

Los Autos del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 2018 levantan parcialmente la suspensión de las leyes de la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana, Cataluña y Extremadura

Jorge Hervás Más

Doctor en Derecho. Jefe de servicio del Departamento de Urbanismo y Vivienda Ayuntamiento de Gandía (Valencia). Profesor asociado del Departamento de Urbanismo. Universidad Politécnica de Valencia

Práctica Urbanística, Editorial **Wolters Kluwer**

El Tribunal continúa manteniendo la suspensión de las expropiaciones del uso derivadas de procesos de ejecución hipotecaria así como las obligaciones de realojamientos forzosos procedentes de daciones en pago o impagos de alquileres.

En los recientes autos emitidos el pasado día 20 de marzo, el Tribunal Constitucional, levanta la suspensión a la aplicación de distintos artículos de la Ley 4/2016 de 23 de diciembre (LA LEY 20454/2016) del derecho a la vivienda de las personas en régimen de exclusión social de Catalunya (LMPVER), de la Ley 2/2017 de 3 de febrero (LA LEY 1272/2017) de la Función Social de la Vivienda de la Generalitat Valenciana (LSFV) así como de la también Ley 2/2017 de 17 de febrero (LA LEY 2010/2017) de la emergencia social de la vivienda de Extremadura. (LESV)

Dicha suspensión se produjo automáticamente con la mera interposición del recurso por parte del gobierno central (art. 161 LOTC (LA LEY 2383/1979)) y afectaba a los siguientes preceptos:

a) Ley 4/2016 de 23 de diciembre (LA LEY 20454/2016) del derecho a la vivienda de las personas en régimen de exclusión social de Cataluña.

El recurso interpuesto por el Gobierno del Estado afectaba, entre otros a la expropiación temporal de viviendas vacías por causa de interés social (art. 15), la obligación de realojamiento de personas o unidades familiares en riesgo de exclusión derivados de daciones en pago o procesos hipotecarios (art. 16), la obligación de medición forzosa derivada de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda (art. 17.1) o la obligación imperativa de suscripción de Convenios con las personas jurídicas titulares de viviendas inscritas en el Registro de viviendas vacías y viviendas ocupadas sin título habilitante. (DA 3ª)

b) Ley 2/2017 de 3 de febrero (LA LEY 1272/2017) de la Función Social de la Vivienda de la Generalitat Valenciana.

Por lo que se refiere a la norma valenciana, se impugnaron por el Abogado del Estado los artículos que regulaban la acción pública (art. 2 y 6), la transformación de un procedimiento de ejecución hipotecaria en un derecho de alquiler social, (art. 12), la expropiación temporal del uso (art. 13), el propio concepto de vivienda deshabitada (art. 14), Indicios de la falta de uso habitacional (art. 15), actuaciones previas, inspección y medidas cautelares (art. 18) suministros de gas y electricidad y su relación con la pobreza energética, (art. 23) potestad sancionadora (arts. 32 y siguientes) y los Anexo I (Justificación de riesgo social) y Anexo II (Procedimiento para declarar a vivienda deshabitada)

c) Ley 2/2017 de 17 de febrero (LA LEY 2010/2017) de la emergencia social de la vivienda de Extremadura.

Finalmente y por lo que respecta a la Ley de Vivienda de Extremadura, se recurrió a la definición de vivienda habitual y vivienda deshabitada (artículo 1 en cuanto a la incorporación de los apartados 13 y 15 al artículo 3 de la Ley 3/2001 (LA LEY 933/2001)), la definición de vivienda desocupada y causas de desocupación (art. 16 bis Ley 3/2001), incorporación de la infracción grave consistente en la ausencia de ocupación de una vivienda deshabitada (introducción de los apartados l) en el artículo 58 de la Ley 3/2001) y la propuesta de aplicación retroactiva de la Ley a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubiesen iniciado antes de la entrada en vigor de la Ley. (Disposición Transitoria Tercera)

Expuestos estos antecedentes en los autos del pasado 20 de marzo, el TC revisa parcialmente los argumentos esgrimidos frente a las normas autonómicas que ya regularon la función social de la vivienda con anterioridad y determina un claro punto de inflexión respecto de los autos anteriores. AAT 69/2014 (Ley 24/2013 (LA LEY 21160/2013), de 2 de julio, de Navarra), AATC (Ley 4/2013, de 1 de octubre (LA LEY 16028/2013), de Andalucía,) AATC 115/2014 (Ley 2/2014, de 20 de junio (LA LEY 10270/2014), de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero (LA LEY 393/2003) de Canarias), AATC 144/2016 (Ley del Parlamento Vasco) y finalmente el AATC 18/2017 (Decreto-ley del Gobierno de Aragón 3/2015)

Todos estos Autos suspendieron la vigencia de las citadas Leyes autonómicas por cuanto se consideró que los citados marcos normativos: "incidían, aunque en términos cuantitativamente reducidos, en el sistema financiero en su conjunto, generaban una desconfianza en el sistema crediticio globalmente considerado, ponían en riesgo la estabilidad del sistema financiero y finalmente producían un menoscabo en la reestructuración bancaria apoyada con dinero público y en el cumplimiento por España de sus compromisos internacionales."

Ahora el Tribunal Constitucional y en lo que respecta a las Leyes de vivienda de Cataluña, Comunidad Valenciana y Extremadura, cambia de criterio y determina claramente que: "no hay base cierta para afirmar que la Ley 2/2017 (LA LEY 2010/2017) interfiere de un modo significativo en la efectividad de las medidas estatales de política económica" (sic)

En el fondo de la cuestión, el Tribunal determina que por parte del Estado no se han acreditado los perjuicios de imposible o difícil reparación derivados de la aplicación de estas normas, entre otras razones porque su aplicación: "ni lastra las iniciativas de venta de carteras de activos, en detrimento del objetivo último de la SAREB ni tampoco genera mayor incertidumbre en el mercado financiero, por el hipotético deterioro del valor de dichas carteras."

Por tanto y en este contexto las medidas contenidas en las tres Leyes no tienen por qué comportar una desconfianza en el sistema crediticio globalmente considerado ni un aumento del riesgo asumido por las entidades en los créditos con el consiguiente efecto negativo sobre la estabilidad financiera.

Por lo que se refiere a la Ley de la Función Social de la Vivienda Valenciana, solamente se exceptúan de dicha suspensión los arts. 12 y 13 LFSV, que se refieren a las medidas previstas para "regular las situaciones sobrevenidas a consecuencia de desahucios".

De esta forma, el art. 12.1 LFSV "Medidas propuestas para garantizar la protección a las personas que están en procedimientos de ejecución hipotecaria" determina la sustitución de un proceso de ejecución hipotecaria por la de un arrendamiento forzoso. Lo mismo ocurre con la redacción del art. 13.2 LFSV que regula la aplicación de la expropiación forzosa del uso para aquellas viviendas afectadas por procedimientos de desahucio instados por entidades financieras, sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos.

El auto del Tribunal Constitucional confirma, en este caso la suspensión de ambos preceptos en razón a que los mismos han sido ya incorporados a la normativa Estatal, a través de la

modificación del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo (LA LEY 4108/2012), del Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, operada por el Decreto Ley 5/2017, de 17 de marzo.

Estos argumentos se reproducen respecto de la suspensión de los artículos 16 y 17.1 de la ley 4/2016 (LA LEY 20454/2016) de vivienda de las personas en riesgo de exclusión social de Cataluña.

Por una parte el art. 16 LMPVER regulaba la obligación de realojamiento forzoso de aquellas personas o unidades familiares en riesgo de exclusión social procedentes de daciones en pago, procesos hipotecarios o desahucios mientras que el art. 17.1 LMPVER institucionalizaba una obligación de medición forzosa derivada de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda, establecidos por la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario.

Finalmente y por lo que se refiere a la Ley de Emergencia Social de la Vivienda de Extremadura se suspende la incorporación de la potestad sancionadora de aplicación a los inmuebles deshabitados pertenecientes a personas jurídicas (art. 54.3 LESV) junto con la incorporación de una nueva infracción administrativa por dicho concepto. (art. 58.I LESV).

En este estado de cosas y como conclusión, el Alto Tribunal ya recoge en estos autos la doctrina y los argumentos que ha expuesto en su reciente sentencia nº 16/2018 de 22 de febrero, por la que considera constitucional la mayor parte de la Ley Foral de la vivienda Navarra (LORAFNA (LA LEY 2233/1982)) aprobada el año 2013, que también regulaba muchos aspectos de la función social de la vivienda en sentido similar a como se ha recogido en las Leyes de Cataluña Comunidad Valenciana y Extremadura.