



Medidas orientadas a facilitar el acceso de la juventud a la vivienda

Introducción

El presente informe pretende realizar un análisis a la situación vigente en el mercado de la vivienda; realizando en última instancia un glosario de propuestas. Dicho mercado se caracteriza por su rigidez en el corto plazo de tiempo en lo referido al incremento de la oferta de obra nueva; pues no es posible incrementar la oferta de viviendas en instantes temporales muy próximos, sino que las actuaciones sobre este sufren de retardos de ejecución elevados. Por ello, toda actuación que se comente con horizonte futuro debe plantearse en un horizonte temporal amplio en lo referido a la nueva edificación hasta que los efectos fueran palpables por el ciudadano. Esto, sin embargo, no tiene por qué coincidir con el stock de vivienda que, estando ya construida, no estuviera disponible en el mercado para el alquiler o venta; sino que se mantuviera como un activo-depósito de valor. En este supuesto, los retardos de ejecución, una vez desarrollada una política pública adecuada, podrán notarse en un plazo de tiempo mucho más breve ya que no se requiere de un proyecto de edificación, sino de sacar el stock existente al mercado.

Debe contemplarse la regulación de la vivienda como un ámbito de actuación diferente de la planificación urbanística general. Así, mientras que la planificación ordinaria pretende la calificación del suelo a efectos genéricos; regulando los usos y finalidades del mismo, la vivienda tiene una normativa específica; en tanto en cuanto se encuentra amparada como un principio rector de la política social y económica [art. 47 CE]. Parte de la doctrina jurídica, incluso, propone la consideración de la vivienda como un bien con carácter de servicio público esencial a nivel europeo, estatus que le garantice una mayor protección con independencia del territorio¹.

En los últimos años (especialmente, desde el término de la crisis económica del 2008) se ha experimentado un importante crecimiento de la demanda que, en muchos momentos, ha sido de mayor calado que el crecimiento de la oferta de viviendas. Esto,

¹ En este sentido, se remite a un informe preexistente de Voces Libres España de abril de 2024, revisado por el Dr. Antonio José Sánchez Sáez, Catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad de Sevilla.

necesariamente, ha derivado en presiones inflacionistas sobre este mercado; que especialmente desde el término de la situación de pandemia acaecida en 2020 y 2021, ha proseguido; e incluso intensificado, las tensiones inflacionistas previamente mencionadas².

Es preciso hacer, en este sentido, una puntualización importante: la distribución competencial en materia de vivienda es un ámbito ampliamente discutido en el debate jurídico; y en tanto en cuanto se considera que son las Comunidades Autónomas las depositarias en última instancia de la competencia en cuestión de vivienda pública, correspondería a estas la realización de políticas efectivas que permitieran actuar sobre el mercado. A pesar de ello, el elevado coste monetario de la política de vivienda y el poco rédito electoral que se puede extraer de ella en el corto plazo (debido a los ya mencionados retardos de actuación) suponen un déficit de políticas de vivienda por parte de las autonomías. Es, en este sentido, cuando las Administraciones Locales asumen el rol protagónico en las políticas públicas de vivienda, rol que se mostrará en las propuestas, especialmente en lo referido a las medidas de índole fiscal (ya que son estas Administraciones las encargadas de la recaudación).

Debe entenderse, además, que se va a considerar principalmente la cuestión de la vivienda en los cascos urbanos, en tanto en cuanto es donde, en la actualidad, se concentra la mayor parte de la población española y; especialmente, poniendo el foco en la población de menor edad; en tanto en cuanto es la que tiene un nivel de renta menor.

La población española y mundial experimenta o, mejor dicho, lleva experimentando, un proceso de éxodo rural progresivo desde finales del s. XIX; tendiendo a concentrarse en un menor número de núcleos urbanos de, cada vez, mayor dimensión. Por el contrario, el rural queda despoblado y, si bien en las urbes y metrópolis se generan serios problemas de falta de oferta para abastecer una demanda creciente; la situación del rural presenta el caso opuesto, donde la demanda de vivienda y otros activos reales se muestra incapaz de absorber toda la oferta, tirando los precios a la baja. Esto puede ser debido a factores diversos, como el menor dinamismo económico, la percepción de menores oportunidades personales y profesionales, la despoblación o el acceso a servicios públicos de peor calidad que en los núcleos urbanos. Y este procedimiento, en tanto en cuanto no parece que se vaya a revertir (sino todo lo contrario, presenta

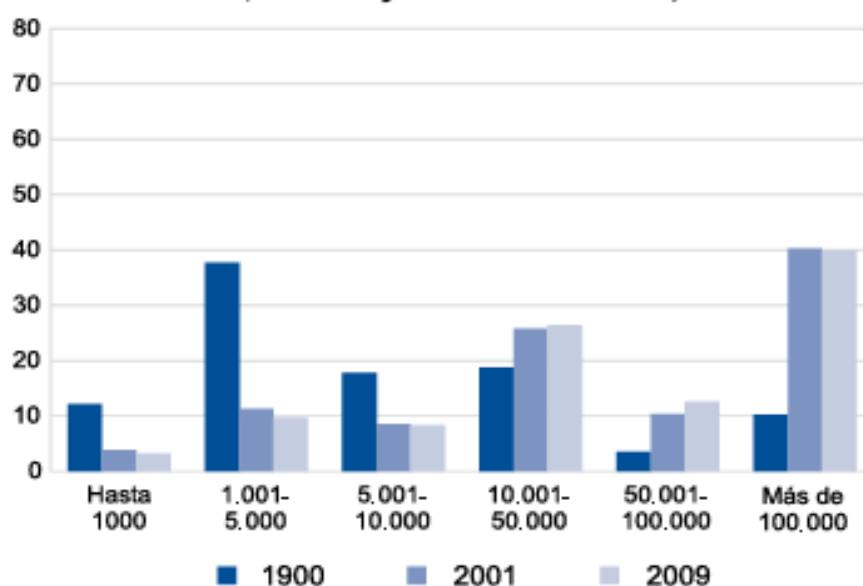
² La consideración de “presiones” se realiza debido al gran número de factores que influyen en el precio de un determinado bien o activo; puesto que ni todos inciden con la misma intensidad ni, siquiera, en el mismo sentido. Así, las distintas circunstancias que incidan en la oferta y la demanda serán generadoras de dichas presiones al alza o a la baja en los precios de los inmuebles, en este supuesto.

síntomas de aceleración), hace que se vaya a enfocar la acción de Voces Libres hacia el mercado inmobiliario de las ciudades en dos sentidos principales:

- Actuación mediante medidas de política económica, principalmente de política fiscal.
- Actuación mediante medidas de política reguladora y de empleo de diversos instrumentos jurídicos.

Esto se aprecia al contemplar el cómo la población tiende a abandonar los municipios de menos de 5.000 habitantes y a concentrarse en poblaciones de, al menos, 10.000³. Esta es una tendencia que se repite desde, al menos, 1900.

Gráfico 4. Habitantes por tamaño municipal. España.
1900, 2001 y 2009. Porcentaje



Fuente: INE (censos, padrón 2009) y Fundación BBVA-Ivie.

En todo caso, las medidas propuestas quedarán enunciadas a continuación en un somero resumen y, en las páginas posteriores, se realizará un análisis más pormenorizado de su relevancia, posibilidad de aprobación e instrumento que se considera más adecuado para lograr el objetivo último: generar un incremento de la oferta de inmuebles residenciales (tanto de “obra nueva” como de “segunda mano”) que generen tensiones a la baja en los precios. Como se indica en una nota al final del presente documento; se desprecia el efecto de la vivienda de uso turístico en términos generales, que se considera marginal por los motivos expuestos más adelante (salvo en determinadas zonas urbanas costeras), de tal modo que su incidencia en los precios no es relevante.

³ *La Población en España (1900-2009)* - Fundación BBVA (2017)

Aclaración metodológica

Las medidas que se puedan enunciar a continuación se orientan a lograr un efecto de incremento de la oferta de vivienda y una reducción consecuente en su precio. Esto se basa en una presunción *ceteris paribus* donde la demanda de vivienda se mantuviera constante en el corto-medio plazo.

Sin embargo, dados los pocos visos de realización plena de esta hipótesis inicial, debe considerarse que el efecto final pretendido sea que el crecimiento último de la oferta de vivienda se produzca a un ritmo mayor que el crecimiento que pudiera experimentar la demanda. En dicho supuesto, las tensiones a la baja en los precios de los inmuebles residenciales se mantendrían incluso a pesar del auge que pudiera haber en la demanda de vivienda.

Propuestas realizadas (resumen):

Medidas de política fiscal y presupuestaria:

- Instaurar una deducción en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) por rehabilitación de vivienda para uso residencial, vinculada al compromiso del contribuyente de dedicar el inmueble a uso residencial (no turístico) durante un mínimo de 2 años. Si el propietario del inmueble fuera una sociedad que tuviera por objeto de su actividad económica la cesión en régimen de alquiler de inmuebles para particulares, dicha deducción podría aplicarse de manera análoga en el Impuesto de Sociedades (IS).
- Instaurar una deducción en el IRPF por el cual los particulares menores de 30 años pudieran desgravarse hasta un 50% de la cuantía destinada a sufragar el contrato de alquiler de su residencia. En caso de compraventa, una deducción equivalente al 35% de la hipoteca correspondiente a los primeros cinco años de duración del referido contrato. Dicha exención será del 65% cuando la ubicación del inmueble fuera un municipio de menos de 5.000 habitantes en el caso de los alquileres y del 50% en caso de las hipotecas.
- Declarar exentas las rentas del capital percibidas en concepto de alquileres por una segunda vivienda que se tuviera en régimen de alquiler hasta un máximo de 5.000€/año en la tributación del IRPF.
- Bonificar en el IRPF el 50% de los rendimientos de capital inmobiliario derivados de las segundas viviendas que se encontraran destinadas a alquiler residencial de larga duración a partir del mínimo exento. A partir de la tercera o ulterior

vivienda con dicha finalidad, se establece una bonificación del 20% a lo que correspondiera por cada una de las viviendas.

- Declarar exenta en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones (ISD) la transmisión de la vivienda habitual del causante del fallecimiento cuando el heredero conviviera con este. Idealmente, debiera eliminarse dicho impuesto.
- Bonificación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) para la inscripción de compraventas de inmuebles con finalidad residencial cuando el comprador tuviera menos de 30 años.
- Bonificación del ITPAJD para la inscripción de escrituras de división horizontal de inmuebles con finalidad residencial.
- Bonificar el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) por la residencia habitual de los menores de 30 años.
- Declarar exentas de ITP las compraventas de vivienda que no tuvieran el carácter de vivienda nueva cuando estas se realicen entre particulares, el comprador tuviera menos de 30 años y se especificara en la escritura de inscripción notarial que la finalidad del contrato de compraventa fuera la de residencia habitual. Sobre la vivienda nueva, se propone equiparar su régimen de tributación al de la Vivienda de Protección Oficial, tributando al 4% (tipo superreducido de IVA).

Medidas propuestas de política reguladora de la ordenación urbanística y los derechos de propiedad:

- Generalizar el régimen de declaración responsable para la rehabilitación de inmuebles con finalidad no residencial en otros con finalidad de vivienda habitual. En este sentido se engloban, entre otros supuestos, antiguos bajos comerciales que pudieran adaptarse a vivienda, edificios donde hubiera mediado declaración de ruina urbanística.
- Generalizar el régimen de declaración previa o, idealmente, comunicación previa, para la realización de obras de división horizontal de propiedades con finalidad residencial.
- Generalizar la libertad de construcción en altura en los planes de ordenación urbanística en aquellos solares destinados en la regulación a la construcción de vivienda hasta un máximo del doble de lo actualmente dispuesto. Esto no será de aplicación en las áreas calificadas como "casco histórico".
- Permitir la libre transmisión de VPO sin más requisito que la mera comunicación de la transmisión del inmueble a la administración titular una vez el inmueble hubiera sido vendido.
- Eliminar la obligatoriedad de duración mínima de los contratos de alquiler para uso residencial.

- Tramitar mediante juicios rápidos las demandas de ejecución hipotecaria o de expulsión del inquilino que, de manera reiterada y culpable o dolosa, incumpliera las obligaciones estipuladas en el contrato de alquiler o hipoteca. La sentencia deberá ser publicada en el plazo improrrogable de una semana y ejecutada en un plazo no superior a tres días. Vincular los derechos de tanteo y retracto municipales sobre compraventa de inmuebles históricos cuyas características así lo permitiesen a la adaptación preferente de dichos bienes raíces para darles uso residencial.
- Establecer la libertad de todo constructor de realizar edificación con uso residencial en todo terreno que se encuentre calificado como urbano o urbanizable.
- Liberar hasta un 35% de suelo actualmente inhabilitado para la construcción, especialmente en las regiones de mayor demanda; favoreciendo la finalidad residencial. Asimismo, realizar en pública subasta el suelo público que no estuviera siendo empleado actualmente por la Administración.

Propuestas detalladas en materia de política fiscal:

Las primeras medidas (expuestas a continuación) se orientan a establecer exenciones y regímenes fiscales beneficiosos en el IRPF y, en su caso, en el IS.

- 1) Instaurar una deducción en el IRPF por rehabilitación de vivienda para uso residencial, vinculada al compromiso del contribuyente de dedicar el inmueble a uso residencial (no turístico) durante un mínimo de 2 años. Si el propietario del inmueble fuera una sociedad que tuviera por objeto de su actividad económica la cesión en régimen de alquiler de inmuebles para particulares, dicha deducción podría aplicarse de manera análoga en el IS.

Según establece un estudio de 2023 de la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias (FAI), la antigüedad promedio del parque de vivienda de España se ubica en los 43,5 años⁴. El mismo informe, que recopila información de entre las cerca de 1.200 agencias inmobiliarias que forman parte del colectivo y con presencia en las diferentes comunidades autónomas, señala que las principales deficiencias que presentan los inmuebles o edificios de vivienda usada son la falta de ascensor en el 32,08% de los casos, poco espacio exterior en el 24,91% de los casos, falta de aislamiento térmico en el 23,74% de los casos y ausencia de rampas en el 19,25% de los casos.

⁴ Fuente: [FAI](#)

En este sentido, la restauración de estos inmuebles para garantizar su aislamiento térmico y los estándares de calidad que están generalmente aceptados por la sociedad española actual supone para los propietarios un importante gasto que, en muchas circunstancias, no están dispuestos a acometer. Las causas son diversas, aunque no sería extraño considerar la falta de capacidad en el corto plazo para asumir dicho gasto como la principal de ellas y pocos visos de rentabilidad futura de la inversión acometida como una causa accesoria, que no por ello irrelevante.

Esta medida presenta como principal objetivo el facilitar que los tenedores y posibles arrendadores futuros puedan acometer las reformas que fueran necesarias en sus inmuebles para que estos pudieran salir al mercado a precios competitivos. Lógicamente, esto se plantea para posibles segundas residencias (incluyendo como tal a todos los inmuebles que no tuvieran la consideración de vivienda habitual del beneficiario), siempre y cuando se verificaran dos condiciones de manera simultánea:

- La deducción no habrá de superar los 75.000 €/ año, que podrán fraccionarse en un intervalo de hasta 10 años.
- El beneficiario de la deducción se compromete con la Administración a destinar a vivienda residencial de terceros (en régimen de alquiler o mediando compraventa) durante un plazo no inferior a los dos años inmediatamente posteriores a la aplicación del beneficio fiscal. El incumplimiento de esta condición conllevaría no solo la devolución de la bonificación percibida, sino además la sanción que la legislación previera de manera ordinaria para los incumplimientos dolosos de las obligaciones tributarias.

Cuando esta medida, en vez de ser desarrollada por particulares, fuese llevada a cabo por sociedades mercantiles con independencia de su objeto social, podrá aplicarse una bonificación análoga en su legislación tributaria específica (IS). Las sociedades civiles se regirán por el mismo régimen que las personas físicas a efectos de poder percibir dicha bonificación, prorrateando la cantidad anualmente deducida entre el número de personas que conformasen la sociedad civil referida en defecto de pacto expreso entre los particulares según el cual se repartiesen la carga de manera alternativa.

Para la aplicación de esta medida sería preciso establecer una reforma de los siguientes preceptos vigentes:

- Adición de un epígrafe z.a) al artículo 7 de la L. 36/2007, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (en adelante, Ley IRPF o LIRPF).
- Adición de un artículo 38-quáter de la L. 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades (en adelante, Ley IS o LIS)

- 2) Instaurar una deducción en el IRPF por el cual los particulares menores de 30 años⁵ pudieran desgravarse hasta un 50% de la cuantía destinada a sufragar el contrato de alquiler de su residencia. En caso de compraventa, una deducción equivalente al 35% de la hipoteca correspondiente a los primeros cinco años de duración del referido contrato. Dicha bonificación será del 65% cuando la ubicación del inmueble fuera un municipio de menos de 5.000 habitantes en el caso de los alquileres y del 50% en caso de las hipotecas.

Como se ha denunciado en reiteradas ocasiones desde Voces Libres, las medidas de apoyo de las Administraciones Públicas a la población en situación de necesidad no deberían estar vinculadas a la edad como criterio primario; y se ha propuesto como método alternativo el empleo del criterio de renta para poder acceder al auxilio social de las Administraciones.

En este sentido, son los jóvenes los que presentan un menor nivel promedio de renta neta (véase la tabla a continuación), de modo que en un contexto de precios crecientes, especialmente en un sector esencial para la emancipación de los jóvenes como es la vivienda; estos se encuentran (nos encontramos) con grandes dificultades para poder acceder al mercado, tanto del alquiler como de la vivienda en propiedad.

	Renta neta media por persona
	2024
Ambos sexos	
Menores de 16 años	10.424
De 16 a 29 años	13.463
De 30 a 44 años	14.907
De 45 a 64 años	15.876
65 y más años	17.208

Fuente: INE

Por ello, consideramos que los jóvenes, en tanto que son (somos) los que, estadísticamente, tienen unos menores niveles salariales, facilitarles que puedan reducir su cuota tributaria por IRPF en una proporción de lo que destinen de su renta en concepto de contrato de arrendamiento de vivienda habitual y/o hipoteca. En este

⁵ Entiéndase a lo largo de todo el documento que, cuando se haga referencia a “particulares menores de 30 años”, deberá entenderse, de manera adicional, como comprendidas en el ámbito de aplicación de las medidas, a todos aquellos particulares que, con independencia de su edad, percibieran unas remuneraciones del trabajo inferiores al salario medio en términos anuales salvo que se estipulara de manera expresa lo contrario.

sentido, podrán acceder a esta medida aquellos particulares menores de 30 años que tuvieran un contrato de arrendamiento de larga duración (es decir, más de un año) o hipoteca, pudiendo beneficiarse de la bonificación durante los primeros cinco años de duración del contrato (en caso de la hipoteca) o, en su caso, durante la duración del alquiler cuando este fuera de duración inferior a cinco años. Esto debiera aplicar independientemente que, durante el periodo de duración de cinco años ya comentado, el particular cumpliera los treinta años.

Como aclaración, en esta medida se contempla en su última oración que la exención descrita fuera también aplicable a los inmuebles ubicados en municipios de carácter rural (entendiendo como tal aquellos ayuntamientos cuya población fuera igual o inferior a 5.000 habitantes censados). Se contempla únicamente porque se considera que, del mismo modo que puede ser beneficioso para los habitantes de áreas urbanas el establecer deducciones por alquiler e hipotecas en el IRPF para jóvenes, es igualmente beneficioso que los menores de 30 años residentes en áreas rurales puedan acceder a mayores facilidades para independizarse. El motivo por el que los beneficios fiscales sean proporcionalmente superiores en el caso de áreas rurales se debe a que, en términos generales, el precio del metro cuadrado es inferior al de los centros de las ciudades⁶ (de modo que, a razón del menor precio promedio y del menor nivel de población que albergan estos lugares, resulta menos gravoso para la Administración Pública el sufragar estas exenciones en áreas rurales que en áreas urbanas).

Se considera que, en todo caso, una excepción que impedirá acceder a este beneficio; que serán aquellos jóvenes donde el monto de la hipoteca o arrendamiento no excediera un 30% de la cuantía de los rendimientos anuales del trabajo o del capital declarados en su IRPF. Esto se debe a garantizar la coherencia con el planteamiento de vinculación de las ayudas a renta y no a edad.

Para la aplicación de esta medida sería preciso establecer una reforma del siguiente precepto vigente:

- Añadir un precepto c) al artículo 23.1 LIRPF, permitiendo deducir el importe destinado en concepto de arrendamiento o hipoteca de un inmueble de los rendimientos íntegros derivados del capital inmobiliario en los porcentajes establecidos y con los condicionantes ya expuestos.

⁶ Según el portal inmobiliario IDEALISTA, el precio promedio del metro cuadrado para compraventa en España es de 2.271€/m² en el mes de febrero de 2025. Comparando dos lugares a modo de ejemplo (Madrid y Zamora) dentro del informe publicado por el mismo portal en la misma fecha, la capital de España tiene un precio promedio de 3.949€/m²; mientras que Zamora tiene, en términos de provincia, un precio promedio de 970€/m².

- 3) Declarar exentas las rentas del capital percibidas en concepto de alquileres por una segunda vivienda que se tuviera en régimen de alquiler hasta un máximo de 5.000€/año en la tributación del IRPF.

Mediante esta medida el objetivo fundamental es lograr que los tenedores de inmuebles, especialmente aquellos que los tuvieran como depósito de valor y no como activo del que percibir rentas complementarias al salario en el corto plazo encontrasen un entorno más propicio para “lanzar al mercado” sus segundas residencias. Esta medida, que no tendría que ser incompatible con ninguna medida previamente expuesta (ni tampoco con ninguna comentada *a posteriori*), pretende incrementar en el corto plazo los incentivos de los particulares a percibir rentas del alquiler de sus inmuebles vacíos.

Podría plantearse, incluso, un incremento de la exención en 1.000€/año adicionales en el supuesto de que el alquiler fuera destinado a jóvenes (menores de 30 años) o personas cuya renta anual no fuera superior al salario medio; como un medio de ampliar la oferta específicamente destinada a este sector de la población. Retomando lo previamente expuesto, en tanto en cuanto son los más jóvenes los que perciben, por término medio, unas retribuciones menores, esto favorecería que los propietarios los contemplasen como un colectivo de población más atractivo a tener como potenciales inquilinos en contraposición con otros con cuyos beneficios fiscales serían menores, lo que incluso beneficiaría al colectivo estudiantil, que tiene acceso, generalmente, a un menor número de pisos y, en general, más antiguos. En este sentido, y aunque los datos más recientes publicados por el INE son del año 2022, fueron publicados en septiembre de 2024 (ver imagen).

**Ganancia media anual por trabajador -
Definitivos 2022**

	Valor	Variación
TOTAL	26.948,87 	4,07 
Mujeres	24.359,82 	5,12 
Hombres	29.381,84 	3,50 

Valor: euros. Variación: porcentaje sobre el año anterior

Fuente: INE (2024)

En cualquier caso, poder desarrollar esta política requeriría de:

- Añadir un supuesto z.b) al art. 7 LIRPF según el cual los rendimientos del capital inmobiliario de una segunda vivienda (cuando solamente hubiera una vivienda aparte de la habitual en el patrimonio del contribuyente) estuvieran exentos hasta el límite de 5.000€ (o, en el supuesto mencionado como excepción, 6.000€).
- 4) Bonificar en el IRPF el 50% de los rendimientos de capital inmobiliario derivados de las segundas viviendas que se encontraran destinadas a alquiler residencial de larga duración a partir del mínimo exento. A partir de la tercera o ulterior vivienda con dicha finalidad, se establece una bonificación del 20% a lo que correspondiera por cada una de las viviendas.

Como aclaración, cabe referirse a que esta medida presenta carácter excluyente con la enumerada en primer lugar de la presente lista. De este modo, se pretende que todos aquellos propietarios que no pudieran acogerse a la deducción por inversión en vivienda para rehabilitación pudieran encontrar incentivos a la hora de mantener dichos inmuebles de manera indefinida en el mercado; evitando que éstos quedasen vacíos y relegados a un mero depósito de valor.

Sin embargo, se considera que establecer dicho régimen fiscal favorable puede tener tintes de regresividad fiscal incompatibles con la estructura orgánica del sistema tributario español actualmente vigente. En tanto que el TC entiende que el sistema tributario debe ser progresivo en su conjunto, dada la gran relevancia del IRPF como figura tributaria dentro de éste (pues es el principal impuesto en términos de recaudación, tanto a nivel autonómico como estatal), se contempla que la exención se reduzca a partir de la tercera y ulterior vivienda. Como acertadamente señala Sanz Gómez (2020), la progresividad impone la introducción de una cierta desigualdad cualitativa (STC 27/1981), vinculada con la equidad vertical (trato diferente de contribuyentes con distintos niveles de renta)⁷. Sin embargo, siendo jurisprudencia constitucional y mandato expreso del art. 31.1 CE la existencia de un sistema tributario *inspirado en los principios de igualdad y progresividad*, debe esta cuestión ser tenida en cuenta a la hora de valorar la diferencia en la aplicación de la bonificación fiscal. Explicado en términos llanos, no demuestra la misma capacidad económica un particular que complementa sus rendimientos del trabajo con el alquiler de una vivienda vacacional que un rentista cuyos ingresos proceden, fundamentalmente, del cobro del alquiler de una multiplicidad de viviendas y oficinas que tiene a su disposición.

⁷Sanz Gómez, R. (2020). *Progresividad fiscal (España)*. Eunomía. Revista en Cultura de la Legalidad, 18, pp. 311-326.

En consecuencia, para poder acogerse a esta bonificación se pueden establecer determinados requisitos:

- Haberse acogido previamente a la medida recogida en el primer epígrafe de las previamente mencionadas; pero no encontrarse en la actualidad en un supuesto de aplicación de esta.
- Los rendimientos por el capital inmobiliario se reducirán un 50% por la primera vivienda que se sacara al mercado de arrendamiento de vivienda (descontada la residencia habitual del contribuyente) y, a partir de la segunda vivienda que hubiera en régimen de alquiler, un 20% por cada vivienda. A efectos de dictaminar, en caso de pluralidad de viviendas en el mercado, cuál es la “primera”, se considerará como tal a aquella que tuviera asociados unos menores rendimientos del capital inmobiliario.
- Los rendimientos deducibles no excederán los 10.000€/año, una vez aplicados los coeficientes correspondientes.

Los rendimientos deducibles de hasta 10.000€ se computarán desde el primer euro percibido, descontándose en todo caso los 5.000€ exentos por lo dispuesto en la medida 3 previamente expuesta, en caso de que esta resultara de aplicación. A pesar de considerarse evidente a criterio del autor, no se aplicará tampoco exención ninguna por este concepto para los rendimientos del capital inmobiliario cuando el arrendatario fuera una sociedad civil o mercantil que ejerciera en el inmueble su actividad económica, principal o accesoria.

Complementariamente, dado que en muchas ciudades son grandes sociedades empresariales, residentes o no en territorio español, las que ejercen de grandes tenedores de inmuebles que emplean como depósito de valor, se puede plantear la realización de regímenes análogos en la legislación específica a este tipo de personas jurídicas (especialmente, en lo referido al IS e Impuesto de la Renta de no Residentes - IRnR)

Para desarrollar esta medida sería preciso:

- Añadir un supuesto d) al art. 23.1 LIRPF, reconociendo como deducible de los rendimientos íntegros del capital inmobiliario el supuesto mencionado en el presente epígrafe.
- Añadir un supuesto c) al art. 26 Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante R.D. IRnR o Ley IRnR), según el cual se reconociera la deducción expuesta por los rendimientos del capital inmobiliario derivados de arrendamientos en concepto de vivienda.

- Añadir un artículo 38-quinquies a la LIS, reconociendo la deducción fiscal de los rendimientos ya mencionados en los términos expuestos.

La siguiente medida se enfoca en la actuación que la Administración tributaria debiera desempeñar sobre el Impuesto de Sucesiones y Donaciones. Este tributo, si bien se encuentra cedido a las Comunidades Autónomas, se rige en su normativa básica por la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante, Ley ISD o LISD). En este sentido, se contempla la acción centrada en la actuación del Ministerio de Hacienda, puesto que esta mantiene una parte fundamental de la capacidad normativa sobre el mismo impuesto; aunque son las CC.AA. las que disponen de mayor facilidad de actuación al respecto, en tanto que entidades encargadas de su gestión, recaudación y capacidad normativa en cuestiones de gestión, bonificaciones y deducciones, reducciones de cuota y gestión de la tarifa del impuesto.

- 1) Declarar exenta en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones (ISD) la transmisión de la vivienda habitual del causante del fallecimiento cuando el heredero conviviera con este. Idealmente, debiera eliminarse dicho impuesto.

Se va a comenzar, por su mayor brevedad y simplicidad en la exposición, por el final de la medida propuesta. Idealmente, desde un punto de vista liberal, debiera eliminarse el ISD por un motivo fundamental: según su propia regulación, constituye el hecho imponible del mismo los “incrementos patrimoniales obtenidos a título lucrativo por personas físicas”⁸. Desde Voces Libres se considera que dicha definición es un acto por el cual se pretende enmascarar una doble imposición que se manifiesta en que el incremento patrimonial que es constitutivo del hecho imponible ya ha sido previamente grabado en el IRPF del causante de la donación y, posteriormente a su realización, será grabado en el IRPF del heredero o donatario. Por ello, consideramos que grabar no solo la renta que se transfiere sino también el acto de transferencia de la misma (que, además, tiene carácter lucrativo, es decir, sin contraprestación dineraria explícita) supone un fenómeno que no por prohibido en disposición legal alguna (estando únicamente prevista la acción del legislador a estos efectos para evitar la doble imposición internacional⁹) consideramos ético o moral.

En este sentido, la proposición de declarar exenta de ISD la transmisión lucrativa, *inter vivos* o *mortis causa* de la vivienda habitual del causante de la transmisión cuando el que la recibiera fuera su heredero natural o forzoso tiene como finalidad que puedan los

⁸ Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (artículo 1)

⁹ Remítase en este sentido a los artículos 1.2 y 7 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. (en adelante, Ley General Tributaria o LGT)

hijos acceder con mayor facilidad y un menor nivel de gastos, a una vivienda en propiedad libre de cargas. De este modo, el nuevo propietario dispondría de la posibilidad de:

- Emplear la vivienda como residencia propia
- Emplear la residencia como residencia de terceros vía arrendamiento o bien gestionando la compraventa de la misma.

Actualmente, la regulación del presente impuesto es diversa, teniendo CC.AA con bonificaciones del 99% (con límites máximos, de entre las que cabe destacar Aragón, Madrid, Canarias, Castilla la Mancha o Murcia) hasta otras Comunidades donde los tipos marginales pueden alcanzar el 16% (sea el caso de Navarra)¹⁰. Aplaudimos las iniciativas de las Comunidades Autónomas destinadas a rebajar la carga fiscal por esta y otras cuantías y esperamos que se generalice para todas las regiones del territorio nacional y con independencia de las circunstancias o relación entre donante y donatario.

En este sentido, idealmente cabría derogar la LISD en su integridad. En su defecto, y mientras sean las CC.AA. las que ostenten competencias normativas en materia de bonificaciones, deducciones o exenciones, se exhorta a cada legislador autonómico a aprobar y publicar en su Boletín Oficial correspondiente una generalización de la exención de tributación por, como mínimo, el concepto expuesto en el presente epígrafe.

A continuación, las siguientes dos iniciativas se vinculan con la regulación establecida en la legislación sobre el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD). Este impuesto tradicionalmente se vincula a la figura notarial y registral, de modo que mediante una sustitución del régimen administrativo del acceso a la fe pública pudiera favorecerse unos menores costes en la transmisión y comercialización de inmuebles inscritos.

- 1) Bonificación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) para la inscripción de compraventas de inmuebles con finalidad residencial cuando el comprador tuviera menos de 30 años.

Bajo el concepto de Actos Jurídicos Documentados se engloban los actos *que se formalicen en territorio nacional y por los que habiéndose formalizado en el extranjero surtan cualquier efecto, jurídico o económico, en España*¹¹, que estarán sujetos a la Ley

¹⁰ Fuente: [IDEALISTA](#)

¹¹ Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 6.1) - en adelante, Ley AJD

mencionada. En lo referido a su cuantía, este tributo se encuentra cedido a las CC.AA (al igual que el ISD), de modo que cabe referirse a la cuantía establecida por cada autonomía. Sin embargo, el Banco Santander estima que la cuantía “depende del importe de la hipoteca y de la Comunidad Autónoma, y oscila entre el 0’5% y el 1’5%”¹². A pesar de que la legislación vigente impone que sea la entidad bancaria la que soporta la carga del impuesto, esto en muchos supuestos únicamente acaba suponiendo la trasposición de la carga fiscal al contribuyente en forma de mayores intereses del préstamo asociado.

En este sentido, lo que se propone es que se encuentren exentas de tributación a efectos de este impuesto todas aquellas hipotecas constituidas donde el deudor hipotecario fuera una persona física menor de 30 años o con una renta inferior al salario medio nacional.

Tomando como ejemplo una hipoteca media de 152.000€¹³ para una entidad que tuviera que afrontar una cuota equivalente al 1%¹⁴ de la hipoteca, ello supone un gasto de 1.520€ únicamente en concepto de AJD; que acostumbra a repercutir en forma de intereses al contribuyente.

Hipotecas constituidas sobre viviendas - Diciembre 2024

	Valor	Variación mensual	Variación anual
Número de viviendas hipotecadas	32.249 	-16,2 	30,0 
Importe medio (euros)	152.377 	-0,5 	8,3 
Tipo de interés medio	3,25 	-0,9 	-2,4 

Fuente: INE

Como ejemplo de esta última realidad mencionada, las entidades bancarias son las que soportan el pago del Impuesto de AJD desde el 10 de noviembre de 2018. En aquel entonces, el tipo de interés promedio de las hipotecas se ubicaba en un 2’63%. A fecha de diciembre de 2024 (último dato disponible en la serie del INE), el tipo medio de las hipotecas constituidas en España es un 3’25%¹⁵; lo que supone 62 p.b. más de intereses

¹² Fuente: [Banco Santander](#)

¹³ La hipoteca promedio en España (diciembre de 2024) es de 152.377€. A efectos didácticos, se simplifica en 152.000€. Fuente: [INE](#)

¹⁴ Se selecciona el 1% al ser el punto intermedio en el intervalo 0’5% - 1’5% que refleja el estudio del Banco Santander, previamente mencionado. Dicho importe, que actualmente tiene que pagar la entidad bancaria, acaba repercutiendo en forma de mayores intereses en los préstamos sobre los particulares.

¹⁵ Fuente: [INE](#)

para los deudores hipotecarios que cuando esta medida se introdujo; si bien es cierto que esta cifra es una cantidad que fluctúa en base a las variaciones de los tipos de interés del BCE y en la que influyen un gran número de factores, esencialmente de política monetaria¹⁶. Sobre estas circunstancias no se va a entrar pues va más allá de lo que el presente documento pretende abarcar y, además, supondría incurrir en mayores imprecisiones técnicas de las deseadas.

De este modo, se pretende que la inscripción de escrituras hipotecarias no sean un impedimento para la constitución de préstamos hipotecarios para los más jóvenes, que así puedan tener una mayor accesibilidad a la vivienda simplificando la tramitación administrativa.

En este sentido, se propone la siguiente modificación legislativa:

- Introducción de un art. 27-bis en el RDL 1/1993 según el cual queden exentas de tributación en concepto de AJD las escrituras de constitución de préstamos hipotecarios cuando el deudor fuera un particular de menos de 30 años o perceptor de unas remuneraciones salariales inferiores al salario medio.
- 2) Bonificación del ITPAJD para la inscripción de escrituras de división horizontal de inmuebles con finalidad residencial.

Los pisos van ganando tamaño con el paso de los años y ya rondan los 97 m² en el conjunto de España, lo que supone una mejora cercana al 5% en apenas 15 años¹⁷. Este dato contrasta con una realidad marcada por el INE, resultante de verificar que, desde 1970, el tamaño promedio de la unidad doméstica se ha reducido desde 3,82 personas por inmueble hasta 2,53 personas¹⁸. Especialmente en las grandes urbes y en determinadas regiones donde los niveles de natalidad se encuentran muy por debajo de la tasa natural de reposición de la población (Asturias, Galicia y Castilla y León, por ejemplo), cada vez se aprecia una menor necesidad de inmuebles de gran tamaño.

La sociedad parece evolucionar hacia un modelo donde se prefiere un mayor número de inmuebles de menor tamaño (muchos de ellos, viviendas de una o dos habitaciones con un baño, a lo sumo) frente a las viviendas más antiguas, generalmente preparadas

¹⁶ Es relevante mencionar que ha habido momentos donde, a pesar de dicha modificación, el tipo aplicable medio de interés ha sido inferior al 2'63% desde 2018 por la actuación del BCE.

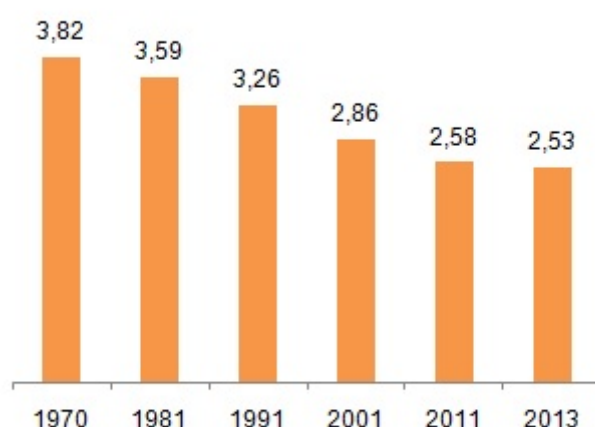
¹⁷ Fuente: [IDEALISTA](#)

¹⁸ Dato de 2013; posiblemente desactualizado. Siguiendo la tendencia que señala el INE; puede indicarse con poco riesgo de fallo que el tamaño real promedio de los hogares españoles se ubica por debajo de las 2,5 personas por vivienda habitada.

para familias de una mayor dimensión y que, en este sentido, resultan inoperativas por varias causas:

- Existencia de habitaciones vacías que, en muchos casos, no resultan productivas (por falta de gente que las ocupe).
- Incapacidad de adquirir viviendas de elevada dimensión que, por su mayor tamaño y, en muchos casos, ubicación céntrica, resultan menos accesibles para los particulares con menor nivel de renta (especialmente, jóvenes).

Evolución del tamaño medio del hogar*



*Datos de los Censos de Población excepto dato año 2013 referido a la Encuesta Continua de Hogares

Fuente: INE

En base a esto, la pretensión es que, partiendo de un inmueble determinado de mayor dimensión, el establecimiento de escrituras de división horizontal del mismo para dividir inmuebles en otros de menor capacidad, más acordes a la demanda, no deba afrontar el coste asociado a la inscripción (que habrá de tributar en concepto de AJD).

Con un menor número de habitantes promedio, la necesidad de inmuebles de cada vez mayor dimensión es, cuanto menos, dudosa, especialmente en las grandes urbes. Por ello, el establecimiento de viviendas de menor dimensión podría permitir un incremento sensible de la oferta de vivienda. Dicho en términos más coloquiales: no se trata de ofrecer una habitación con derecho a cocina en un piso de 5 dormitorios que, en general, tiene un precio inaccesible; se trata de ofrecer 4 estudios con su cocina y su baño que permitan la generación de más proyectos de vida independientes.

De este modo, se propone:

- La introducción, en el mencionado artículo propuesto de exenciones 27-bis en el RD 1/1993, otro caso de exenciones a la tributación en concepto de AJD por la

cual también quedarán exentas de pagar el impuesto mencionado toda escritura de división horizontal de inmuebles, con independencia de la edad del contribuyente o presunto supuesto pasivo.

A continuación, la siguiente medida hace referencia a la tributación en concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) para menores de 30 años:

- 1) Bonificar el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) por la residencia habitual de los menores de 30 años.

El objetivo último de esta iniciativa es que los más jóvenes puedan, siguiendo el hilo anteriormente expuesto, afrontar las cargas tributarias de disponer de una vivienda en propiedad de la mejor manera posible. En este sentido, se propone reconocer una exención plena en el pago del IBI (regulado por el RD 2/2004, que aprueba la Ley Reguladora de Haciendas Locales - LRHL-) por el cual no se devengará el hecho imponible reconocido en la mencionada ley para aquellas viviendas habituales de los menores de 30 años.

Dicha medida podrá aplicarse sobre el inmueble en que el contribuyente residiera hasta el año en que este cumpliera los 30 (incluido), desde el momento en que la residencia pasara a ser de su titularidad. En este sentido, no se debe contemplar la aplicación de la medida vinculada a la remuneración del beneficiario. Para evitar supuestos de posible alzamiento de bienes o elusión de las cargas tributarias¹⁹, esta exención deberá ser una exención rogada, tramitada de manera automática una vez verificada el requisito de edad, pero que requerirá, a su vez, de:

- La mayoría de edad o emancipación judicial del solicitante de dicha exención.
- La no convivencia en la vivienda con los progenitores o tutores legales.
- Existencia de justo título que avale la residencia del solicitante en el inmueble.

Estas exigencias y requisitos para que fueran de aplicación la bonificación del IBI podrán aplicarse en el resto de medidas tributarias cuando, a criterio de la Administración competente, fuera más adecuado para garantizar el correcto cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes y no se produjeran o, al menos, se minimizasen, los supuestos de delitos contra la Hacienda Pública y la Seguridad Social del Título XIV del Código Penal.

En conclusión; se propone la siguiente adición al texto legislativo:

¹⁹ Se plantea el autor casos donde los padres o terceros pusieran a nombre de sus hijos o descendientes menores de edad la titularidad de inmuebles con el objetivo de ahorrarse la cuota tributaria a pagar en concepto de IBI.

- Adición de un epígrafe d) al artículo 62.2 de la LRHL, según el cual se reconozca como exención rogada en el pago del IBI la mencionada con anterioridad.

Dentro del bloque de política fiscal y tributaria orientada a lograr un mayor dinamismo del mercado inmobiliario, cabe terminarlo con una mención al IVA (que se hace extensible al ITP en lo referible a la compraventa de vivienda de “segunda mano”):

- 1) Declarar exentas de ITP las compraventas de vivienda que no tuvieran el carácter de vivienda nueva cuando estas se realicen entre particulares, el comprador tuviera menos de 30 años y se especificara en la escritura de inscripción notarial que la finalidad del contrato de compraventa fuera la de residencia habitual. Sobre la vivienda nueva, se propone equiparar su régimen de tributación al de la Vivienda de Protección Oficial, tributando al 4% (tipo superreducido de IVA).

En lo referido al ITP, apenas se hará mención puesto que se considera que ya está desarrollado en una medida previa; comentándose únicamente aquellas cosas que pudieran tener carácter complementario a lo previamente establecido. Esta propuesta tiene diversas matizaciones que deben ser objeto de comentario individualizado, pero que todas remiten, en términos generales, a la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (en adelante, Ley IVA o LIVA).

En todo caso, para que pudiera aplicar el contribuyente dicho beneficio, deberá cumplir de manera simultánea las siguientes condiciones:

- El comprador deberá tener 30 años o menos, o salario inferior al salario medio.
- La compra deberá realizarse entre particulares, entendiendo como tal a personas físicas, salvo que, al menos una de estas, desempeñara una actividad profesional cuya actividad principal fuera la compraventa de inmuebles.
- La vivienda no podrá tener el carácter de vivienda nueva; teniendo dicha notación todo aquel inmueble con finalidad residencial que hubiera sido terminado por una promoción urbanística en plazo no superior a un año y/o nunca hubiera tenido un residente o inquilino previo registrado en censo o padrón municipal.
- El comprador firma un documento notarial a la hora de realizar la inscripción del inmueble de residencia en el mismo; comprometiéndose el mismo a devolver el IVA/ITP que hubiera debido devengar la operación duplicado en caso de incumplimiento.

Se propone, en este sentido, que la exención del ITP para vivienda usada aplique en idénticos supuestos que la rebaja en la tributación del IVA para la compraventa de vivienda nueva. El objetivo último de esta propuesta es evitar que la transmisión de la

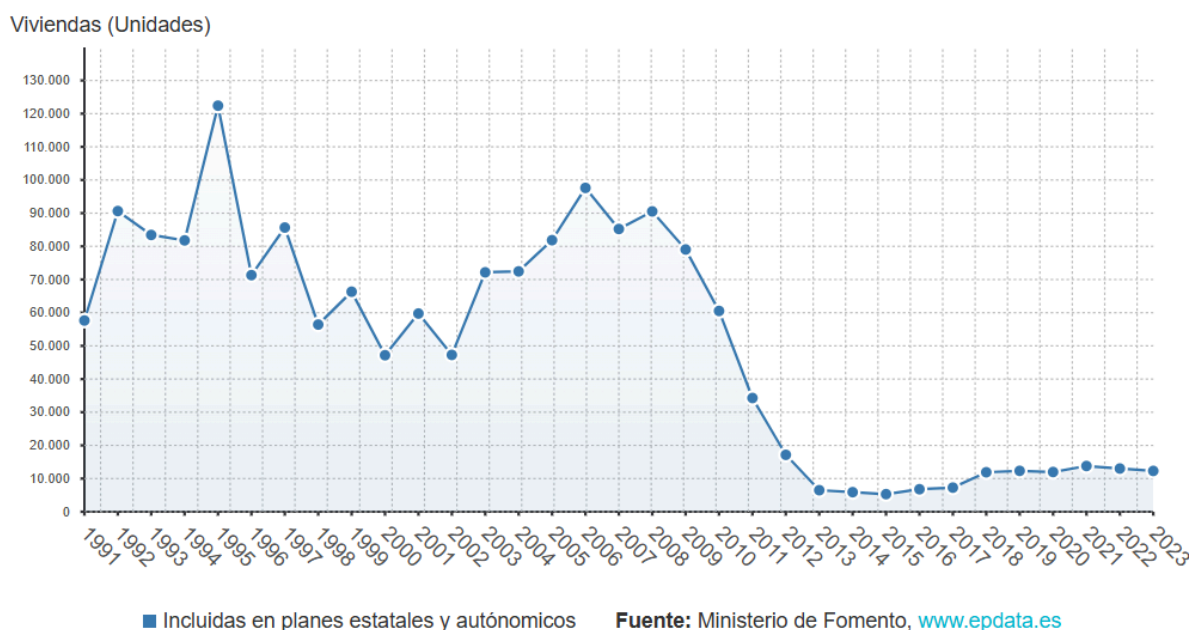
vivienda tribute al 10% actualmente operante (artículo 91.1.1.7 LIVA) para que los compradores puedan ver aliviada la carga impositiva sobre los inmuebles y se generen tensiones a la baja sobre los precios de los inmuebles. Incluso en el supuesto de que los precios se mantuvieran constantes, la diferencia que hubiera de tributar en concepto de IVA que por la presente propuesta dejaría de hacerlo podría llegar a tributar en el IRPF del vendedor del inmueble en caso de que no fuera de aplicación ninguno de las exenciones o beneficios mencionados en las propuestas 1 a 4 del presente documento.

Adicionalmente, como la pretensión es favorecer el uso residencial de la vivienda, se pretende que aquellas personas que deseen acogerse a dicha exención del IVA/ITP se comprometan en el momento de inscripción del negocio de hipoteca o de la transmisión de la propiedad del inmueble a destinar dicho inmueble a ser su vivienda habitual, sin necesidad de que ello comporte un plazo mínimo de estancia en la residencia. Lógicamente, ello ha de llevar aparejado unas penalidades económicas en caso de que el comprador incumpliera el compromiso de no destinar la vivienda a ser un mero depósito de valor.

Sobre la regulación de la Vivienda de Protección Oficial (VPO) que también se menciona, se propone que la transmisión de este tipo de vivienda tribute, como mucho, al 4%, en tanto en cuanto se trata de un mercado con unas características diferenciadas del mercado libre de la vivienda, como su muy limitada calificación (puesto que, desde 2012, en ningún año se ha incrementado la oferta de VPO en más de 20.000 unidades por ejercicio - datos actualizados a 20 de febrero de 2025).

Viviendas calificadas como protegidas cada año en España

Calificaciones provisionales



En cualquier caso, dada la limitada accesibilidad del parque de VPO ante la falta de construcción que se ha cronificado desde 2012²⁰, es preciso realizar actuaciones para que el mercado de la vivienda protegida no se encuentre tan cerrado. Así, es un objetivo que puedan las personas comenzar a comerciar con un mayor grado de libertad con la vivienda, de tal modo que puedan emplearla tanto como residencia como de depósito de valor, facilitando los subarriendos de habitaciones y las actuaciones privadas en VPO para mejorar su estado de conservación y su salida al mercado sin más requisitos que los ordinarios para la compraventa de inmuebles residenciales. Dado que el régimen de este tipo de inmuebles es distinto del que se prevé para los alojamientos “normales”, estando presente una mayor intervención administrativa, simplemente se recoge que sea necesaria la comunicación a la Administración competente, pero con efectos meramente informativos.

En conclusión, para poder ejercer esta exención o rebaja en el IVA se insta al legislador a introducir las siguientes modificaciones:

- Inclusión en el supuesto del artículo 91. dos LIVA de la vivienda como un bien gravado al 4% en las transmisiones a particulares.
- Adición de un apartado 13) al artículo 7 LIVA según el cual se reconoce como no sujeta al IVA la transmisión de vivienda nueva a particulares cuando el comprador fuera menor de 30 años en los supuestos enunciados con anterioridad.
- Adición de un artículo 8-bis del Real Decreto Legislativo 1/1993 (Ley ITP), incluyendo en él la exención del pago de ITP la transmisión de vivienda de “segunda mano” entre particulares cuando el comprador fuera menor de 30 años en los supuestos enunciados con anterioridad.

Siendo conscientes de que la política fiscal no es suficiente *per se* para originar un cambio real de las condiciones del mercado de la vivienda; sí se considera que la combinación de todas o varias de las medidas enunciadas pudiera ayudar a rebajar la carga que los particulares, especialmente los jóvenes, pagan por poder independizarse e iniciar sus proyectos de vida personales. En todo caso, la generación de estas tensiones a la baja en los precios deben ser auspiciadas por una acción de política desreguladora en materia de ordenación urbanística y de protección severa de los derechos de propiedad que, precisamente por su carácter nuclear (de incluso mayor relevancia que la política fiscal previamente expuesta), se procede a explicar con profusión.

²⁰ Resulta especialmente llamativo el análisis histórico que realiza [EPDATA](#) en base a los datos del Ministerio de Fomento; a los cuales se remite el autor.

Propuestas detalladas en materia de política de ordenación urbanística y de derechos de propiedad

Realizar propuestas en materia de ordenación urbanística y del territorio no es una cuestión sencilla. Las competencias están ampliamente descentralizadas²¹, tanto a nivel autonómico (ordenación del territorio) como a nivel municipal (planificación urbanística de los ayuntamientos). De este modo, elaborar una lista de propuestas en un sentido técnico supone enfrentarse a una pluralidad de ordenamientos jurídicos que se complementan y, en algunos casos, parecieran superponerse.

Entiéndase, por tanto, que las propuestas que se hagan se pretende que sean de aplicación en aquellos territorios donde no hubiera contemplado en su régimen jurídico (de carácter esencialmente administrativo, como se verá a continuación) instituciones equivalentes a las comentadas. Es por ello que no se realizará comparativas con situaciones presentes en la medida que pueda evitarse, puesto que ello supondría estudiar de manera independiente los regímenes legales en materia urbanística de cada una de las autonomías, cuestión que excede por mucho la capacidad y el objeto del presente informe, que pretende plantearse como una humilde propuesta de acciones destinadas a favorecer la accesibilidad del mercado de la vivienda, especialmente para los jóvenes.

Teniendo en cuenta los factores previamente expuestos, desde Voces Libres recogemos varias de las propuestas que realiza en su informe Santiago Calvo²² (2024), pretendiendo detallar alguna de ellas y complementarlas con nuestra propia visión.

- 1) Generalizar el régimen de declaración responsable para la rehabilitación de inmuebles con finalidad no residencial en otros con finalidad de vivienda habitual. En este sentido se engloban, entre otros supuestos, antiguos bajos comerciales que pudieran adaptarse a vivienda o edificios donde hubiera mediado declaración de ruina urbanística.

El exceso de burocracia supone una intervención excesiva de la Administración Pública en la vida económica de los particulares y, si bien se justifica desde la necesidad de

²¹ A modo de ejemplo, desde inicios de 2022, Andalucía estructura la ordenación general de su territorio en base a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Esta regulación se complementa con los planes urbanísticos municipales y, a su vez, se modifica con relativa frecuencia para incorporar las modificaciones derivadas de las actuaciones del Estado en el territorio andaluz.

²² Calvo López, S. (2024) - *Treinta medidas para facilitar el acceso de los jóvenes a la vivienda* - Fundación para el Avance de la Libertad

proteger los bienes de interés cultural (como se prevé en el art. 46 CE); también tienen la obligación constitucional de velar por la adecuada accesibilidad de los agentes económicos a los bienes económicos básicos. Cabe en este sentido la pregunta retórica de qué bien pudiera ser más básico que la vivienda.

La ordenación urbanística actual genera, en muchos supuestos, grandes rigideces en el mercado, orientando el carácter que pueden adoptar los solares e inmuebles construidos. En muchos casos, ello deriva en construcciones vacías que, según el planeamiento general, deberían ser destinados a finalidad empresarial pero que, por una causa u otra, no encuentran explotación efectiva. Esto es especialmente notorio en los bajos comerciales donde, debido al coste efectivo de explotación de los alquileres o a la falta de actividad económica de la zona, no resulta rentable ejercer una actividad profesional en ellos.

Por ello, se propone que los propietarios de los locales, especialmente aquellos que tuvieran por su ubicación y características del inmueble (aislamiento, acceso a los servicios básicos y extracción de humos...) puedan acceder a la recalificación del suelo en vía administrativa (sin posibilidad de denegación discrecional) cuando el destino del local fuera convertir un local comercial en residencial. Esto debiera aplicar con independencia de que el destinatario de la nueva residencia fuera el mismo que instase la recalificación o un tercero que fuera a residir de ella en régimen de propietario o arrendatario (o cualquier otro análogo).

Asimismo, el procedimiento de recalificación debería realizarse sin coste asociado en forma de tasa o precio público equivalente para el que instase la modificación del carácter del suelo. Nosotros lo planteamos como un procedimiento administrativo de carácter sumario y preferente, que debe resolverse (preferentemente de manera expresa) en un plazo no superior a quince días y, en defecto de acto emitido por la Administración competente, adquiriendo el derecho de actuación por silencio administrativo.

De manera análoga, se debería contemplar la recalificación de aquellos locales abandonados o donde hubiera mediado la declaración de ruina urbanística que, previamente, hubieran tenido el carácter de local comercial. En tanto en cuanto muchos locales con estas características se ubican en casos históricos urbanos, se contempla la posibilidad de que la Administración, velando por la conservación del patrimonio histórico-artístico de la ciudad, pudiera establecer como condición única e irrevocable para la recalificación el mantenimiento de la fachada del local y cuantos elementos (interiores o exteriores) formasen parte de un elenco de bienes de patrimonio histórico o cultural.

De este modo, se pretende agilizar los trámites destinados a la transformación inmobiliaria, puesto que actualmente la mayoría de estos se rigen por los trámites de autorización administrativa, extendiendo los plazos de concesión, en muchos supuestos, por encima de los tres meses. Aunque en la actualidad los plazos y requisitos pueden variar en función de la ubicación del inmueble; hay determinados requisitos generales²³:

- Un estudio de viabilidad previo por parte de un técnico competente
- Una solicitud de viabilidad de uso al ayuntamiento
- Solicitud de licencia y concesión de esta
- Realización de la obra
- Tramitación de la licencia de primera utilización
- Inscribir el cambio de uso en el Registro de la Propiedad

En conclusión, generalizar el régimen de declaración responsable permite unificar los pasos segundo, tercero y quinto enunciados arriba y, por lo tanto, acortar los plazos. Ello no supone que la realización de dicha obra no sea un proyecto costoso, que podrá recibir el auxilio de la Administración tributaria a través de la política fiscal (instaurando desgravaciones complementarias a las expresadas en las páginas 6 a 21 del presente documento).

- 2) Generalizar el régimen de declaración previa o, idealmente, comunicación previa, para la realización de obras de división horizontal de propiedades con finalidad residencial.

Sobre este supuesto, cabe hacer una precisión técnica; ya que en muchos supuestos no se requiere la autorización administrativa para la realización de obras de división horizontal. Sin embargo, en tanto en cuanto las obras de división horizontal son consideradas como obra mayor²⁴, ello requiere de un especial tratamiento en la vivienda histórica. Esto se debe a que la obra mayor en vivienda histórica puede alterar el estado de conservación del inmueble y perturbar la estabilidad del mismo.

En cualquier caso, para toda aquella vivienda que no tuviera el carácter de histórica o protegida (bien por razones históricas, patrimoniales o por indicación administrativa

²³ Fuente: [IDEALISTA](#)

²⁴ A pesar de existir una pluralidad de definiciones, todas coinciden en señalar que el concepto de obra mayor radica en ser aquellas que conllevan modificaciones en las estructuras de una vivienda, así como intervenciones que alteran el uso y/o el conjunto del inmueble. En este caso, llevar a cabo una obra mayor sin licencia puede acarrear multas de hasta 300.000€; además de la detención y demolición de la obra.

expresa en tal sentido), se propone que la obra de división horizontal requiere únicamente de una declaración responsable o, idealmente, comunicación previa a la Administración competente. Esto se referirá a la división realizada dentro del inmueble y siempre y cuando no afectara a elementos comunes o a la fachada, en cuyo caso no se impide que las comunidades de propietarios pudieran establecer normas internas al respecto.

Evidentemente, esta propuesta únicamente puede aplicarse sobre aquellas construcciones que tuvieran, con carácter previo a su división horizontal, la calificación de inmueble con finalidad residencial; no dando lugar esta vía a cambios de uso urbanístico del suelo.

El argumento fundamental que sostiene esta propuesta se relaciona con la anteriormente mencionada en la medida número 1 del presente bloque; puesto que la lentitud asociada a los trámites de concesión de licencia solamente genera un incremento de los retardos de ejecución de las actuaciones privadas sobre los inmuebles, de modo que el objetivo último es minimizar en la medida de lo posible los retardos que existieran. Además, y siguiendo el hilo de lo expuesto en el bloque de medidas de índole fiscal, la falta de necesidad actual de viviendas de mayor tamaño ante la menor dimensión de las unidades domésticas permite que se realicen residencias más pequeñas, más adecuadas a los nuevos patrones que presenta la demanda. Esto es sumamente positivo, pues la división horizontal permite incrementar el número de inmuebles residenciales independientes.

- 3) Generalizar la libertad de construcción en altura en los planes de ordenación urbanística en aquellos solares destinados en la regulación a la construcción de vivienda hasta un máximo del doble de lo actualmente dispuesto. Esto no será de aplicación en las áreas calificadas como “casco histórico”.

Huelga hacer una aclaración que, no por elemental, deja de ser relevante: esta medida se propone exclusivamente para la vivienda nueva que se edificara fuera de áreas calificadas por la legislación urbanística como casco histórico. En este sentido, el objetivo fundamental es eliminar o, al menos, aliviar las restricciones existentes a la edificación vertical, permitiendo la construcción de un mayor número de viviendas en altura.

Esta es una situación no solamente recomendable, sino también necesaria, especialmente en muchas ubicaciones que, por sus características físicas y geográficas, no disponen de la capacidad de ampliar la edificabilidad en horizontal (véase la ciudad de Málaga, que se ubica aislada entre las montañas y el mar de Alborán, o Las Palmas

de Gran Canaria). En este tipo de ubicaciones, donde la demanda de viviendas ha encarecido sumamente el precio del metro cuadrado, se hace necesario que la construcción se realice en vertical, aumentando las alturas máximas que pueden tener los edificios residenciales para así alojar a un mayor número de personas, que podrán ser tanto residentes como turistas.

Evidentemente, esto se plantea enfocado en la vivienda nueva, puesto que la realización de incremento de alturas en edificaciones ya construidas supondría no solamente un coste financiero muy relevante que habrían de pagar las comunidades de propietarios, sino también una potencial ruptura de la identidad y coherencia visual de los barrios donde estuvieran ubicadas. Además, no se contempla la posibilidad de realizar este tipo de intervenciones insertos en cascos urbanos históricos (véase el Raval barcelonés, el barrio de Santa Cruz sevillano o el Albaicín granadino); puesto que el valor histórico y cultural que tienen excede, por mucho, el valor que una vivienda adicional en altura pudiera tener.

Con independencia de ello, el objetivo último debería ser el incrementar la edificabilidad (ligado siempre y en todo caso a la finalidad del inmueble), permitiendo que, mediante el incremento de la oferta se generasen tensiones a la baja en el precio de las viviendas. Se propone, en este sentido, que los nuevos límites²⁵ vengan recogidos del siguiente modo (siendo el titular del epígrafe un mero resumen):

Alturas actuales permitidas (en nº de pisos)	Alturas propuestas (en nº de pisos)
Cuatro o menos	Ocho
Entre cinco y diez	Quince
Entre once y veinte	Veinticinco
Entre veintiuno y treinta	Treinta y cinco
Más de treinta	El límite actual adicionado en diez alturas

Fuente: elaboración propia

Lógicamente, estos límites no suponen una obligación de construir el límite de alturas establecido, sino que simplemente constituyen unos máximos más holgados para que

²⁵ Los límites indicados señalan un máximo, sin perjuicio de que, por circunstancias técnicas (filtraciones de agua, estabilidad de los cimientos...) o económicas, pudiera el promotor de una determinada actuación urbanística establecer un número de alturas inferior al indicado.

se pueda edificar en altura; debiendo garantizar en todo caso la entidad promotora o constructora la accesibilidad plena a los pisos mediante ascensores o sistemas de ascenso y descenso vertical mecanizado equivalente. Asimismo, las alturas se estipulan teniendo en cuenta desde el nivel de suelo, no contemplando a estos efectos lo que se pudiera prever en cimientos, sótanos y garajes subterráneos.

- 4) Permitir la libre transmisión de VPO sin más requisito que la mera comunicación de la transmisión del inmueble a la administración titular una vez el inmueble hubiera sido vendido.

Baste como muestra inicial de la necesidad de esta medida el ejemplo de los limitantes que se establecen actualmente para la transmisión de la VPO²⁶:

"La persona propietaria, previa autorización de la Delegación Territorial correspondiente, podrá transmitir la vivienda, alquilarla o ceder su uso una vez hayan transcurrido diez años desde la fecha de formalización de la escritura pública o, en el caso de promotores individuales para uso propio, desde la fecha de la calificación definitiva. Esta condición puede exceptuarse en los siguientes casos, contemplados en el artículo 26 del Reglamento de Viviendas Protegidas:

- *Cualquier cambio en la situación laboral.*
- *Incremento de los miembros de la unidad familiar.*
- *Necesidad de un miembro de la unidad familiar mayor de 65 años.*
- *Ser algún miembro de la unidad familiar víctima del terrorismo.*
- *Ser algún miembro de la unidad familiar víctima de la violencia de género.*
- *Otras situaciones sobrevenidas con incidencia en la unidad familiar, entre otras, el fallecimiento o la discapacidad de alguno de sus miembros, o la nulidad, la separación matrimonial o de uniones de hecho inscritas en el Registro de Parejas de Hecho.*
- *Otras que establezca el Plan de Vivienda."*²⁷

En este sentido, se establecen una gran cantidad de requisitos y trámites necesarios para que la transmisión de la VPO sea considerada acorde a derecho, puesto que la excesiva regulación existente en el mercado lo ha vuelto sumamente rígido y necesitado de reformas que favorezcan la competencia.

²⁶ Requisitos vigentes en la Comunidad Autónoma de Andalucía en base a la L. 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo

²⁷ Fuente: [Junta de Andalucía](#)

Dada la gran antigüedad y falta de construcción de VPO en los últimos años, este sector del mercado inmobiliario se ha anquilosado en un régimen poco productivo, que no permite que una gran cantidad de la población pueda acceder a estas viviendas que, en muchos casos, se acaban concentrando en barrios marginales que funcionan a modo de "guetos". Por ello, consideramos que permitir la libre transmisibilidad de este tipo de viviendas favorecerá no solo una mayor accesibilidad, sino también un mejor estado de conservación de las mismas (que se vincula a que, ampliada la oferta en cantidad, la demanda comenzará a exigir una mayor calidad en el estado de conservación de los inmuebles), puesto que dado su cada vez mayor antigüedad, se irán originando problemas en los suministros, saneamientos y estado del inmueble.

A su vez, consideramos importante eliminar los requisitos para la venta de este tipo de viviendas, de entre los que cabe destacar:

- **Devolver las ayudas percibidas:** Es necesario devolver las ayudas recibidas en caso de proceder con la venta antes del tiempo estipulado (generalmente, las VPO se otorgan por un mínimo de 10 años, aunque en ocasiones llegan a 30). Esta medida, teniendo un carácter razonable, puede mantenerse en tanto en cuanto no deja de constituir una carga adicional al inmueble como pudiera ser una hipoteca; pero reduciendo los límites mínimos para favorecer la comercialización de la VPO (por ejemplo, desde 10 hasta 5 años)..
- **Precio de venta limitado:** Mientras la vivienda conserve su calificación de protegida, no se puede vender a precio libre. Algunas comunidades, como Madrid y Andalucía, permiten la venta a un precio máximo legal. Sin embargo, la limitación de precios es contraproducente y contraria al libre mercado; de modo que en coherencia con la propuesta, debe otorgarse libertad para vender al precio que fuera convenido entre las partes.
- **Consultar el plan de la comunidad autónoma:** Habrá que verificar el periodo durante el cual la vivienda mantiene su calificación de protegida. Sobre este requisito podría abrirse un fructífero debate, pero que no es cuestión de teorizar en el presente documento.
- **Derecho de tanteo y retracto:** La Administración tiene la opción preferente de compra antes que otros interesados.²⁸ En coherencia, debe reducirse el derecho de tanteo y retracto administrativo a un carácter meramente subsidiario en caso de que no hubiera compradores que mostrasen interés por el inmueble una vez transcurrido un plazo prudencial desde la salida de este al mercado.

En conclusión, consideramos que favorecer la libertad de transmisión de las viviendas de protección oficial, con independencia de la duración de la estancia del inquilino y sin inmiscuirse en materia del precio convenido entre las partes es un método para no solo

²⁸ Fuente: [IDEALISTA](#)

favorecer que las viviendas salgan en mayor número al mercado, sino que además para que estas residencias dejen de ser contempladas por un sector importante de la ciudadanía como lugares marginales. El aislamiento social es un factor peligroso que puede complicar la convivencia en las ciudades, de modo que debe ser proyecto de todos que no se produzcan “guetos” internos; cosa que se desincentiva unificando bajo el mismo régimen de libertad contractual el mercado de la vivienda ordinaria y el de la vivienda protegida.

- 5) Eliminar la obligatoriedad de duración mínima de los contratos de alquiler para uso residencial.

No todos los contratos de alquiler tienen por qué tener una duración mínima de un año o dos años. Muchos inquilinos (estudiantes, jóvenes que se trasladan para realizar prácticas) solamente necesitan poder acceder a una residencia durante un periodo corto de tiempo. Con la legislación vigente en materia de alquileres²⁹ se establece un régimen muy encorsetado de alquiler que, a pesar de figurar en el artículo 9.1 que *la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes*, es de aplicación que, para los contratos firmados a partir del 6 de marzo de 2019, si el plazo pactado fuera inferior a cinco años – cuando el arrendador sea persona física– o a siete –si fuera persona jurídica– el contrato se prorrogará automáticamente hasta llegar a esos 5 o 7 años, por plazos anuales. Con la ley anterior, este plazo era únicamente de hasta 3 años.³⁰

De este modo, se permite dar mucha mayor flexibilidad a los contratos de alquiler, pensados *per se* para dotar al arrendatario de una residencia sin visos de permanencia en el tiempo (pues, para ello, podría acudir a una vivienda en propiedad o régimen análogo).

Siguiendo con lo expuesto, la propuesta de Voces Libres no radica en una mera reforma la duración mínima de la regulación vigente en materia de alquileres, sino en someter el régimen de alquileres a la libre voluntad contractual, que con los límites de la buena fe y el respeto a los derechos fundamentales de la parte contraria pudiera establecer de manera irrestricta las condiciones que considerase más adecuadas a su situación particular. Esto habría de abarcar tanto la gestión de fianzas o avales, actualización de la cuantía del alquiler (tanto en cuantía como en vigencia de un precio determinado), duración del contrato, subarriendo... en tanto en cuanto se consideraría el contrato de alquiler como un contrato más sometido a las reglas generales del derecho común o, en las comunidades donde así estuviera previsto, foral.

²⁹ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. (LAU)

³⁰ Fuente: [Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana](#)

A modo de aclaración, no se pretende que los arrendatarios queden “desprotegidos”, como podría intentar argumentar de manera falaz una parte relevante del espectro político vigente, tan proclive a la excesiva regulación; sino que sean las partes las que puedan negociar los términos y condiciones por los que van a regir su convivencia. De idéntico modo a que se contempla este régimen para los alojamientos en piso completo, se hace análogo a los alojamientos en habitación en piso compartido. Esto no abarca residencias de estudiantes, colegios mayores o equivalentes que, por sus características diferenciales no se contemplan dentro de la LAU aunque funcionan durante el intervalo (usual) septiembre-junio como residencia temporal de un gran número de ciudadanos que se transportan de una ciudad a otra para poder residir por motivo de estudios.

- 6) Tramitar mediante juicios rápidos las demandas de ejecución hipotecaria o de expulsión del inquilino que, de manera reiterada y culpable o dolosa, incumpliera las obligaciones estipuladas en el contrato de alquiler o hipoteca. La sentencia deberá ser publicada en el plazo improrrogable de una semana y ejecutada en un plazo no superior a tres días.

El titular presentado para esta medida puede resultar más controversial o polémico que el fondo de la misma; por eso conviene dar una explicación suficiente para que no haya malentendidos con la propuesta al respecto.

El procedimiento de juicio rápido se encuentra actualmente recogido en el ordenamiento jurídico español³¹, siendo un procedimiento de carácter preferente y sumario previsto, según su propia dicción “para el enjuiciamiento rápido de determinados delitos”, concretamente, para “con pena privativa de libertad que no exceda de cinco años, o con cualesquiera otras penas, bien sean únicas, conjuntas o alternativas, cuya duración no exceda de diez años”³². En este sentido, Voces Libres propone que se establezca en la jurisdicción civil un procedimiento equivalente, con carácter preferente y sumario para la tramitación de las demandas de ejecución hipotecaria (incluyendo, en este sentido, también a los arrendamientos) cuando se procediera en un supuesto de impago reiterado, doloso o culpable, por parte del deudor.

³¹ Concretamente, se encuentra previsto en los artículos 795 a 803 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal (LECRIM).

³² Artículo 795.1 LECRIM

Para garantizar los derechos de defensa, este procedimiento podría realizarse sin necesidad de abogado y procurador, siendo suficiente con la demostración, por parte del acreedor del crédito, de las siguientes condiciones:

- La obligación del pago de la cuantía debida (hipoteca, arrendamiento o equivalente) no ha sido satisfecha por parte del deudor en fecha y forma, según lo dispuesto en el título habilitante que reconozca la existencia de dicha deuda (que, en términos generales, será el contrato de arrendamiento o en la escritura de constitución de la hipoteca).
- En un plazo de dos semanas, se ha instado al deudor a sufragar su deuda y, o bien este no ha contestado a los intentos de contacto por parte del acreedor por causa imputable a él, mediando pues mala fe, o bien negando la posibilidad de pagar la deuda en la forma explicitada. En este supuesto, el deudor deberá haber ofrecido un pago en forma alternativa (mediante cesión de bienes, *datio pro soluto* o solicitando al acreedor un aplazamiento de la fecha).

Igualmente, previendo el caso de la conocida y mediática “okupación”, estos supuestos deben ser tramitados de manera sumaria y preferente (bien en el sistema propuesto o en otro alternativo que pueda diseñar el legislador). En ningún caso deberá el arrendador “okupado” tener que sufragar las facturas de suministros de los inquilinos que dolosamente estuvieran incurriendo en el impago de las facturas; cuantías que deberán ser abonadas al acreedor por la Administración y, posteriormente, repercutidas en forma de sanción al inquilino “okupa” elevadas del tanto al duplo en caso de sentencia de ejecución hipotecaria.

Sobre esta modalidad, las sentencias de ejecución hipotecaria deberán llevarse a cabo en un plazo lo más rápido posible, a ser posible, en menos de 72 horas, garantizando la restitución de la propiedad injustamente arrebatada al acreedor. Ello sin perjuicio de que se garantice, en su caso, el derecho de recurso posterior a la parte que hubiera resultado vencida en sede judicial.

La vivienda es un principio rector de la política social y económica recogido en el artículo 47 CE y la propiedad privada un derecho garantizado en los artículos 33.1 y 33.3 CE. El fenómeno de la “okupación” es un atentado directo contra estos principios, pues se proclama claramente que “nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes”³³. No por ello puede entenderse que todo impago o retraso en el pago deba ser considerado motivo de ejecución hipotecaria; pero sí aquellos donde mediara *dolo* del deudor, pues ni habría cumplido con su obligación ni habría manifestado intención o voluntad de cumplirla.

³³ Artículo 33.3 CE

- 7) Vincular los derechos de tanteo y retracto municipales sobre compraventa de inmuebles históricos cuyas características así lo permitiesen a la adaptación preferente de dichos bienes raíces para darles uso residencial.

Antes de nada, se va a proporcionar una definición relevante a la hora de entender la presente propuesta. Se entiende como el derecho de tanteo y retracto como un derecho que tiene el inquilino para que, en caso de que el propietario ponga en venta la vivienda arrendada, este pueda adquirirla antes que otro comprador, con las mismas condiciones y al mismo precio. Este derecho es frecuentemente ejercitado por las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades para intervenir en el planeamiento urbanístico, principalmente, en el suelo urbano, en la medida en que puede establecer áreas sometidas al derecho de tanteo y retracto, para poder adquirir viviendas o locales en suelo urbano, con una posterior finalidad pública o social.

En este sentido, la propuesta es sencilla: promover que las Administraciones Públicas, a la hora de ejercer el derecho de tanteo sobre inmuebles que pudieran tener en un futuro o haber tenido en el pasado finalidad residencial para que, después de la realización de una obra de mejora de la infraestructura; fuera sacada a pública subasta en el mercado para que los particulares puedan emplear esa superficie a modo de vivienda habitual. El derecho de retracto se conservaría, en cualquier caso, por la Administración (sin necesidad de indemnizar al usuario) en caso de que este no empleara la vivienda como residencia, sino que la destinara:

- A usos profesionales, incorporando dentro de estos los “alojamientos turísticos”, reconocido o no como Vivienda de Uso Turístico (VUT).
- Depósito de valor y especulación.

Ello mismo se verificará a través de la residencia habitual del comprador en el inmueble durante, al menos, un año; sin perjuicio de que, después de este momento, este pudiera vender la vivienda a un tercero.

Esto mismo se propone en el caso de las viviendas que se hubieran sometido a declaración de ruina urbanística. Esta declaración, que implica que el edificio no se encontrase en situación óptima para ser habitado, supone que los inquilinos que pudiera tener el edificio deberán abandonar sus viviendas. En este sentido, se propone que las construcciones donde medie declaración de ruina y cuyos propietarios no puedan o quieran rehabilitarlas sean adquiridas por parte del ayuntamiento al valor catastral. Posteriormente, se sacaría a pública subasta el inmueble completo y, tras su adjudicación, para que empresas privadas propusieran un proyecto de restauración del

inmueble a condiciones óptimas, y que, una vez devuelto el edificio a su estado de conservación óptimo, pudiera servir de solución habitacional.

- 8) Establecer la libertad de todo constructor de realizar edificación con uso residencial en todo terreno que se encuentre calificado como urbano o urbanizable.

Como se ha expresado en reiteradas ocasiones, en los planeamientos urbanísticos convencionales actualmente vigentes, tanto a nivel autonómico como a nivel local, se acostumbra a establecer las finalidades del suelo (primero como rústico, urbano o urbanizable o especial y, posteriormente, dentro del urbano, residencial, comercial...); requiriendo de manera exclusiva que la edificación desarrollada por las promociones inmobiliarias sea acorde a un planeamiento dictaminado de manera arbitraria por una Administración.

En este sentido, nuestra propuesta pretende que, transcurridos dos años desde la calificación de un suelo como urbano de finalidad distinta a la residencial, cualquier promotor pueda ejercer una recalificación del suelo por la vía de hecho, edificando en dicho lugar vivienda, cumpliendo en todo caso determinadas condiciones:

- Notificación previa y preceptiva a la Administración local que hubiera elaborado el planeamiento urbanístico del solar.
- No haberse iniciado en el espacio de tiempo establecido en dicho solar ninguna actuación de urbanización destinada a llevar a su fin último la finalidad del suelo dispuesta en el planeamiento urbanístico. Cuando se hubieran realizado acciones de urbanización (gestión de suministros, asfaltado o acerado), pero no se hubiera producido una edificación acorde a la utilidad prevista, también se considerará verificada esta condición. No se considerarán actuaciones de urbanización las destinadas a la limpieza o mantenimiento del solar que hubiera realizado su titular, bien fuera éste público o privado (por ejemplo, el desbroce de la maleza que pudiera haber en el solar).
- Aptitud técnica del terreno, verificada por un técnico ajeno al promotor o constructor para la edificación residencial.

La pretensión de establecer una suerte de presunción de disponibilidad de todo el suelo para la edificación residencial es favorecer el abaratamiento del precio del suelo. Esto es así ya que entre ambas variables se da una correlación muy estrecha, hasta tal punto que el precio del primero explica, nada más y nada menos, que un 92% de la variabilidad del precio de la segunda un año después³⁴. Por ende, generalizando la posibilidad de construcción horizontal, se favorece la oferta de vivienda en el medio

³⁴ Fuente: [CaixaBank Research](#)

plazo y se aumenta la tendencia a la baja en los precios, dada una demanda que permanezca constante o, en el intervalo de un año, relativamente estable.

Actualmente, las rigideces administrativas y burocráticas no permiten el funcionamiento de un mercado de la vivienda eficiente y que genere dinamismo económico, a la vez que favorezca la emancipación de los ciudadanos, tanto por la falta de oferta como por los excesivos precios (aunque, en puridad, entre ambas variables no solo hay correlación, sino que hay causalidad).

- 9) Liberar hasta un 35% de suelo actualmente inhabilitado para la construcción, especialmente en las regiones de mayor demanda; favoreciendo la finalidad residencial. Asimismo, realizar en pública subasta el suelo público que no estuviera siendo empleado actualmente por la Administración.

Las administraciones públicas, en el marco de las facultades que les otorgan las leyes urbanísticas, tienen la responsabilidad de organizar y planificar el uso del territorio. Entre los principios fundamentales que deben cumplir se encuentra promover el acceso a la vivienda. Para ello, emplean diversas medidas y estrategias que, en conjunto, conforman lo que se conoce como "política de vivienda".

Actualmente, la legislación prevé que, de las calificaciones urbanísticas y de ordenación del territorio, se destine un determinado porcentaje a reserva de suelo (una cantidad del suelo que se mantiene reservada sin edificar en previsión de necesidad de un uso futuro por crecimiento de la población). Por ello, dada la gran necesidad actual de vivienda se propone que se libere, si no la mayoría, sí una parte relevante de la reserva de suelo existente para que se pueda avanzar en una nueva edificación, principalmente en regiones de periferia urbana. Ello no impide a las Administraciones que pusieran como condicionante que una parte, mayor o menor, pudiera ir destinada a Vivienda de Protección Oficial.

Mediante la liberación de parte de las reservas (nosotros señalamos el 35% como un número índice orientativo; suficientemente elevado como para comprender la gran necesidad de poder aumentar la oferta de vivienda en porcentaje suficiente como para generar presiones a la baja en los precios) se pretende incrementar la edificabilidad, reducir la presión sobre los cascos urbanos ya existentes, en muchos casos sobresaturados y, en última instancia, mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de estos núcleos urbanos.

Asimismo, la Administración Pública en su conjunto es titular de los inmuebles vacantes³⁵; de modo que también se insta a las Administraciones a ejecutar dichos inmuebles, tanto solares como locales, para que estos puedan ser objeto de una recalificación administrativa y posterior reconversión en vivienda. Se considera que la realización de dichos bienes en subasta pública condicionada a su destino posterior a vivienda en los términos que han sido reiteradamente mencionados en las 34 páginas previas puede ser un buen método para incrementar más si hubiera la posibilidad el parque de vivienda, realizándose en subasta pública, teniendo como precio de partida el valor registrado y reconocido por el catastro inmobiliario.

Conclusión

En la actualidad, la mayor parte de la juventud pretende habitar en zonas céntricas de los cascos urbanos españoles y, sin embargo, un amplio rango de factores complica, cuando no directamente imposibilitan esta situación. Desde un punto de vista liberal, actuar mediante unas políticas de redireccionamiento de la demanda resulta contrario a los preceptos de propiedad privada y de libre mercado; de modo que la manera más efectiva de enfocar el desajuste existente entre oferta y demanda de vivienda para uso residencial es actuando sobre la oferta del mismo.

Es a su vez claro que, a la hora de estudiar por sectores de edad y renta, la parte más perjudicada es la juventud, que no alcanza los mismos estándares de renta que las personas de edad más avanzada, complicando aún más el alcanzar los cada vez más elevados precios exigidos en los centros urbanos. De este modo, lo que se propone para poder actuar y conseguir una mayor oferta de vivienda en el medio-largo plazo es una suerte de medidas administrativas destinadas a favorecer tanto la construcción como, principalmente, la rehabilitación de la vivienda antigua y ubicada en las ciudades. Esta, en tanto que es generalmente más grande que los pisos de más reciente construcción, puede generar que, por ejemplo, de dos pisos de 120 metros cuadrados cada uno se pueda derivar en tres pisos de 80 metros cuadrados, más adecuados a las necesidades de la demanda actual.

Esto tiene, a su vez, una externalidad positiva clara, pues permitiría enfocar algunos de los grandes problemas que enfrentan en la actualidad las grandes urbes españolas y mundiales: la gentrificación, el abandono de los centros urbanos por falta de accesibilidad para dirigirse a la periferia (más accesible); dejando los cascos históricos y urbanos como espacios de la ciudad más orientados al turismo y al ocio.

³⁵ Cabe referirse en este particular al artículo 17.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, donde se contiene de manera expresa dicha previsión.

Nótese que no se ha enfocado en las páginas previas en limitaciones a la regulación turística, que también puede ser un factor que ayudara a reducir en el medio plazo los precios (la reconversión de pisos turísticos en residenciales); pero en tanto en cuanto supone una restricción de la libertad de mercado; una regulación muy severa al respecto podría ser fácilmente impugnada ante los tribunales de la Unión Europea, dejándola sin efecto³⁶. Por ese motivo, y por los efectos colaterales en el plano económico que podría tener el tratamiento de una regulación más estricta sobre los “pisos turísticos”; se ha considerado oportuno obviar propuestas al respecto; si bien es innegable el efecto de este tipo de viviendas como un factor desencadenante de presiones inflacionistas en el mercado de la vivienda, especialmente en las ciudades más turísticas. Ello no implica, sin embargo, que en otras regiones del territorio nacional, su impacto y sus efectos sobre el mercado de la vivienda sea, en términos prácticos, despreciable por su irrisoria cuantía (véase Vizcaya, donde se ubican un total de 2.811 viviendas turísticas³⁷ en una provincia con más de un millón de habitantes).

Agrandar la oferta de vivienda no requiere únicamente de construcción de vivienda nueva; sino que se puede complementar con actuaciones para rehabilitar y mejorar la vivienda presente y desocupada, así como dando incentivos a los propietarios para fomentar el mercado del alquiler con finalidad habitacional. Consideramos que las medidas propuestas son un incentivo, pero no serán suficientes *per se*; especialmente las fiscales (cuyos efectos multiplicadores sobre la actividad económica son reducidos); debiendo afrontar una política de vivienda adaptada al territorio y que tenga recorrido temporal, de modo que otorgue estabilidad y seguridad jurídica tanto a propietarios como a inquilinos. Sin esta política de vivienda es posible paliar la situación, pero cabe dudar de si serán suficientes las medidas propuestas dada la magnitud del objetivo a considerar.

Para finalizar, solamente cabe al autor agradecer la paciencia de aquel que ha dedicado su tiempo a leer con atención las recomendaciones, ideas y propuestas de un grupo de jóvenes concienciados con la realidad de su tiempo. La pretensión que desde Voces

³⁶ Asimismo, y según datos del [INE](#) (fechados en noviembre de 2024) el parque de vivienda turística en España apenas supone el 1'38% del total de inmuebles que hay en territorio nacional, estando concentrados en regiones costeras y donde el turismo supone una parte importante de su PIB (Andalucía, Comunidad Valenciana, Cataluña y Canarias, principalmente).

³⁷ Número de inmuebles declarados ante el INE y que, por ende, verifican las regulaciones existentes para la concesión de la licencia de Vivienda de Uso Turístico (VUT). Es relevante considerar que, como en todo mercado, existirá una proporción relevante que no figura en las estadísticas de VUT no declarada y que, por tanto, opera de manera opaca.

Libres atesoramos es poder apoyar a los españoles, especialmente a los más jóvenes, a poder conformar sus proyectos vitales sin necesidad de depender de terceros; pues al final los jóvenes somos el presente y somos los que estamos llamados a construir el futuro. Esperamos que estas humildes propuestas puedan encontrar un lugar en el debate público y sean de utilidad para la sociedad española en su conjunto.