



El derecho a una vivienda digna es un principio rector de nuestra política social

constitucionalidad de la norma está ya en entredicho.

A este respecto, es necesario tener en cuenta, no obstante, que si bien es cierto que el artículo 53.1 de la Constitución garantiza que los derechos y libertades fundamentales, entre los que se encuentra el derecho a la propiedad privada, se tutelarán a través del recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional, no lo es menos que las empresas y particulares, antes de llegar a su instancia, deberán acudir previamente a la vía ordinaria de los juzgados y tribunales y agotar todos los trámites.

Otra alternativa a explorar sería reclamar la indemnización contemplada en el artículo 33.3 de la Constitución, ya que, si bien el legislador constitucional limitó el derecho a la propiedad privada,

«Aunque las posibilidades de defensa se han limitado, aún hay soluciones legales»

«Gran tenedor» por sorpresa

► Muchos pequeños inversores o simples propietarios se han visto sorprendidos por la nueva Ley de vivienda

R. E. MADRID

Han pasado ya cuatro meses desde la aprobación de la controvertida Ley por el derecho a la vivienda, marco normativo con el que el Gobierno ha pretendido blindar el derecho a una vivienda digna consagrado en el artículo 47 de la Constitución Española, y que impone a los poderes públicos la promoción de las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho.

Sin embargo, como señalan en el Departamento de Litigación Civil y Arbitraje de Garrido, una de las firmas más conocidas de nuestro mercado legal, nos encontramos ante una ley que lejos de promover iniciativas por parte de las distintas administraciones para el

desarrollo de vivienda pública, está claramente dirigida al establecimiento de un exagerado control del mercado del alquiler de vivienda libre, en especial cuando quien interviene en él es un «gran tenedor».

¿Cuál es el perfil de ese gran tenedor?

La ley señala que lo serán los propietarios de viviendas que sean titulares de más de diez, pero podrían ser calificados como tales los titulares de al menos cinco si están situadas en zonas geográficas clasificadas como de mercado residencial tensionado.

Esta rebaja del número de viviendas necesario para ser considerado gran tenedor –a partir de cinco en zonas declaradas tensionadas– produce una sustancial ampliación del ámbito de aplicación subjetivo de la norma, señalan desde Garrido, afectando por tanto a un numerosísimo colectivo de propietarios de viviendas y pequeños inversores, que de la noche a la mañana han visto restringidos sus derechos de gestión y disposición sobre las viviendas de las que son titulares.

En efecto, la apariencia de la denominación «grandes tenedores» no debe llevarnos a confusión y pensar que se trata de una norma que solo afecta a grandes fortunas o empresas. Todo lo contrario. La nueva regulación podrá afectar a multitud de pequeños inversores o, inclusive, a situaciones tan frecuentes como las de quienes sean parte de una sucesión hereditaria en la que resulten adjudicatarios de una o más viviendas, siendo ya titulares de alguna otra, viéndose repentinamente afectados por las restricciones que impone esta ley. Piénsese, también, que la ley no contempla divisiones, por lo que un inmueble computará independientemente del porcentaje de propiedad que se ostente sobre él, se advierte desde Garrido.

Todo ello, ahora más que nunca, hace imprescindible un correcto asesoramiento antes de tomar decisiones, planificando adecuadamente la sucesión hereditaria, por ejemplo, en el caso de las personas físicas, y evitando, en la medida de lo posible, los efectos indeseados que la nueva ley pueda suponer.

Y las mismas recomendaciones

son predicables en el ámbito mercantil y societario. Proyectar grupos de empresas y estructurar compañías debe hacerse teniendo en consideración las limitaciones que la nueva ley implica para aquellas entidades tenedoras de más de diez (o cinco) viviendas en titularidad, para lo que es conveniente el apoyo legal especializado.

Vivienda digna vs derecho a la propiedad

En todo caso, de resultar afectado por los efectos de la nueva ley, debe tenerse en cuenta que el derecho a una vivienda digna no solo no se trata de un derecho fundamental, sino que ni siquiera se trata de un derecho ordinario, al no hallarse comprendido entre los «Derechos y libertades» del Capítulo Segundo de la Constitución española. Es tan solo un principio rector de nuestra política social y económica.

En cambio, puesto que la nueva Ley de Vivienda impone restricciones que afectan de lleno al derecho a la propiedad privada –que incuestionablemente es un derecho constitucional–, la propia

La constitucionalidad de la Ley está en entredicho al restringir el derecho a la propiedad privada

dicho precepto también dispone que «Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes». Es decir, que, si por razón de la aplicación de la nueva Ley de Vivienda el titular no pudiera disponer de la misma o bien viese restringidos sus derechos como propietario, cabría plantearse la posibilidad de reclamar a la Administración la correspondiente indemnización con la que resarcir el perjuicio económico que se le hubiera ocasionado.

Soluciones legales existen, así que no cabe mejor consejo que procurarse un adecuado asesoramiento, tanto en el ámbito personal como en el empresarial, que evite o mitigue las sorpresas desagradables que pudieran llegar a producirse.