

## La Revista Jurídica de Catalunya cree que la Ley de vivienda "ha dificultado" acceder a un hogar en su primer año en vigor



BARCELONA, 31 May. (EUROPA PRESS)

La Revista Jurídica de Catalunya ha valorado que la Ley estatal de vivienda "ha dificultado mucho más el acceso de la ciudadanía a un hogar en su primer año en vigor".

Lo ha concluido en la jornada 'RJC 2024: La Ley para el derecho a la vivienda y las novedades de 2024', organizada junto Colegio de la Abogacía de Barcelona (Icab) y la Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya, informa el Icab en u comunicado este viernes.

En el acto, el decano del Icab, Jesús Sánchez, ha señalado la "necesidad urgente de abordar de forma transversal y profunda la problemática sobre el derecho a la vivienda".

El presidente de la Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya, Francesc Tusquets, ha insistido en la necesidad de que la abogacía tenga una amplia formación ya que el derecho "tiene conexiones con la economía, la sociología y otros muchos ámbitos".

El director de la Revista Jurídica de Catalunya, Eugeni Gay, ha puesto en valor los más de 130 años de historia publicación, en la que "más allá de las obras y monográficos que se editan se están organizando jornadas para invitar a la reflexión y al análisis jurídico sobre temas de actualidad".

<https://www.europapress.es/catalunya/noticia-revista-juridica-catalunya-cree-ley-vivienda-dificultado-acceder-20240531184421.html>

## La Revista Jurídica de Catalunya cree que la Ley de vivienda “ha dificultado” acceder a un hogar en su primer año en vigor



31/05/2024 18:44

BARCELONA, 31 (EUROPA PRESS)

La Revista Jurídica de Catalunya ha valorado que la Ley estatal de vivienda “ha dificultado mucho más el acceso de la ciudadanía a un hogar en su primer año en vigor”.

Lo ha concluido en la jornada 'RJC 2024: La Ley para el derecho a la vivienda y las novedades de 2024', organizada junto Colegio de la Abogacía de Barcelona (Icab) y la Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya, informa el Icab en un comunicado este viernes.

En el acto, el decano del Icab, Jesús Sánchez, ha señalado la “necesidad urgente de abordar de forma transversal y profunda la problemática sobre el derecho a la vivienda”.

El presidente de la Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya, Francesc Tusquets, ha insistido en la necesidad de que la abogacía tenga una amplia formación ya que el derecho “tiene conexiones con la economía, la sociología y otros muchos ámbitos”.

El director de la Revista Jurídica de Catalunya, Eugeni Gay, ha puesto en valor los más de 130 años de historia publicación, en la que “más allá de las obras y monográficos que se editan se están organizando jornadas para invitar a la reflexión y al análisis jurídico sobre temas de actualidad”.

<https://www.lavanguardia.com/sociedad/20240531/9695261/revista-juridica-catalunya-cree-ley-vivienda-dificultado-acceder-ep-agenciaslv20240531.html>

## La Revista Jurídica de Catalunya alerta que la ley estatal de vivienda ha dificultado mucho más el acceso de la ciudadanía a un hogar en su primer año en vigor

Publicado el lunes, 3 junio 2024



Eugeni Gay, Jesús M. Sánchez y Francesc Tusquets i Trias de Bes

En el marco de la celebración de la “Jornada RJC 2024: La Ley para el derecho a la vivienda y las novedades de 2024”, organizada por la Revista Jurídica de Catalunya (RJC), el Colegio de la Abogacía de Barcelona (ICAB) y la Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya se ha concluido que continúa la dificultad de acceso de las personas a un hogar en el primer año desde la aprobación de la primera ley estatal de vivienda en democracia.

El decano del ICAB, **Jesús M. Sánchez**, el presidente de la Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya, **Francesc Tusquets i Trias de Bes**, y el director de la Revista Jurídica de Catalunya, **Eugeni Gay**, han inaugurado la jornada.

El decano de la abogacía barcelonesa, **Jesús M. Sánchez**, ha destacado la necesidad urgente de abordar de forma transversal y profunda la problemática sobre el derecho a la vivienda y todos los aspectos derivados de ésta y ha puesto en valor el trabajo conjunto que se ha realizado desde la Revista Jurídica de Catalunya, la Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya y el ICAB para abordar cuestiones de capital importancia sobre los derechos de la ciudadanía.

Durante el acto inaugural el presidente de la Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya, **Francesc Tusquets i Trias de Bes**, ha afirmado que “el derecho es redondo. No es una ciencia aislada y por eso tiene conexiones con la economía, la sociología y otros muchos ámbitos. Por ello es esencial que la abogacía cuente con una amplia formación que no se limite solo a la normativa de unos temas concretos” y ha animado a todos los juristas asistentes a la jornada “a leer en su totalidad el libro ‘RJC: La ley por el Derecho a la vivienda y las novedades de 2024’ y no solo aquellos artículos que puedan ser más del interés de cada persona”.

El director de la Revista Jurídica de Catalunya, Eugeni Gay, ha destacado que es una publicación con más de 130 años de historia y ha hecho énfasis en que “se ha dado un paso muy importante dentro

de la RJC, ya que más allá de las obras y monográficos que se editan se están organizando jornadas para invitar a la reflexión y al análisis jurídico sobre temas de actualidad”.

El objetivo de esta jornada ha sido hacer un balance desde diferentes perspectivas (Civil, Procesal, Fiscal, Penal, Administrativa, etc.) transcurrido un año de la aprobación de la Ley por el derecho a la vivienda (Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda) y, en especial, determinar cómo ha afectado a la aplicación del índice de precios de referencia a efectos de la actualización de las rentas de los alquileres, ya que Cataluña es la única Comunidad Autónoma donde se ha aplicado.

Los juristas participantes en la jornada han puesto de manifiesto que la ley estatal de vivienda es la primera ley estatal aprobada en democracia con el objetivo de regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los derechos constitucionales relacionados con el acceso a la vivienda, sin embargo consideran que todavía no cumple con las expectativas para las que nació, ya que después de un año de su aplicación, se ha agravado considerablemente para las personas el poder acceder en un piso o inmueble, puesto que en lugar de promover un equilibrio que favorezca los derechos de los propietarios y los arrendatarios de inmuebles ha provocado un efecto inverso y está perjudicando tanto a propietarios como a arrendatarios, afectando a la garantía de seguridad jurídica del mercado inmobiliario.

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 evaluada en tres años. Durante la celebración de la jornada, y por falta de datos oficiales, se han expuesto los hechos públicos por algunos de los portales inmobiliarios más conocidos en nuestro país que indican que la media de los incrementos de los precios de los inmuebles arrendados ha sido de un 5,2 %, aunque en determinadas ciudades se ha disparado llegando en algunos casos hasta el 13%.

Los ponentes han alertado que las dificultades para acceder a un inmueble son especialmente graves en Catalunya, que es la única Comunidad Autónoma donde se ha aplicado el índice de precios de referencia para actualizar las rentas de los alquileres. Ante este contexto, se ha puesto de relieve que los propietarios prefieren arrendar los inmuebles a través de contratos temporales o alquilando habitaciones, modificando el destino del uso de la vivienda que hasta entonces se destinaba a alquiler. Por todo ello, la oferta, según los portales inmobiliarios, ha retrocedido en un 15% y los alquileres temporales ya se sitúan en el 11% del mercado. La oferta de habitaciones en pisos compartidos ha alcanzado un 43% de media en el primer trimestre del año en todo el país con una media de 400 euros, si bien en ciudades como Madrid y Barcelona se pagan más de 500 euros. Los expertos participantes han concluido que la gran problemática de la vivienda de alquiler en España tras la nueva ley, lejos de reducirse ha aumentado.

Los participantes en la jornada también han alertado que la ley de vivienda estatal tiene “vacíos” legales importantes, así, por ejemplo, no regula el alquiler de viviendas de uso turístico o el de habitaciones. Se trata de cuestiones esenciales sobre las que los juristas-ponentes consideran que se deberá incidir en el futuro para garantizar el derecho a residir en grandes ciudades. 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 desarrollan actividad económica) o cinco si las CCAA lo deciden en las posibles declaraciones temporales de las llamadas Zonas de Mercado Residencial Tensionado. Este concepto plantea dudas jurisprudenciales, ante distintos criterios entre los

Juzgados de 1ª Instancia y las Secciones civiles de la Audiencia Provincial de Barcelona, lo que nuevamente afecta a la seguridad jurídica al interponer una demanda y cumplir los requisitos procesales.

Durante la jornada también se ha tratado a nivel civil y procesal la ocupación de la vivienda y los criterios judiciales de jueces y Audiencia al respecto. Desde la abogacía se ha destacado que en la ocupación ilegal no se contrapongan el derecho a la propiedad y el derecho a la vivienda, puesto que la ocupación no es un título legítimo para poder poseer. Además, se ha alertado de que la ley de vivienda estatal protege a las personas que ha ocupado viviendas de forma ilegal y su desalojo está inmerso en procedimientos más complejos y largos, puesto que de los 7 meses de media se han pasado a dos años. Por ello, 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 situación. En este sentido, se ha recordado que el ICAB presentó enmiendas al proyecto de ley de eficiencia procesal para modificar la LECrim, proponiendo la incorporación de un nuevo artículo, el 544 sexies, y la modificación del artículo 13 para disponer de esta medida cautelar inmediata que permitiría el desalojo de la persona que ocupa ilegalmente una vivienda, contra la voluntad del propietario, ya sea ésta, una persona física o jurídica con el objetivo de contribuir a agilizar el proceso de recuperación de la posesión.

En relación a la ocupación, 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 problemática y los más vulnerables que no reciben el alquiler social adjudicado por estar la vivienda ocupada.

En el marco de la jornada también se ha tratado sobre las dificultades para acceder a una vivienda y como la situación sería muy diferentes si se contara con un parque de vivienda social de acuerdo con los índices europeos, lo que no ha sido así debido a la carencia políticas públicas efectivas desde hace décadas. 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 pasadas 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. Además, la ley tampoco impulsa mecanismos urbanísticos o de colaboración público-privada que permitan la cesión de suelo a cambio de construcción de viviendas públicas sometidas a algún régimen de protección. 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.

Por último, se ha puesto de relieve que el pasado 21 de mayo se publicó una nota de prensa en la que el Pleno del TC reconoce como derecho constitucional el derecho a la vivienda y desestima la mayor parte de las quejas dirigidas contra la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Será necesario para pronunciarse jurídicamente tener el texto de la sentencia puesto que sin perjuicio del titular también se anuncian votos particulares que entienden inconstitucionales preceptos como el de control de rentas o la definición de gran tenedor. El debate está abierto según los participantes dado que éste es el primero de los ocho recursos interpuestos ante la ley de vivienda.

Por eso la Revista Jurídica de Catalunya considera que es necesario un pacto de Estado por la vivienda, en especial en Cataluña, para poder resolver todas las problemáticas vinculadas al derecho a la vivienda, recogido en la Constitución española.

<https://www.lawyerpress.com/2024/06/03/la-revista-juridica-de-catalunya-alerta-que-la-ley-estatal-de-vivienda-ha-dificultado-mucho-mas-el-acceso-de-la-ciudadania-a-un-hogar-en-su-primer-ano-en-vigor/>



## La Revista Jurídica de Catalunya cree que la Ley de vivienda "ha dificultado" acceder a un hogar en su primer año en vigor

La Revista Jurídica de Catalunya ha valorado que la Ley estatal de vivienda "ha dificultado mucho más el acceso de la ciudadanía a un hogar en su primer año en vigor".

**31/5/2024 - 18:44**

BARCELONA, 31 (EUROPA PRESS)

La Revista Jurídica de Catalunya ha valorado que la Ley estatal de vivienda "ha dificultado mucho más el acceso de la ciudadanía a un hogar en su primer año en vigor".

Lo ha concluido en la jornada 'RJC 2024: La Ley para el derecho a la vivienda y las novedades de 2024', organizada junto Colegio de la Abogacía de Barcelona (Icab) y la Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya, informa el Icab en un comunicado este viernes.

En el acto, el decano del Icab, Jesús Sánchez, ha señalado la "necesidad urgente de abordar de forma transversal y profunda la problemática sobre el derecho a la vivienda".

El presidente de la Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya, Francesc Tusquets, ha insistido en la necesidad de que la abogacía tenga una amplia formación ya que el derecho "tiene conexiones con la economía, la sociología y otros muchos ámbitos".

El director de la Revista Jurídica de Catalunya, Eugeni Gay, ha puesto en valor los más de 130 años de historia publicación, en la que "más allá de las obras y monográficos que se editan se están organizando jornadas para invitar a la reflexión y al análisis jurídico sobre temas de actualidad".

<http://www.gentedigital.es/catalunya/noticia/3849892/la-revista-juridica-de-catalunya-cree-que-la-ley-de-vivienda-ha-dificultado-acceder-a-una/>



## La Revista Jurídica de Catalunya cree que la Ley de vivienda «ha dificultado» acceder a a un hogar en su primer año en vigor

31 mayo, 2024



BARCELONA, 31 (EUROPA PRESS)

La Revista Jurídica de Catalunya ha valorado que la Ley estatal de vivienda «ha dificultado mucho más el acceso de la ciudadanía a un hogar en su primer año en vigor».

Lo ha concluido en la jornada 'RJC 2024: La Ley para el derecho a la vivienda y las novedades de 2024', organizada junto Colegio de la Abogacía de Barcelona (Icab) y la Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya, informa el Icab en u comunicado este viernes.

En el acto, el decano del Icab, Jesús Sánchez, ha señalado la «necesidad urgente de abordar de forma transversal y profunda la problemática sobre el derecho a la vivienda».

El presidente de la Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya, Francesc Tusquets, ha insistido en la necesidad de que la abogacía tenga una amplia formación ya que el derecho «tiene conexiones con la economía, la sociología y otros muchos ámbitos».

El director de la Revista Jurídica de Catalunya, Eugeni Gay, ha puesto en valor los más de 130 años de historia publicación, en la que «más allá de las obras y monográficos que se editan se están organizando jornadas para invitar a la reflexión y al análisis jurídico sobre temas de actualidad».

<https://www.noticiasde.es/catalunya/barcelona/la-revista-juridica-de-catalunya-cree-que-la-ley-de-vivienda-ha-dificultado-acceder-a-una/>