la SAREB que aún están en mercado, o fomentando la creación de una oferta de vivienda que sea asequible, de forma que los poderes públicos cumplan con su deber de promover el acceso a una vivienda digna y adecuada.

VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Abogados, T. (2021, octubre 5). *El Ayuntamiento de Barcelona declara el municipio como área de mercado de vivienda tensa*. Tornos; Tornos Abogados. <https://www.tornosabogados.com/el-ayuntamiento-de-barcelona-declara-el-municipio-como-area-de-mercado-de-vivienda-tensa/>

Abogados, T. (2022, marzo 14). *El Tribunal Constitucional anula parte de la Ley de Vivienda catalana*. Tornos; Tornos Abogados. <https://www.tornosabogados.com/el-tribunal-constitucional-anula-parte-de-la-ley-de-vivienda-catalana/>

Asociación AEV. Asociación Española de Análisis de Valor (2023, 7 de marzo) *La falta de reacción de la oferta de vivienda nueva en España revela la existencia de un evidente “fallo de mercado”*. Nota de prensa en https://www.asociacionaev.org/admin159753/uploads/uploads_doc/varios/174000_NP2_Observatorio_de_la_Valoracion_XVII_VF.pdf

BOE-A-1978-31229 *Constitución Española*. (1978). Boe.es, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

BOE-A-2015-7802 *Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda*. (2015). Boe.es, de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2015-7802>

BOE-A-2015-11723 *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*. (2015). Boe.es, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-11723>

BOE-A-2020-11363 *Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación*

de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda. (2020). Boe.es, de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2020-11363>

BOE-A-2021-9719 *Instrumento de Ratificación de la Carta Social Europea (revisada), hecha en Estrasburgo el 3 de mayo de 1996.* (2021). Boe.es, de https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2021-9719

BOE-A-2022-802 *Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.* (2022). Boe.es, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-802>

BOE-A-1985-5392 Ley 7/1985, de 2 de abril, *Reguladora de las Bases del Régimen Local.* (1985). Boe.es, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1985-5392>

BOE-A-2023-12203 *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.* (2023). Boe.es, de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

Departamento de Planificación Territorial, M. y. T. del G. V. (2021). *Plan Director de Vivienda 2021-2023.*

Diccionario de la lengua española de la Real Academia española (2023).

Eurostat. (2022, septiembre 1). *Leaving home: Young Europeans spread their wings.* Eurostat. <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/-/ddn-20220901-1>

FERRANDO NICOLAU, E. (1992). “*El derecho a una vivienda digna y adecuada*”. Anuario de Filosofía del Derecho IX.

Idealista.com. *Los pisos, cada vez más grandes: así ha evolucionado el tamaño de las viviendas en las CCAA.* (2021, mayo 19). Idealista/news. <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2021/05/19/790524-los-pisos-cada-vez-mas-grandes-asi-ha-evolucionado-el-tamano-medio-de-las-viviendas>

Idealista.com. (2023, mayo). *Informe de precios en alquiler en España.* idealista. <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/report/>

LÓPEZ RAMÓN, F. (Ed.). (2010). *Construyendo el derecho a la vivienda.* Marcial Pons, ediciones jurídicas y sociales.

Organización de las Naciones Unidas (1991). *Observación general N.º 4 El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto).* Documentos Oficiales de la Asamblea General, cuadragésimo tercer período de sesiones, Suplemento N.º 8.

Organización de las Naciones Unidas (1998). *Observación general N.º 9 La aplicación interna del Pacto en el ordenamiento jurídico.* Documentos Oficiales de la Asamblea General, cuadragésimo tercer período de sesiones, Suplemento N.º 8.

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1976). OHCHR, de <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>

Servicio Vasco de vivienda (2023). Derecho Subjetivo de acceso a una vivienda. ETXEBIDE, en <https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-dsv/es/>

SORROSAL BORGIA, S. (2009). *El derecho constitucional a una vivienda digna: Régimen tributario y propuestas de reforma*. Madrid, Dykinson.

United Nations. (1948). *La Declaración Universal de Derechos Humanos* | Naciones Unidas, de <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

United Nations (2017). *Sexto informe periódico que España debía presentar en 2017 en virtud de los artículos 16 y 17 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*. Consejo Económico y Social. E/C.12/ESP/6.

United Nations Human Rights Treaty Bodies. (s.f) en https://tbinternet.ohchr.org/_layouts/15/treatybodyexternal/TBSearch.aspx?Lang=en&TreatyID=9&DocTypeID=29.