

# La Revista Jurídica de Catalunya alerta de que la ley estatal de vivienda agravará los problemas de accesibilidad a un hogar

---

Actualizado el 27/10/2023, 18:35 horas  
Por Redacción Law&Trends



- *Los juristas que han participado en la Jornada de la Revista Jurídica de Catalunya sobre la aplicación de la ley de vivienda estatal en Cataluña*

*denuncian que la ley no alcanza el necesario equilibrio entre propietarios y arrendatarios de inmuebles.*

- *También ponen de manifiesto que esta norma no contempla una medida cautelar de protección del derecho de la propiedad frente al fenómeno de la ocupación ilegal de viviendas.*
- *Alertan de que la nueva ley de vivienda estatal no regula el alquiler de viviendas de uso turístico o el de habitaciones*

La Revista Jurídica de Catalunya ha realizado un exhaustivo análisis sobre la ley estatal de vivienda y su ámbito de aplicación en Cataluña a través de la realización de una jornada que se ha realizado días 26 y 27 de octubre en la sede del Colegio de la Abogacía de Barcelona (ICAB).

El decano del ICAB, **Jesús M. Sánchez**, la vicepresidenta de la Acadèmia de Jurisprudència y Legislació de Catalunya, **Ma. Eugenia Alegret**, y el director ejecutivo de la Revista Jurídica de Catalunya, **Daniel Vázquez** han inaugurado esta Jornada en la que han participado más de 20 ponentes expertos en la materia procedentes del ámbito académico, la abogacía, la magistratura, el notariado y registradores.

Los juristas participantes han dado a conocer importantes carencias de la ley de vivienda estatal después de abordar su análisis en relación al derecho a la vivienda en el derecho internacional, el derecho de la Unión Europea, la Constitución y el Estatuto de Autonomía y su impacto en Cataluña; las medidas de la nueva ley relacionadas con los propietarios y deudores hipotecarios y la vigente legislación catalana de vivienda; las medidas de esta norma en relación con los arrendatarios y consumidores y su relación con la vigente legislación en Cataluña en este ámbito; la problemática actual de la vivienda en el derecho de contratos, familia y sucesiones y el derecho administrativo, derecho urbanístico y vivienda.

A través de esta Jornada se ha concluido que la ley estatal de vivienda agravará los problemas de accesibilidad a un piso o inmueble en el que vivir por diversas razones. La ley estatal no consigue el necesario equilibrio entre los derechos de los propietarios y los arrendatarios de inmuebles porque es una ley que mantiene abiertas las incertidumbres de las reglas de juego de los precios del mercado de alquiler.

Esta nueva norma también contiene medidas de distinto tipo que afectan tanto al comportamiento de los particulares y las empresas privadas y fondos de inversión como el de las administraciones públicas (con regulaciones propias de derecho civil, derecho administrativo, derecho tributario, derecho urbanístico...). Una de las medidas más controvertidas ha sido el establecimiento de límites a la actualización de las rentas de los alquileres, en línea con regulaciones ya existentes en otros países como Francia, por ejemplo; regulación legal que deberá ser revisada en tres años. Al mismo tiempo, esta nueva legislación hace una distinción entre dos tipos de propietarios: los grandes tenedores y el resto. Los grandes tenedores son personas físicas o jurídicas que tienen en propiedad más de 10 viviendas (en Barcelona, por ejemplo, el 36% del parque residencial está en sus manos, mayoritariamente personas jurídicas que desarrollen actividad económica) o cinco si las CCAA lo deciden en las posibles declaraciones temporales de las llamadas Zonas de Mercado Residencial Tensionado.

Los ponentes también han puesto de manifiesto que la ley de vivienda estatal deja abiertas cuestiones muy relevantes, ya que no regula el alquiler de viviendas de uso turístico o el de habitaciones. Se trata de cuestiones esenciales sobre las que consideran los juristas que habrá que incidir en el futuro para garantizar el derecho a residir en grandes ciudades.

Otro aspecto que se ha analizado en el marco de esta Jornada ha sido la ocupación ilegal, abordando los aspectos civiles, procesales y penales que se derivan de este fenómeno. Los expertos han afirmado que no se trata de un conflicto en el que se contrapongan el derecho a la propiedad y el derecho a la vivienda, ya que la ocupación no es un título legítimo para poder poseer. Precisamente las dificultades para acceder a una vivienda han contribuido a la extensión del fenómeno de la ocupación ilegal. Por este motivo, los juristas participantes lamentan que esta ley no contemple una medida cautelar de protección del derecho de la propiedad frente a la ocupación ilegal de inmuebles y consideran que se ha perdido una oportunidad excelente para poner freno a esta problemática. También se ha puesto de relieve que los damnificados indirectos de la ocupación ilegal son las comunidades de propietarios, que se han quedado sin herramientas para luchar contra esta situación.

Los expertos también han expuesto que una regulación históricamente defectuosa ha permitido que de los casi 6 millones de viviendas de protección oficial construidas entre 1962 y 2020, (casi un 32% del total del parque residencial) la mayoría hayan sido descalificados y pasados al mercado libre, a precios actualmente estratosféricos, como se explica en el preámbulo de la nueva Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Esto ha provocado que el actual parque de vivienda social sea de los más bajos de Europa y no llegue al 2% de las más de 18 millones de viviendas existentes. Esta situación se ha encadenado con la baja construcción de viviendas de protección oficial (VPO), pasando de unos 68.000 en 2008 a 5.000 en 2017. El gasto público, siete veces inferior al de la UE, ha caído el 38% entre 2007 y 2018, el 50% por ejemplo en Cataluña entre 2008 y 2020, si bien en el caso de Euskadi el gasto se situaría en torno al 0,50% del PIB, frente al 0,08% de Cataluña, acercándose al 0,60% de la UE.

Los ponentes participantes también han explicado que las crisis económicas que ha sufrido Cataluña desde 2008 han propiciado la pérdida del trabajo y del poder adquisitivo, lo que ha contribuido a que entre 2008 y 2019 se hayan realizado casi 700.000 desalojos, afectando casi 2 millones de personas. Solo en 2010, se llevaron a cabo en España 248 procesos de ejecución hipotecaria al día.

A lo largo de esta Jornada de la Revista Jurídica de Cataluña también se ha alertado de que ante la dificultad para acceder a la vivienda o la pérdida de ésta se están produciendo consecuencias muy negativas para las personas, como pueden ser los trastornos de la salud mental, aumento del “sinhogarismo”, la segregación residencial (y escolar, vinculada) o una emancipación de los jóvenes en España que se encuentra muy por encima de la media de la UE: 30 años frente a los 26, como también señala el preámbulo de la nueva ley estatal.

<https://www.lawandtrends.com/noticias/administrativo/la-revista-juridica-de-catalunya-alerta-de-que-la-ley-estatal-de-vivienda-agravara-los-problemas-de-accesibilidad-a-un-1.html>

LEER  
ONLINE

## La ‘Revista Jurídica de Catalunya’ alerta de que la ley estatal de vivienda agravará los problemas para acceder a un hogar

La *Revista Jurídica de Catalunya* ha realizado un exhaustivo análisis sobre la **ley estatal de vivienda** y su ámbito de aplicación en Cataluña a través de la realización de una jornada que se ha realizado días 26 y 27 de octubre en la sede del Colegio de la Abogacía de Barcelona (ICAB).

El decano del ICAB, **Jesús María Sánchez**, la vicepresidenta de la Acadèmia de Jurisprudència y Legislació de Catalunya, **María Eugenia Alegret**, y el director ejecutivo de la *Revista Jurídica de Catalunya*, **Daniel Vázquez**, han inaugurado esta Jornada en la que han participado **más de 20 ponentes expertos en la materia** procedentes del ámbito académico, la abogacía, la magistratura, el notariado y registradores.

Los juristas participantes han dado a conocer **importantes carencias de la ley de vivienda estatal** después de abordar su análisis en relación al derecho a la vivienda en el derecho internacional, el derecho de la Unión Europea, la Constitución y el Estatuto de Autonomía y su impacto en Cataluña; las **medidas de la nueva ley relacionadas con los propietarios y deudores hipotecarios** y la vigente legislación catalana de vivienda; las medidas de esta norma en relación con los arrendatarios y consumidores y su relación con la vigente legislación en Cataluña en este ámbito; la problemática actual de la vivienda en el derecho de contratos, familia y sucesiones y el derecho administrativo, derecho urbanístico y vivienda.

A través de esta Jornada se ha concluido que **la ley estatal de vivienda agravará los problemas de accesibilidad a un piso o inmueble** en el que vivir por diversas razones. A su juicio, **la ley estatal no consigue el necesario equilibrio entre los derechos de los propietarios y los arrendatarios de inmuebles** porque es una ley que mantiene abiertas las incertidumbres de las reglas de juego de los precios del mercado de alquiler.

Esta nueva norma también contiene medidas de distinto tipo que afectan tanto al comportamiento de los particulares y las empresas privadas y fondos de inversión como el de las administraciones públicas (con regulaciones propias de derecho civil, derecho administrativo, derecho tributario, derecho urbanístico...). Una

de las medidas más controvertidas ha sido el establecimiento de **límites a la actualización de las rentas de los alquileres**, en línea con regulaciones ya existentes en otros países como Francia, por ejemplo; regulación legal que deberá ser revisada en tres años.

La vicepresidenta de la Acadèmia de Jurisprudència y Legislació de Catalunya, María Eugenia Alegret; el decano del ICAB, Jesús María Sánchez; y el director ejecutivo de la Revista Jurídica de Catalunya, Daniel Vázquez, en la presentación de las jornadas. (Foto: ICAB)

Al mismo tiempo, esta nueva legislación hace una distinción entre dos tipos de propietarios: los **grandes tenedores y el resto**. Los grandes tenedores son personas físicas o jurídicas que tienen en propiedad más de 10 viviendas (en Barcelona, por ejemplo, el 36% del parque residencial está en sus manos, mayoritariamente personas jurídicas que desarrollen actividad económica) o cinco si las comunidades autónomas lo deciden en las posibles declaraciones temporales de las llamadas **Zonas de Mercado Residencial Tensionado**.

Los ponentes también han puesto de manifiesto que la ley de vivienda estatal deja abiertas cuestiones muy relevantes, ya que **no regula el alquiler de viviendas de uso turístico o el de habitaciones**. Se trata de cuestiones esenciales sobre las que consideran los juristas que **habrá que incidir en el futuro para garantizar el derecho a residir en grandes ciudades**.

## Ocupación ilegal

Otro aspecto que se ha analizado en el marco de esta Jornada ha sido la **ocupación ilegal**, abordando los aspectos civiles, procesales y penales que se derivan de este fenómeno. Los expertos han afirmado que no se trata de un conflicto en el que se contrapongan el derecho a la propiedad y el derecho a la vivienda, ya que **la ocupación no es un título legítimo para poder poseer**. Precisamente las dificultades para acceder a una vivienda han contribuido a la extensión del fenómeno de la ocupación ilegal. Por este motivo, los juristas participantes **lamentan que esta ley no contemple una medida cautelar de protección del derecho de la propiedad frente a la ocupación ilegal de inmuebles** y consideran que se ha perdido una oportunidad excelente para poner freno a esta problemática. También se ha puesto de relieve que los damnificados indirectos de la ocupación ilegal son las comunidades de propietarios, que se han quedado sin herramientas para luchar contra esta situación.

Los expertos también han expuesto que una regulación históricamente defectuosa ha permitido que de los casi seis millones de viviendas de protección oficial construidas entre 1962 y 2020, (casi un 32% del total del parque residencial) la mayoría hayan sido descalificados y pasados al mercado libre, a precios actualmente estratosféricos, como se explica en el preámbulo de la nueva Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Esto ha provocado que **el actual parque de vivienda social sea de los más bajos de Europa y no llegue al 2%** de las más de 18 millones de viviendas existentes. Esta situación se ha encadenado con la **baja construcción de viviendas de protección oficial (VPO)**, pasando de unas 68.000 en 2008 a 5.000 en 2017. El gasto público, siete veces inferior al de la UE, ha caído el 38% entre 2007 y 2018, el 50% por ejemplo en Cataluña entre 2008 y 2020, si bien en el caso de Euskadi el gasto se situaría en torno al 0,50% del PIB, frente al 0,08% de Cataluña, acercándose al 0,60% de la UE.

Los ponentes participantes también han explicado que las crisis económicas que ha sufrido Cataluña desde 2008 han propiciado la pérdida del trabajo y del poder adquisitivo, lo que ha contribuido a que **entre 2008 y 2019 se hayan realizado casi 700.000 desajos**, afectando casi dos millones de personas. Sólo en 2010 se llevaron a cabo en España 248 procesos de ejecución hipotecaria al día.

A lo largo de esta Jornada de la *Revista Jurídica de Cataluña* también se ha alertado de que, ante la dificultad para acceder a la vivienda o la pérdida de ésta, se están produciendo **consecuencias muy negativas para las personas**, como pueden ser los trastornos de la salud mental, aumento del *sinhogarismo*, la segregación residencial (y escolar vinculada) o una emancipación de los jóvenes en España que se encuentra muy por encima de la media de la UE: 30 años frente a los 26 , como también señala el preámbulo de la nueva ley estatal.

europapress / catalunya

## Una jornada de La Revista Jurídica de Catalunya avisa de "carencias" en la ley de vivienda



Jornada de la Revista Jurídica de Catalunya sobre la ley de vivienda en la sede del Icab.

- ICAB

Europa Press Catalunya

Publicado: viernes, 27 octubre 2023 18:05

@epcatalunya



BARCELONA, 27 Oct. (EUROPA PRESS) -

La Revista Jurídica de Catalunya ha analizado la ley de vivienda en una jornada durante el jueves y este viernes en la sede del Colegio de la Abogacía de Barcelona (Icab) y ha avisado de "importantes carencias" en la norma, que a su parecer agravará las dificultades para acceder a un hogar.

El Icab ha explicado en un comunicado este viernes que en la jornada "los juristas participantes han dado a conocer importantes carencias de la ley de vivienda estatal" y la han analizado en relación al derecho a la vivienda en el derecho internacional, el derecho de la Unión Europea (UE), la Constitución y el Estatut.

También han analizado las medidas de la nueva ley relacionadas con los propietarios y deudores hipotecarios, la actual ley catalana de vivienda, y la problemática de la vivienda en el derecho de contratos, familia y sucesiones y el derecho administrativo, derecho urbanístico y vivienda.

Los participantes en la jornada consideran que la nueva ley "no consigue el necesario equilibrio entre los derechos de los propietarios y los arrendatarios de inmuebles porque es una ley que mantiene abiertas las incertidumbres de las reglas de juego de los precios del mercado de alquiler".

En la jornada han participado más de 20 ponentes especialistas en la materia y la han inaugurado el decano del Icab, Jesús Sánchez, la vicepresidenta de la Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya, Maria Eugenia Alegret, y el director ejecutivo de la Revista Jurídica de Catalunya, Daniel Vázquez.



# La Revista Jurídica de Catalunya señala deficiencias en la ley de vivienda en una jornada

Por Redacción

27 octubre, 2023



BARCELONA, 27 (EUROPA PRESS)

La Revista Jurídica de Catalunya ha analizado la ley de vivienda en una jornada durante el jueves y este viernes en la sede del Colegio de la Abogacía de Barcelona (Icab) y ha avisado de «importantes carencias» en la norma, que a su parecer agravará las dificultades para acceder a un hogar.

El Icab ha explicado en un comunicado este viernes que en la jornada «los juristas participantes han dado a conocer importantes carencias de la ley de

vivienda estatal» y la han analizado en relación al derecho a la vivienda en el derecho internacional, el derecho de la Unión Europea (UE), la Constitución y el Estatut.

También han analizado las medidas de la nueva ley relacionadas con los propietarios y deudores hipotecarios, la actual ley catalana de vivienda, y la problemática de la vivienda en el derecho de contratos, familia y sucesiones y el derecho administrativo, derecho urbanístico y vivienda.

Los participantes en la jornada consideran que la nueva ley «no consigue el necesario equilibrio entre los derechos de los propietarios y los arrendatarios de inmuebles porque es una ley que mantiene abiertas las incertidumbres de las reglas de juego de los precios del mercado de alquiler».

En la jornada han participado más de 20 ponentes especialistas en la materia y la han inaugurado el decano del Icab, Jesús Sánchez, la vicepresidenta de la Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya, Maria Eugenia Alegret, y el director ejecutivo de la Revista Jurídica de Catalunya, Daniel Vázquez.

<https://www.noticiasde.es/catalunya/barcelona/la-revista-juridica-de-catalunya-senala-deficiencias-en-la-ley-de-vivienda-en-una-jornada/>