

RECENSIÓN BIBLIOGRÁFICA

ARGELICH COMELLES, Cristina. *Ley por el derecho a la vivienda*, Aranzadi, 2023, 2ª edición.

por

NÚRIA LAMBEA LLOP

Investigadora postdoctoral

y subdirectora de la Cátedra UNESCO de Vivienda

Universidad Rovira i Virgili

El hecho de que estemos recensionando ya la segunda edición de esta monografía constata la inquietud y el trabajo duro de la Dra. ARGELICH COMELLES, que, pese a su juventud, cuenta con una extendida trayectoria académica, con más de 60 publicaciones científicas y tres monografías, en diferentes ámbitos del Derecho civil, que le han valido diversos premios. Destaca su investigación en el ámbito del derecho inmobiliario, aunque su trabajo también se extiende al Derecho del consumo, la mediación civil y el Law & Technology, tratando temas tan innovadores como la tecnología blockchain, la Tokenización y la Proptech. Además de la novedad de las temáticas, su trabajo y publicaciones se caracterizan por un estudio minucioso y apoyado de una amplia bibliografía.

Centrándonos ya en la monografía “*Ley por el derecho a la vivienda*”, publicada por la editorial Aranzadi, cabe matizar, como ya se ha mencionado, la existencia de dos ediciones. Así, mientras que la primera edición, publicada también en 2023, se basaba en el texto del Proyecto de ley por el derecho a la vivienda (en la versión existente a enero de 2023), la segunda edición, y objeto principal de esta recensión, se centra en el articulado de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (BOE 25-5-2023, núm. 124; en adelante, Ley 12/2023).

Se trata de una de las primeras obras exhaustivas y completas sobre la primera ley estatal en materia de vivienda tras más de cuarenta años de democracia. Una ley muy esperada, pero que, después de pasar por un proceso de aprobación incierto, con muchos obstáculos, y muy controvertido, finalmente no agrada ni a unos ni a otros. El mismo Prof. NASARRE AZNAR, autor del Prólogo de esta monografía y académico de reconocido prestigio en esta materia, lamenta que estemos ante una ley que no solo regula “medidas fracasadas para favorecer la asequibilidad de la vivienda allí donde se han probado anteriormente”, sino que además prevé, entre otras cosas, “transmutar la propiedad privada de las viviendas de todos los españoles en una especie de tenencia tutelada por el Estado”.

La monografía se estructura en tres capítulos, al tiempo que el texto principal se complementa y se acompaña durante toda la obra de anotaciones a pie de página, que aportan argumentos complementarios, datos, doctrina, normativa y jurisprudencia, sin romper con el hilo argumental principal.

El primer capítulo ofrece un análisis detallado de la situación actual de la problemática de la vivienda y de los retos existentes en esta materia, tanto a nivel europeo como estatal. Para ello, la autora se sirve de datos estadísticos y de estudios europeos, de los que además se desprende que las lecciones aprendidas en ellos no se trasladan a la nueva Ley estatal por el derecho a la vivienda. Igualmente, nos ofrece una visión de la accidentada trayectoria que ha ido siguiendo la elaboración y aprobación de esta ley, abordando en detalle la primera y segunda versión del Informe del Consejo General del Poder Judicial al Anteproyecto de ley así como el voto particular para, posteriormente, también incorporar los argumentos de expertos que intervinieron en la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para informar sobre el Proyecto de ley (25-4-2022). En este primer capítulo, la autora también avanza su visión crítica de la Ley. Y es que a pesar de resaltar la necesidad de una norma a nivel estatal que permita ofrecer un contenido básico en materia de vivienda, opina que estamos ante una ley con una técnica legislativa deficiente y provista de imprecisiones conceptuales, y que además nace con limitaciones respecto de los efectos *ex post* de su aprobación que moderarán sus consecuencias. Destacamos, en este sentido, la aplicación potestativa de diferentes preceptos por parte de las Comunidades Autónomas y de los municipios; entre otras, destaca las situaciones discriminatorias que pueden ocasionarse entre territorios al depender, la declaración de zonas tensionadas, de las Comunidades Autónomas. Asimismo, se aventura a decir que esta ley no solucionará la problemática del acceso a la vivienda en España y que, además, se ha perdido una oportunidad de armonización conceptual con la normativa autonómica. También, añade expresamente en esta segunda edición, que el control de rentas y la suspensión de los lanzamientos cuestionan abiertamente la facultad de disposición y la facultad de exclusión inherentes al derecho de propiedad, respectivamente.

En el capítulo segundo encontramos un análisis exhaustivo y sistemático de todos los artículos y las distintas disposiciones que componen la Ley 12/2023. Así, no estamos ante un capítulo meramente descriptivo, sino que los comentarios al articulado de la ley se relacionan con la demás normativa existente en esta materia, para comprobar como quedaría su encaje o como debería modificarse el articulado de la nueva ley para su correcta integración. Incluso dentro del mismo articulado de la comentada obra, la Dra. ARGELICH presenta propuestas que permitirían dotar a la ley de mayor coherencia, entre artículos, conceptos y medidas reguladas. Igualmente, se dota de derecho comparado (derecho francés, alemán, italiano, belga, portugués e inglés) para realizar algunas propuestas de mejora. En este capítulo, se detiene especialmente a estudiar el marco conceptual (destaca la regulación de conceptos incompletos y obsoletos atendiendo al Derecho comparado y a la legislación autonómica), la naturaleza jurídica del derecho a la vivienda (muestra sorpresa ante la no incorporación de esta naturaleza jurídica en ninguno de los preceptos de la ley), los deberes de información precontractual (incidiendo en el Derecho europeo de consumo y el BGB, pues es precisamente de donde provienen los controles de incorporación, contenido y transparencia del consumidor), y la modificación de diferentes preceptos de la LAU en relación a los arrendamientos de vivienda. Respecto de este último punto, reivindica la autora que, por su importancia, algunos de los aspectos regulados en las disposiciones finales, deberían estar en el articulado principal de la norma, para una mejor sis-

temática; es el caso, por ejemplo, de las medidas de contención de los precios en arrendamientos de vivienda. Además, respecto de la modificación de la LAU en la DF Primera, aprecia que a pesar de que la Exposición de motivos de la Ley lo concibe como un mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, el articulado no determina expresamente un término final, lo que podría permitir su vigencia a largo plazo. Además de adelantar su opinión respecto de la previsibilidad de que estas modificaciones reducirán la oferta y encarecerán los precios de los arrendamientos de vivienda, argumentos acertadamente fundamentados con extensa bibliografía tanto nacional como internacional, sobre todo respecto de medidas de control de renta ya aplicadas en ciudades como Nueva York, San Francisco o Estocolmo. En este capítulo de análisis del articulado, también detalla sorpresa ante la regulación de la “función social de la vivienda”, cuando la Constitución Española solo contempla la función social del derecho de propiedad y, asimismo, en el campo de los deberes respecto al derecho de propiedad de la vivienda, indica que “el legislador parece obviar que la vivienda tiene un doble contenido, el de servir al “ejercicio de los derechos fundamentales” y el de constituir un “activo patrimonial””. Respecto de la supresión de los artículos 32 a 38, expone la autora que es debido a que estos “trasladan con alta identidad” los preceptos de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro.

La constatación de no encontramos ante una obra meramente descriptiva nos la reafirma el Capítulo tercero, donde la autora introduce y analiza tanto el Informe España 2050 (la estrategia nacional a largo plazo, publicada en 2021, en la que un centenar de reconocidos investigadores de diversas disciplinas académicas e instituciones trabajaron en la identificación de retos, oportunidades, propuestas, objetivos e indicadores en los ámbitos social, económico y medioambiental), como distintos instrumentos y programas existentes en Derecho comparado, con la finalidad de realizar propuestas legislativas para, bien mejorar, bien complementar la Ley 12/2023, en materia de fórmulas de acceso a una vivienda asequible (por ejemplo, con la propiedad compartida y la propiedad temporal, inspiradas en figuras anglosajonas y ya existentes en la legislación civil catalana), de gestión de viviendas vacías, de reforma de la LAU en aspectos no tratados por la Ley 12/2023 (adentrándose, incluso, al innovador mundo del *blockchain* y de los *smart contracts*), e incluso de medidas de carácter fiscal.

Si bien las conclusiones se dejan entrever tanto en el capítulo tercero como también en las valoraciones apriorísticas realizadas en el capítulo primero, en la obra no consta un capítulo o apartado concreto de conclusiones, el cual sería de utilidad atendiendo al gran contenido que aporta la monografía. La autora reflexiona, creemos que muy acertadamente, sobre el hecho de que el incremento y la consolidación del arrendamiento como régimen de tenencia requiere de una legislación estable (inexistente actualmente) y que una legislación estatal en materia de vivienda necesita una Administración pública que esté dispuesta a aplicarla sin variaciones, circunstancia que actualmente no se da. Y es que tanto del estudio del Derecho comparado como de informes europeos se concluye que la problemática de la vivienda debe abordarse con medidas estructurales y no coyunturales, a largo plazo, y que además cuenten con cierta unidad a nivel estatal y autonómico. Por otra parte, argumenta la improbabilidad de mejorar los problemas de accesibilidad y de oferta de vivienda asequible a costa de las personas particulares, sin

compensación pública; y es que la efectividad de los incentivos negativos impuestos en este ámbito ha sido cuestionada en más de una ocasión a nivel académico. De la ley opina que regula una “declaración de fines encomiables, contenidos en una norma que dispone de obligatoriedad sin coercibilidad civil o administrativa frente a su incumplimiento”.

Las 736 notas a pie de página y las 54 páginas de bibliografía con las que cuenta, atestiguan que estamos ante una obra con unos argumentos bien fundamentados. La Dra. ARGELICH realiza un trabajo riguroso, metódico y minucioso, de lectura muy recomendable para todo aquél que investigue, trabaje o quiera aproximarse o introducirse en el apasionante pero complejo ámbito del derecho a una vivienda, en concreto, de esta nueva legislación en ámbito estatal, pero no solo, puesto que se acompaña de la demás normativa relacionada a diferentes niveles, y también en ámbito internacional; académicos y estudiantes, agentes del sector, tanto del ámbito público como privado, así como también para políticos o para la ciudadanía en general. Para aprender no solo qué regula la primera ley estatal en materia de vivienda en época democrática tras la Constitución española, sino qué debería regularse (basándose en doctrina nacional e internacional, y en Derecho comparado) si realmente queremos empezar a abordar de forma efectiva y eficiente la problemática de la vivienda (o de su ausencia) en nuestro país.