



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Gabinete del Presidente

Oficina de Prensa

## NOTA INFORMATIVA Nº 65 /2015

### **EL TC RECHAZA QUE LA LEY ANDALUZA QUE REGULA LA VIVIENDA PROTEGIDA VULNERE EL DERECHO A LA PROPIEDAD Y EL PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS NORMAS RESTRICTIVAS DE DERECHOS INDIVIDUALES**

El Pleno del Tribunal Constitucional, por unanimidad, ha estimado parcialmente el recurso de inconstitucionalidad presentado por el Grupo Parlamentario Popular contra la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de medidas para la vivienda protegida y suelo. El Tribunal rechaza, como pretendían los demandantes, que la norma autonómica vulnere el derecho a la propiedad (art. 33 CE) y la prohibición constitucional de aplicar de forma retroactiva medidas que restringen derechos individuales (art. 9.3 CE); por el contrario, declara inconstitucionales varios preceptos porque modifican el nivel de autonomía de los ayuntamientos y, en consecuencia, invaden la competencia del Estado en materia de bases del régimen local (art. 149.1.18 CE). Ha sido ponente el Magistrado Andrés Ollero.

La impugnación se dirige, por un lado, contra un grupo de preceptos que modifican la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) porque atribuyen al Gobierno de la Comunidad Autónoma mayores competencias urbanísticas y aumentan el control sobre la actividad de los municipios en este ámbito. Por otro lado, los demandantes alegan que los arts. 12 y 13 de la ley recurrida vulneran el derecho a la propiedad y el principio de irretroactividad de las normas. En su opinión, los dos citados preceptos atribuyen a la Administración andaluza la posibilidad de ejercer los derechos de tanteo (adquisición de la vivienda con preferencia respecto de otros) y retracto (posibilidad de adquirir la vivienda transmitida a un tercero con incumplimiento de las condiciones ya establecidas) sobre viviendas de protección cuya adquisición se produjo antes de la entrada en vigor de la norma impugnada.

En relación con esta última alegación (la referida a los arts. 12 y 13), el Tribunal rechaza la pretensión de los recurrentes. No se produce vulneración del derecho a la propiedad porque, afirma, *“el sometimiento al ejercicio del derecho de tanteo y retracto no afecta a la facultad en sí de transmitir”* la vivienda, sino que *“incide sólo sobre la de elegir adquirente”*. Explica la sentencia que cuando la Administración ejerce estos derechos de *“adquisición preferente”* es con el objeto de *“evitar conductas fraudulentas”* (como sería el cobro de sobreprecios en *“negro”* en la venta de una vivienda protegida); se trata, pues, de un *“mecanismo de control de la regularidad de las transmisiones por lo que el titular incumplidor está obligado a soportar los perjuicios consecuentes”*.

Además, afirma el Pleno, no puede decirse que las nuevas medidas sean sorpresivas o inesperadas cuando se encuadran en un sector, el de la vivienda protegida, *“expuesto a una fuerte intervención pública y a cambios normativos”*. *“Ese sector –añades el que permitió en su momento al transmisor acceder a una vivienda en condiciones privilegiadas (mejores de las que ofrece el mercado) a cambio de un régimen de uso y disposición (más restringido que el ordinario del Derecho privado) que ya entonces era especial y estaba fuertemente intervenido”*.

Por otra parte, el sometimiento del titular de la vivienda protegida a derechos de adquisición preferente por la Administración *“responde claramente a una finalidad de interés general: el acceso a una vivienda digna por parte de personas necesitadas”*. En consecuencia, medidas como las introducidas por la ley impugnada se amparan en razones que *“son particularmente poderosas al entroncar con un pilar constitucional: el compromiso de los poderes públicos por la promoción de las condiciones que aseguren la efectividad de la integración en la vida social (art. 9.2 CE), en general, y el acceso a una vivienda digna (art. 47 CE), en particular”*. También, *“con el mandato constitucional de protección social y económica a la familia (art. 39.1 CE), la juventud (art. 48), la tercera edad (art. 50 CE), las personas con discapacidad (art. 49 CE) y los emigrantes retornados (art. 42 CE)”*.

La sentencia también rechaza que se vulnere el principio constitucional que prohíbe la retroactividad de medidas restrictivas de derechos individuales. Dicho principio prohíbe la retroactividad *“entendida como incidencia de la nueva ley en los efectos jurídicos ya producidos”*. En este caso, por el contrario, *“la eficacia de la norma se proyecta hacia situaciones futuras”* y no afecta a las transmisiones de viviendas *“celebradas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley”*.

La demanda se dirige también contra un grupo de preceptos que contienen modificaciones de la LOUA y que atribuyen a la Junta mayores competencias en materia de urbanismo. En concreto, los demandantes alegan que dicha reforma de la LOUA vulnera lo establecido en el art. 60 de la Ley de Bases del Régimen Local (LBRL) al limitar a diez y quince días (cuando la LBRL establece que no pueden ser inferiores a un mes) los plazos de que disponen los entes locales para responder a los requerimientos de la Comunidad Autónoma. La sentencia sostiene que, en este caso, *“al establecer plazos menores, [los preceptos impugnados] alteran el nivel de autonomía local que asegura el artículo 60 LBRL y, con ello, invaden la competencia estatal en materia de bases del régimen local (art. 149.1.18 CE)”*.

Además de los plazos, el legislador andaluz ha aumentado la capacidad de intervención autonómica en sustitución de los entes locales basándose en el nivel de gravedad de la infracción urbanística cometida y no, como prevé la LBRL, en un criterio de *“afectación competencial”*. El Tribunal recuerda que la Administración de la Junta de Andalucía puede *“llegar a estar habilitada para tutelar intereses supramunicipales ejerciendo el control regulado en el art. 60 LBRL”*. *“Ahora bien –matiza-, el legislador andaluz se ha separado de un elemento relevante de esta determinación básica al delimitar los presupuestos habilitantes de la intervención autonómica sustitutiva a partir de un criterio diferente al de la afectación competencial (...)”*. Por ello, la reforma de la LOUA es, también en este punto, inconstitucional.

Madrid, 28 de julio de 2015.