

## LA EXPROPIACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS ES COMPETENCIA EXCLUSIVA DEL ESTADO

Isaac Arroyo  
DJV Abogados

El pasado 26 de mayo de 2015, el Pleno del Tribunal Constitucional ha dictado sentencia por la que considera que **la expropiación por parte del gobierno andaluz de viviendas vacías propiedad de los bancos, es una invasión de una competencia exclusiva del estado**. Por tanto, estima parcialmente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el Gobierno de España en el mes de junio de 2013 contra el Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y conocido como **“Decreto antidesahucios”** en el que se establecían medidas que aseguraban el cumplimiento del fin social de la vivienda y se señalaban las consecuencias del incumplimiento de dicha función con motivo de la no ocupación de un inmueble.

Entre las distintas formas de desocupación de viviendas, dicho Decreto-Ley hacía un mayor reproche a la del conjunto de viviendas que son propiedad en sus diferentes formas, de personas jurídicas, en especial, **entidades financieras y sus filiales inmobiliarias**, entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la restructuración bancaria y entidades inmobiliarias.

Este Decreto-Ley suponía un compendio de iniciativas de actuación sobre la vivienda deshabitada, reformando y adecuando las herramientas normativas de que se dispone en el marco competencial de la Comunidad Autónoma, para que, desde la política incentivadora y de fomento, se potencie el acceso a la vivienda desde el arrendamiento, dirigidas, fundamentalmente, a quienes no pueden mantener su vivienda por una situación de mayor endeudamiento sobrevenido.

Particular reseña merece, asimismo, la introducción de una Disposición adicional segunda destinada a asegurar el derecho a una vivienda digna en relación con el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de las personas y sus familias, afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias, a fin de que puedan continuar ocupando su vivienda mediante la expropiación temporal del uso de la misma, siempre que se cumplan los requisitos previstos.

La propia sentencia señala que el Estado ha puesto en marcha unas medidas de política económica que tienen una doble finalidad: por un lado, proteger a los deudores hipotecarios y, por otro, y al mismo tiempo, promover el mercado hipotecario con la constitución de un fondo social de viviendas propiedad de las entidades de crédito. Con esa doble medida, indica la sentencia, el Estado determina *“la extensión de la intervención pública en la protección de los deudores hipotecarios, y lo hace de forma que resulte compatible con el adecuado funcionamiento del mercado hipotecario”*.

Por ello, entiende que el Decreto-Ley andaluz, con las expropiaciones obstaculiza la eficacia de las medidas de política económica desarrolladas por el Gobierno.

Como se ha mencionado al principio, el Gobierno central recurrió en junio de 2013 el Decreto-Ley andaluz, concretamente su disposición adicional segunda y el artículo 1, por el que se da nueva redacción a los artículos 1.3 y 53.1.a) de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, al entender que afectaba al contenido esencial del derecho a la propiedad de la vivienda, que es una norma reservada a las Cortes Generales, y establecía una responsabilidad sancionadora al margen del principio de culpabilidad que viene exigido por la Constitución y una regulación contraria al principio igualdad.

Ahora, lo que el Tribunal Constitucional declara es su inconstitucionalidad y anula el primer inciso del artículo 1.3, en cuanto que se impone al propietario de una vivienda el *“deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico”* rechazando así que deba formar parte del *“contenido esencial del derecho de propiedad de la vivienda”*.

Asimismo, ve inconstitucional y declara la nulidad de los apartados 5 y 6 del artículo 25 y del artículo 53.1.a) de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, en la redacción aprobada por el artículo 1 del *“Decreto antidesahucios”* y también hace lo mismo con su disposición adicional segunda porque *“menoscaba la plena efectividad de la competencia estatal prevenida en el artículo 149.1.13 de la Constitución”*. En el caso de la expropiación, la sentencia considera que se trata de *“un mecanismo por completo incompatible”*, con las normas dictadas por el Estado. *“La adición por la norma autonómica de un nuevo mecanismo orientado a satisfacer esa misma situación de necesidad rompe el carácter coherente de la acción pública en esta materia”*, indica la sentencia. Por todo ello, el Decreto-Ley autonómico *“constituye un obstáculo significativo para la eficacia de la medida de política económica”* puesta en marcha por el Estado.

Al mismo tiempo, la sentencia impide que las Comunidades Autónomas *“adopten disposiciones que, con este mismo propósito de tutela, afecten de un modo más intenso a dicho mercado”* pues, aun cuando la competencia en materia de vivienda corresponda a las Comunidades Autónomas, el Tribunal considera *“constitucionalmente legítimo”* que el Estado señale *“ciertas líneas directrices de la ordenación de este segmento de la economía”*.

Publicada en [El Derecho](#)