

NOTA INFORMATIVA 52/2024 DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
EN RELACION A LA LEY DE VIVIENDA y ZONAS TENSIONADAS:

Daniel Loscertales Fuertes. Abogado.

En relación a las ZONAS TENSIONADAS, determinando que en los nuevos arrendamientos, cuya vivienda ya estuviera antes arrendada, no se podía subir la rentas en el nuevo contrato, pero dejando claro, según mi criterio, que esa declaración de “zona tensionada” correspondía a las Comunidades autónomas.

Pues bien el Pleno del Tribunal Constitucional, en Nota informativa indicada en el título, resolviendo un recurso de la Junta de Andalucía, aunque hay cuestiones que considera que corresponde al Estado, lo importante es que determina (entre otras cosas) que en este tema de declaración de “**zona tensionada**”, a los efectos de la renta futura de las viviendas actualmente en arrendamiento es competencias de las Comunidades Autónomas, conforme el art. 148 de la propia Constitución, pues la Ley de Vivienda fija que el nuevo contrato (terminado la vigencia del actual) no podría tener una renta mayor de lo que se estaba pagando, una vez aplicada la cláusula de actualización anual, pero, como se indica el TC determina que son las correspondientes Autonomías las que tienen competencia y las que, en su caso, pueden hacer dicha calificación con las consecuencias que la Ley de Vivienda determina.

En cualquier caso, en el nuevo alquiler situado en localidad que NO haya sido declarada “zona tensionada”, como por el momento ocurre en todas zonas de España, menos en Cataluña que sí lo ha hecho fijando los municipios afectados, no estará prohibido que el arrendador suba o baje la renta, sin que haya intervención gubernativa al respecto. Dicho esto hago constar que si bien es claro que hay mucha necesidad de viviendas, mi postura es que quien tiene que resolver este importante tema es el propio Estado y, de forma secundaria o complementaria, las Autonomías en base de ayudas económicas, por ejemplo, en la parte fiscal, pero nunca obligando, sino aportando ventajas que favorezcan al arrendador si renuncia a parte de la renta, que desde la Ley 29/94 (hace 30 años) es libre, conforme se establece en el art. 17 de la misma. La normativa posterior no ha cambiado para nada este aspecto fundamental en cualquier

arrendamiento, salvo algunas cuestiones relativas a los gastos complementarios.

Hay un tema muy trascendente que la Ley del Derecho a Vivienda no afronta y que es sumamente importante, pues son miles, cientos de miles, los contratos de arrendamiento de vivienda vigentes antes de la citada LAU 29/94 (que sigue siendo la base de todos los alquileres) pues en la Disposición Transitoria segunda de la misma, en su art. 11 determina el sistema de actualización de la renta de los contratos vigentes en ese momento, partiendo de la base del Índice de la fecha del contrato. Hay que señalar que la revaloración fue realmente irrisoria y la realidad es que en la actualidad la renta de estos arrendamientos es verdaderamente ridícula y estando la mayor parte de las viviendas (muchos miles) en zonas céntricas de todas las ciudades de España.

La pregunta surge de inmediato ¿hasta cuándo estarán vigentes esos arrendamientos? Pues seguramente muchos años más, ya que, por decir un ejemplo, en un contrato de 1980 y el arrendatario con 30 años, cuando fallezca o ya haya ocurrido, había y hay, derecho a una o dos subrogaciones, dependiendo de las circunstancias de cada familia, siendo lo normal que el titular o el subrogado sigan todavía en la vivienda, con una renta, como he dicho antes, absolutamente ridícula, sin que el propietario-arrendador (o sus sucesores) no pueden hacer nada al respecto, con independencia de la situación económica del actual arrendatario, su cónyuge y, en su caso, los hijos y padres en determinadas condiciones. Y resulta que dicha DT: Segunda de la LAU 29/94, también faculta para que siga en el piso con la mismas condiciones la “pareja de hecho”, con lo cual es fácil que una persona mayor tenga un acompañante persona que le ayude y que se considere como tal, pero, además, conforme dicha normativa, con independencia de su “orientación sexual”. Como he dicho antes, la mayor parte de los arrendadores (o sus sucesores) eran o son persona físicas normales, que en su momento alquilaron la vivienda de su propiedad para complementar sus ingresos, pago de la Hipoteca, etc., esto es, no es el arrendador “gran tenedor”, más bien en términos generales todo lo contrario..

Pues bien, este es otro motivo importante para que las Comunidades Autónomas NO declaren “zonas tensionadas” y limiten el precio de los nuevos alquileres al anterior existente, siendo la propiedad de personas

físicas normales en todos los sentidos y que no son “grandes tenedores”, de ahí que, con buen criterio, actualmente y en defensa de los intereses de las dos partes, la renta seguirá siendo libre, sin perjuicio de que a personas “necesitadas” .o “vulnerables” se les ayude directamente por la Administración Central o Autonómica, que son los obligados y no el particular, pues es evidente que el Estado dejó hace tiempo de construir y alquilar las llamadas Viviendas de Protección Oficial, que es la raíz de todo el actual problema, reiterando que no se puede pedir (y menos exigir con normas jurídicas) a la persona privada que resuelva el problema en contra de sus propios intereses, muchas veces con escasos medios económicos. .

En definitiva, dicho todo lo anterior, que se podía alargar con muchas más consideraciones al respecto, mi criterio es que hacen bien las Comunidades autónomas en NO señalar “zonas tensionadas”, pues supondrá (como ya esté ocurriendo por el temor que ello suceda) que el propietario pase la vivienda a alquiler turístico o vacacional, aunque en el primer supuesto por la autoridad competente se marcan unas exigencias de servicios que no es fácil de llevar a cabo, las cuales siempre hay que exigir luego con inspecciones por la administración competente para comprobar si dichos requisitos (generalmente instalaciones y servicios) se están cumpliendo por el arrendador.

Termino indicando si bien que el derecho a una vivienda digna está recogido en la Constitución, igualmente el art. 33 reconoce la propiedad privada, algo que olvida muchas veces el Estado, por lo que siempre habrá que combinar ambas disposiciones del mismo rango legal.