



COMENTARIO JURISPRUDENCIAL

Comentario a la STC 97/2018 de 19 de septiembre de 2018 relativa a la ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco
Iruzkina AKE, 2018ko irailaren 2018koa, Euskadiko 3/2015 LEGEA, ekainaren 18koa, Etxebizitzarenari buruzkoa

La sentencia se adopta por unanimidad del Tribunal.

ARTICULOS IMPUGNADOS:

La abogacía del Estado impugnó 14 preceptos de la Ley de Vivienda por distintos motivos de inconstitucionalidad. En concreto los siguientes artículos:

- art. 3, letras t) y x) Definición de conceptos: uso adecuado de una vivienda y vivienda deshabitada
- art. 4, apartados 1 y 2 b). Cumplimiento de la función social, en relación con la situación o estado de desocupación de la vivienda
- art. 6.1 Acción pública
- art. 9.4 necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social
- art. 56 apartados 1, 2 y 3 vivienda deshabitada.
- art. 59 El alquiler forzoso de la vivienda deshabitada.
- art.63.2 letras a), b), c), d), f), g) y h) intervención administrativa en viviendas que no cumplen la función social. a) adquisición preferente y del desahucio administrativo; b) Expropiación por incumplimiento de la función social; c) Venta o sustitución forzosa; d) Órdenes de ejecución; f) Alquiler forzoso en el caso de las viviendas deshabitadas; g) Imposición de multas coercitivas y
- h) Imposición de sanciones.

- art. 64 Medios para acreditar el uso inadecuado de las viviendas.
- art. 72. 1 y 3 c) Expropiación forzosa de viviendas y anejos no protegidos en caso de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación y de la función social
- art. 74 Expropiación forzosa del uso temporal de viviendas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria.
- art. 75 Procedimiento expropiatorio y declaración de urgencia.
- art. 83 d) infracción muy grave: incumplir las normas de prohibición de la sobreocupación o de la infravivienda, así como las relativas al uso inadecuado
- art. 84 d) infracción grave: incumplir las normas de prohibición de la sobreocupación o de la infravivienda, así como las relativas al uso inadecuado
- disposición adicional primera apartado 3. Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliario

Los motivos de impugnación se pueden agrupar como sigue:

- En los artículos que incumben al incumplimiento de la función social de la vivienda y al deber de dar uso habitacional a la vivienda: vulneración del art. 149.1.18CE, “legislación civil” y 149.1.1CE “condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de derechos y cumplimiento de deberes”.
- En los artículos relativos a los medios para acreditar el uso inadecuado y régimen sancionador: vulneración de los arts. 24.2 y 25 CE “presunción de inocencia” y “principio de culpabilidad”.
- Alquiler forzoso y otras medidas de intervención administrativa así como expropiación forzosa por incumplimiento deber social: vulneración principio de proporcionalidad y art. 149.1.13CE “bases y coordinación de la planificación general de la economía”.
- Expropiación forzosa del uso temporal de viviendas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria a favor de personas en situaciones de emergencia social: infracción de los arts. 9.3, 14 y 33 CE con invasión de competencias estatales en materia civil (149.1.6CE), procesal (149.1.8 CE), ordenación del crédito y seguros (149.1.11CE), bases y coordinación general de la economía (149.1.13CE) y legislación sobre expropiación forzosa (149.1.18CE).
- Acción pública para exigir ante órganos administrativos y judiciales la observancia de la Ley: vulneración del art. 149.1.1CE, legislación civil y procesal (149.1.6 y 8 CE), bases régimen jurídico de las Administraciones públicas y procedimiento administrativo común (149.1.18CE).
- Agentes inmobiliarios, requisitos para ejercicio de la actividad, instauración de un distintivo e inscripción en registro administrativo: vulneración de las competencias estatales del 149.1.1, 13 y 18 CE y de las Leyes 10/2003 de medidas de liberalización del sector inmobiliario y transportes y Ley 20/2013 de Garantía de la Unidad de Mercado.

PRECEPTOS DECLARADOS INCONSTITUCIONALES Y NULOS

El Tribunal únicamente declara nulos tres, de los preceptos impugnados y un inciso de otro.

En concreto, **los arts. 9.4, 74 y 75.3 todos ellos relativos a la expropiación temporal del uso de la vivienda en supuestos de personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria y el art. 6.1 referido a la acción pública ante jueces y tribunales** (deja intacta la acción pública ante órganos administrativos).

En cuanto a los preceptos relativos a la expropiación temporal del uso de la vivienda en relación a personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria esta medida autonómica, a juicio del Tribunal, difiere sustancialmente y resulta incompatible con las medidas adoptadas por el Estado en ejercicio de su competencia 149.1.13CE para atender a las mismas necesidades (en este mismo sentido resolvió el TC en relación con leyes similares de Andalucía, Navarra, Canaria y Valencia).

En cuanto a la acción pública para exigir la observancia de la Ley, el TC se pronuncia sobre la inconstitucionalidad del ejercicio de la acción pública únicamente ante órganos jurisdiccionales por invadir las competencias del Estado ex art. 149.1.6CE (legislación procesal). No así el ejercicio de la acción pública ante órganos administrativos ya que entiende el Tribunal que la CAPV tiene competencia para establecer el régimen de los procedimientos administrativos especiales aplicable a las distintas formas de actividad administrativa *ratione materiae* que es conexas a las que las CCAA ostentan para la regulación del régimen sustantiva de cada actividad administrativa. En definitiva, siendo la competencia legislativa en la materia vivienda de la CAPV a ella se le atribuye, también, la aprobación de las normas de procedimiento administrativo destinadas a ejecutarla.

PRECEPTOS DECLARADOS CONSTITUCIONALES

El resto y mayoría, de los preceptos impugnados se consideran constitucionales con el siguiente razonamiento jurídico que ahora resumimos.

Los preceptos referidos a la función social de la vivienda, al concepto de la vivienda desocupada y a la constatación de dicha circunstancia y la consiguiente intervención administrativa mediante los instrumentos de adquisición preferente, desahucio administrativo, expropiación, alquiler forzoso o sanciones, entre otros, considera el Tribunal que no afectan al contenido esencial del derecho de propiedad ni infringen los arts. 149.1.1 y 149.1.8 CE ni tampoco vulneran el principio de proporcionalidad ni la competencia estatal del art. 149.1.13CE. Tampoco se considera que ninguno de ellos ni los que regulan el régimen sancionador entren en contradicción con los arts. 24.2 CE (culpabilidad y presunción de inocencia) junto con el art. 25CE (legalidad).



Por último, el Tribunal utiliza la *técnica de la interpretación conforme* en relación con el **registro de agentes inmobiliarios**, considerándolo constitucional siempre que se considere la inscripción en el mismo como una inscripción voluntaria y como instrumento de publicidad.

Argumenta el Tribunal que la inscripción en el registro administrativo de los agentes inmobiliarios o agencias, prevista en la DA primera apartado 3 párrafo tercero resulta constitucional siempre que la inscripción sea voluntaria y con efectos informativos. Debe recordarse que la naturaleza voluntaria de la inscripción registral se encontraba explícitamente plasmada en el texto original de la proposición de ley del grupo parlamentario socialistas vascos que dio lugar a la Ley aprobada. En definitiva, tal inscripción no puede considerarse obligatoria ni tener naturaleza de autorización administrativa.

El resto de párrafos de la DA primera apartado 3 (relativos a los requisitos para el ejercicio de la actividad de agente inmobiliario y a las obligaciones a cumplir en el ejercicio de su actividad) resultan constitucionales ya que, en tanto que la inscripción resulta voluntaria los preceptos autonómicos establece, pero no impone, condiciones para estimular la profesionalización pero no límites que haya de observarse para el ejercicio de la actividad profesional por lo que no vulneran ni la Ley 10/2003 de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes ni la Ley 20/2013 de garantía de la unidad de mercado.

Dirección de Desarrollo Estatutario