

# CATALUÑA PONE A PRUEBA LOS LÍMITES CONSTITUCIONALES A LA INTERVENCIÓN EN VIVIENDA

Expertos en derecho civil consideran que la intención de la Generalitat de restringir las operaciones inmobiliarias en zonas tensionadas violenta el derecho a la propiedad privada e invade competencias propias del Estado

Alex Gubern

Barcelona



Choque constitucional a la vista. La proposición de ley impulsada por los partidos de izquierda en Cataluña con el objeto de vetar la compra de viviendas cuando no se destinen a residencia habitual ha abierto una intensa batalla jurídica, en lo que ya se anticipa como un litigio clave para seguir adelante, o parar, en la decisión de las administraciones, particularmente en Cataluña, de intervenir en el mercado inmobiliario.

La iniciativa plantea un cambio de paradigma. Hasta ahora, la intervención pública en el mercado inmobiliario, con Cataluña como principal laboratorio, ha incidido en el precio de los alquileres, las prórrogas de los contratos o las obligaciones de los grandes tenedores. Esta vez, el legislador da un paso más y pretende condicionar quién puede adquirir una vivienda y con qué finalidad. En las zonas declaradas tensionadas la compra de viviendas individuales quedaría reservada, con carácter general, a quienes las destinen a residencia habitual propia o de determinados familiares, mientras que la adquisición de edificios completos solo sería posible si se destinan íntegramente al alquiler residencial con limitación de rentas.

El debate jurídico no gira sobre el

objetivo de la norma —combatir la especulación y facilitar el acceso a la vivienda—, sino sobre los límites de la Administración para condicionar el mercado inmobiliario y sobre si una comunidad autónoma dispone de cobertura constitucional para imponer una restricción de este alcance.

Es lo que plantea el informe elaborado por el catedrático de Derecho Civil Sergio Nasarre y el profesor de Derecho Civil Héctor Simón, de la Universidad Rovira y Virgili de Tarragona, por encargo de la asociación Som Habitatge, que concluye que la propuesta rebasa los límites que la Constitución permite imponer a la función social de la propiedad. Según su análisis, impedir que una persona adquiera libremente una vivienda salvo para destinarla a residencia habitual vulnera el artículo 33 de la Constitución.

### Invasión de competencias

Los juristas distinguen entre limitar el uso de un inmueble y condicionar a priori quién puede comprarlo. A su juicio, la proposición no ordena simplemente el territorio, sino que convierte el planeamiento urbanístico en un instrumento para filtrar el tráfico jurídico privado, restringiendo la libertad de disposición de los propietarios y la autonomía contractual. El informe sostiene que la Generalitat invade competencias exclusivas del



Estado recogidas en el artículo 149.1.8, relativas a la regulación de las obligaciones contractuales.

A ello añaden un segundo reproche de calado: la vulneración del principio de proporcionalidad. La jurisprudencia constitucional exige que cualquier limitación de un derecho fundamental o de un derecho patrimonial supere un «triple juicio de idoneidad, necesidad y proporcionalidad» y los autores consideran que la Generalitat no acredita que impedir determinadas compras reduzca los precios o incremente la oferta de vivienda, ni que no existan medidas menos restrictivas para alcanzar el mismo objetivo. El informe cuestiona igualmente la compatibilidad de la medida con el derecho de la UE, ya que afecta a la libre circulación de capitales.

Los autores también consideran problemática la dimensión territorial de la reforma. Aunque formalmente solo se aplicaría en zonas tensionadas, recuerdan que actualmente esa declaración afecta a 271 municipios en los que reside el 90% de la población catalana, una extensión desdibuja el carácter excepcional de la medida. A estos argumentos se suma la posible vulneración de la libertad de empresa, al limitar las posibilidades de inversión inmobiliaria a un único tipo de explotación, y de la libertad de residencia.

La interpretación de los dos cate-

dráticos es asumida por la Asociación de Promotores y Constructores de Cataluña (APCE), cuyo presidente, Xavier Vilajoana, calificaba esta misma semana la iniciativa de «aberración jurídica» y reclamaba que el Parlament solicitase un dictamen al Consell de Garanties Estatutàries -como ya han hecho Junts y el PP-. Se sustenta en el informe jurídico que encargaron, junto con otros actores del sector, al catedrático de Derecho Administrativo Joan Manel Trayter y la profesora Irene Araguàs.

### Medida restringida

Frente a esta interpretación, el informe sobre el que la Generalitat ha sustentado jurídicamente la reforma, del profesor de Derecho Administrativo y Urbanístico de la Universidad de Barcelona Pablo Feu, llega a la conclusión opuesta: la medida sí puede superar el filtro constitucional si se configura como una restricción excepcional, temporal y territorialmente delimitada.

A su juicio, la propuesta no elimina el derecho de propiedad ni impide de forma general adquirir viviendas, sino que modula temporalmente algunas de sus facultades para dar cumplimiento al artículo 47 de la Constitución, que señala que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada» y que las administraciones «promoverán las



Una pareja, ante varios anuncios de promociones inmobiliarias. ABC

condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho». El informe se apoya en la reciente doctrina del TC sobre la ley estatal de Vivienda de 2023, que avaló la regulación de los alquileres en zonas tensionadas.

Tampoco comparte Feu, al igual que otros informes encargados por el Govern, la tesis de la invasión competencial o la de quienes aprecian un choque con la libre circulación de capitales, recordando que el derecho europeo admite restricciones justificadas por razones de interés general y cita Dinamarca, Finlandia, Croacia o Malta, donde existen limitaciones a determinadas adquisiciones inmobiliarias.

Más allá del debate constitucoinal, la reforma ha provocado un rechazo unánime entre promotores, propietarios y operadores, que advierten contra la inseguridad jurídica. También patronales como Pimec y Fomento, han advertido de que la norma no incrementa la oferta residencial, genera inseguridad jurídica y sustituye las políticas de vivienda por un mayor intervencionismo.

El recorrido parlamentario de la reforma acaba de comenzar, pero el verdadero examen llegará cuando la norma sea sometida al Consell de Garanties y, previsiblemente, al dictamen del Tribunal Constitucional.