



Pros y contras de la Ley 12/2023, por el Derecho a la Vivienda

LA CARA



Rafael Martín

Abogado experto en Arrendamientos

LA CRUZ



Luis Miguel Hernández

Director Departamento Procesal. Larrauri & Martí Abogados

El pasado 26 de mayo entró en vigor la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda (también conocida como Ley de la vivienda). Tal y como se establece en su preámbulo, dicha norma nace con la vocación de promover el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada que se encuentra reconocido en el artículo 47 de nuestra Constitución.

La intención del legislador es establecer una regulación básica de los derechos y deberes de los ciudadanos en relación con la vivienda y que esta sea aplicable a todo el territorio nacional (punto este controvertido, como luego se detallará). Se pretende con ello abordar el grave problema de acceso a la vivienda que existe en nuestro país, prestando especial atención a los jóvenes y a otros colectivos vulnerables.

Más allá de determinadas medidas de índole urbanístico y fiscal que pretenden provocar una dinamización del mercado de la vivienda en general, lo cierto es que esta ley pone su foco de manera particular en el mercado del alquiler.

Para tratar de hacer frente a los problemas de acceso a la vivienda en dicho mercado y reforzar la protección de la parte que se supone más débil, esto es, la parte arrendataria, el legislador ha llevado a cabo, a través de las disposiciones finales de la Ley de la Vivienda, una serie de polémicas modificaciones tanto en la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil (LEC) como en la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (LAU).

En relación con nuestra Ley ritual, entre otras cuestiones, se ha procedido a endurecer los requisitos de admisión de demandas que pretendan recuperar la posesión de una finca, siendo que a partir de ahora... (ver artículo completo)

Por supuesto, como con toda nueva normativa, habrá que esperar al rodaje de la Ley por el Derecho a la Vivienda para poder cuantificar sus aciertos y valorar críticamente su eficacia, pero desde luego, la intencionalidad de la norma es difícil de cuestionar: Pretende tener como eje central la accesibilidad a la vivienda y evitar los incrementos de renta desproporcionados.

En nuestro país hemos tenido siempre –por no decir que hemos padecido– una política en materia de vivienda dirigida a beneficiar el negocio inmobiliario y a incentivar la adquisición en propiedad, dando lugar a un mercado de alquiler sumamente injusto en el que resulta considerablemente más caro pagar una renta de alquiler que hacer frente a la letra de una hipoteca media para la compra de esa misma vivienda, en contra de la más pura lógica y de lo que sucede en buena parte del resto de Europa.

Si algún bien es verdaderamente de «primera necesidad», ese es el techo. Y aunque los datos varían según se consulten unas u otras fuentes (OCDE, sindicatos, estudio Infojobs-Fotocasa, etc.), se puede afirmar que los españoles dedicamos entre un 40 % y 60 % del salario al pago de la renta de alquiler, y hasta un 90 % en el caso de los jóvenes –con mucha variación entre unas y otras provincias-. También es fácil concluir que la situación no va a mejorar por sí sola pues es incuestionable que los salarios están lejos de crecer al mismo ritmo que lo hace el precio de los alquileres.

Por eso, aunque se deba ser cauteloso con las llamadas políticas intervencionistas, quizá los grandes males... (ver artículo completo)