

PROPUESTAS A LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA REDACCIÓN DEL ANTEPROYECTO DE LEY ESTATAL POR EL DERECHO A LA VIVIENDA.

00. INTRODUCCIÓN.

De los redactores de este precepto constitucional en el que se reconoce el derecho a la vivienda, podemos colegir dos deseos distintos:

- Que la vivienda sea digna y adecuada.
- Que se facilite el acceso a la vivienda.

1. QUE LA VIVIENDA SEA DIGNA Y ADECUADA. Son dos términos jurídicamente indeterminados que no sólo tienen que ver con las características objetivas de la vivienda (dimensiones, soleamiento, aislamiento, seguridad, etc.), sino con la apreciación subjetiva de cada individuo, pues lo que a unos les parece digno y adecuado, puede no serlo para otros. También se puede medir estos preceptos en base al conjunto de equipamientos públicos y privados que tengan las viviendas en su proximidad (centros de salud, parques, colegios, etc.).

Ya existe ya una profusa regulación en la que se regulan las características que ha de tener una vivienda “digna y adecuada”, definida tanto en los planes urbanísticos municipales, como en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y en su desarrollo reglamentario el Código Técnico de la Edificación, donde se indican los requisitos básicos exigibles.

Respecto de los equipamientos públicos que debe tener una vivienda en su proximidad también se encarga el planeamiento urbanístico (de competencia municipal y autonómica) y la legislación sectorial.

Regular más sobre la “dignidad y adecuación” de la vivienda entiendo que no es el propósito de esta nueva ley, pues más regulación lo único que podría aportar es mayor confusión al maremágnum legislativo existente. Pero sí me gustaría hacer una apreciación en cuanto a lo que **este precepto constitucional puede afectar a la accesibilidad**: si el legislador se excede y obliga a unas exigencias de calidad muy elevadas, dejará las viviendas fuera del alcance de muchos españoles, de igual manera que, si se obliga a la industria automovilística a fabricar sólo coches de alta gama, muchos no podríamos acceder a su compra (cuando un utilitario de gama baja hubiera satisfecho con creces nuestras necesidades de movilidad).

02. QUE SE FACILITE EL ACCESO A LA VIVIENDA. Bien en propiedad o en alquiler, el precepto constitucional persigue que todos los españoles puedan tener acceso a una vivienda. La accesibilidad a la vivienda está directamente relacionada con su precio, por lo que parece conveniente que nos preguntemos de qué depende.

02.01. MERCADO DE VIVIENDA EN PROPIEDAD.

Muy al contrario de lo que se piensa, en **el mercado de vivienda de obra nueva**, el precio de una vivienda no depende de la suma de los costes necesarios para su ejecución (suelo, construcción, honorarios, impuestos, gastos financieros, etc.), sino que viene determinado por lo que los compradores estén dispuestos a pagar por ella. Bajo esta premisa, el empresario-promotor ha de prever a qué precio estarán dispuestos a comprar sus viviendas, y en base a él, buscar un suelo y diseñar un producto cuyos costes no lo superen. En **el mercado de vivienda de segunda mano**, es más fácil ver lo explicado en el caso de la vivienda obra nueva, pues es evidente que el precio depende de lo que los potenciales compradores estén dispuestos a pagar por ella. Partiendo de este supuesto y si atendemos a las *leyes básicas de determinación del precio* de un bien, las circunstancias en las que éste bajará son:

- Que se produzca un aumento de la oferta de viviendas de primera o de segunda mano, en relación con el número de compradores.

- Que los potenciales compradores de manera generalizada le den más valor al dinero (efecto que se suele producir en las crisis).
- Que disminuya el número de compradores potenciales.

Cualquier medida encaminada a dar facilidades fiscales o financieras para que más familias accedan al mercado de la vivienda mejorará la accesibilidad, pero también tendrá un efecto alcista en los precios. Igual efecto produce la deseable prosperidad económica, que salvo que aumente la oferta de viviendas, llevará indefectiblemente a una subida de los precios.

Por tanto, si el Estado quiere conseguir viviendas más baratas, cualquier impedimento que limite la producción de viviendas será perjudicial para sus objetivos. Para producir viviendas es necesario suelo urbanizable o mayores densidades en el suelo urbano existente, por lo que cualquier limitación sobre su disponibilidad dificultaría el acceso a la vivienda. En España, el urbanismo es una función pública, es decir, que **son las Administraciones Públicas las que a través de la planificación urbanística deciden qué suelos son los aptos para urbanizar y las intensidades y usos admisibles en ellos**, delimitando el contenido del derecho de propiedad en base a su función social, e impidiendo que sea la iniciativa privada quien urbanice y transforme el suelo.

Sin embargo, lejos de entender este principio, las distintas administraciones competentes en materia de urbanismo parecen estar más preocupadas por limitar la transformación del suelo o limitar la intensidad de uso del ya transformado (más allá de la protección del Medio Ambiente y del Patrimonio Histórico). Este bloqueo del crecimiento en la planificación urbana se produce en tres sentidos:

- No clasificar suficiente suelo urbanizable.
- Clasificarlo, pero asignarle cargas que hagan inviable su desarrollo.
- Burocratizar excesivamente su transformación efectiva, que sea muy lento o imposible ejecutarlo.

02.01. MERCADO DE VIVIENDA EN ALQUILER.

En cuanto a la **accesibilidad a la vivienda en alquiler**, hay que decir que el precio de compra y el precio de alquiler de una vivienda están directamente relacionados entre sí, de manera que en las zonas donde la vivienda es barata, también lo son los alquileres. Esto se debe a factores como la rentabilidad esperada por los arrendadores, o a la relación entre el precio de la mensualidad del alquiler y la cuota de un préstamo hipotecario por una vivienda equivalente. Por ello un **aumento en la oferta de viviendas en venta tendrá un efecto favorable en el precio de los alquileres**.

Si nos centramos exclusivamente en el mercado de viviendas en alquiler, y siguiendo de nuevo *las leyes básicas de determinación del precio*, un incremento o una disminución de la oferta del número de viviendas para alquilar también influirá sobre su precio. Para aumentar la oferta de viviendas en alquiler sólo caben dos opciones:

- Que se construyan nuevas viviendas para dedicarlas al alquiler.
- Que las viviendas vacías existentes se incorporen al mercado de alquiler.

Respecto al primer caso, nos remitimos a lo dicho para el mercado de vivienda de obra nueva. Y respecto a las viviendas vacías, habría que preguntarse por qué los propietarios prefieren tenerlas en esa situación antes que estar recibiendo unas rentas por ellas. Si nos remitimos a lo que dice el CIS, tenemos aproximadamente un 40% de propietarios que no las alquilan porque no lo necesitan económicamente o por desconfianza e inseguridad ante los posibles inquilinos (impagos, destrozos, dificultad de recuperación, etc.). La consecuencia de una regulación excesivamente proteccionista con los inquilinos y poco preocupada por el derecho de propiedad de los arrendadores, es lo que ha provocado que muchos propietarios prefieran conservar la vivienda vacía como una inversión esperando su revalorización, antes que sacarla al mercado de alquiler. A esto hay que sumarle la lentitud del sistema judicial español.

De ahí, que se sugiera al legislador a asimilar el régimen del arrendamiento de alquiler de vivienda habitual al régimen del alquiler para uso distinto al de vivienda **donde prima la libertad de pacto**

entre ambas partes, eliminando la obligación de períodos mínimos, y la limitación a la actualización de las rentas. El bloqueo de una vivienda por impago y la protección frente a las ocupaciones ilegales, necesitan una inversión en la Administración de Justicia que permita la resolución de los pleitos en plazos cortos.

Según el CIS, existe otro 19,7% de propietarios que no las alquilan porque las viviendas precisan de obras de reforma o reparación por encontrarse en mal estado, a lo que, si le sumamos la desconfianza mencionada frente a inquilinos problemáticos e impagos, nos encontramos con un escenario que no invita a realizar una inversión. De ahí que este grupo termine prefiriendo mantener las viviendas deshabitadas como reserva de valor.

Tabla 3.8. Motivos por los que se decide no alquilar las viviendas deshabitadas disponibles.

	2014	2018
Porque no lo necesita económicamente.	20,0	22,5
Porque precisan obras de reforma o reparación por encontrarse en mal estado.	23,1	19,7
Por desconfianza e inseguridad ante los posibles inquilinos (impagos, destrozos, dificultad de recuperación, etc.).	23,1	21,1
Se encuentran en oferta pero no encuentra inquilino/a.	15,4	7,0
Porque puede necesitarla en el futuro.	26,2	18,3
Porque la quiere vender.	-	11,3
Otra respuesta.	16,9	18,3
N.S.	0,0	0,0
N.C.	0,0	2,8

Fuente: CIS.

03. POLÍTICAS DE CONTROL DE PRECIOS MÁXIMOS DE ALQUILER.

Todos los bienes económicos son escasos por principio, lo que implica que no todos podemos acceder a ellos. Esta disparidad entre oferta y demanda se puede resolver de las siguientes maneras:

- Con el racionamiento del bien, pudiendo acceder a ellos quienes cumplan con unos criterios fijados por los políticos.
- Con colas o listas de espera, bien por orden de llegada o por un orden fijado según criterios políticos.
- Con el sistema de precios, en el que acceden al bien los que estén dispuestos a pagar más por él.

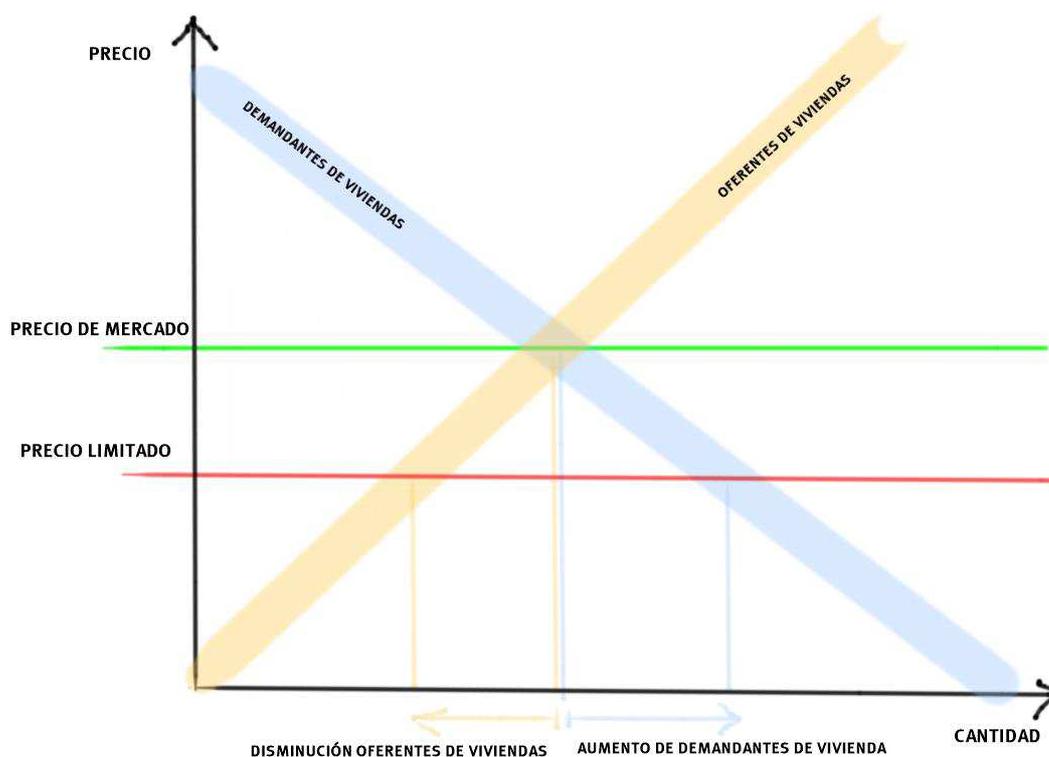
El sistema de precios expresado en dinero es el mecanismo que espontáneamente surgió en la sociedad para coordinar los intercambios cada vez más indirectos entre las personas, y que permite el funcionamiento de las leyes de la oferta y la demanda. Este sistema consigue que los recursos de una sociedad se destinen a los fines que se considera más valiosos (los bienes por los que se está dispuesto a pagar más). Además, los precios fijados libremente en el mercado, nos trasmite información, permite el cálculo económico y solucionan el problema del racionamiento, asignando los bienes escasos a las personas que están dispuestas a pagar más por ellos.

Si la Ley que se va a redactar renuncia al sistema de precios para resolver el problema del racionamiento, las otras dos fórmulas para solucionar la escasez (el racionamiento o las listas de

espera) nos lleva indefectiblemente hacia el control de los precios máximos del alquiler, como herramienta previa necesaria.

Efectos de la limitación de los precios de alquiler. Los controles de precios tienen el atractivo político de actuar de manera inmediata sin coste presupuestario. Pero la evidencia empírica es incuestionable respecto del fracaso del control de los precios máximos, no solo en el campo de los alquileres, sino en cualquier otro. En primera instancia, este fracaso se debe a que, una vez fijado el precio máximo por debajo del de mercado, se producirá un aumento de la demanda al haber más personas que se lo puedan permitir, mientras que, por el lado de la oferta, ésta bajará al considerar los propietarios marginales que no les interesa poner sus viviendas en alquiler por esas rentas limitadas. Lo que lleva en términos relativos a una mayor carestía.

En el siguiente gráfico visualizamos el efecto de la limitación de los precios de alquiler en la oferta y la demanda. La representación de las curvas o líneas de oferta y demanda, o del precio de mercado no es más que una aproximación a los procesos que se dan en el mercado, pues en realidad estaríamos hablando de nubes de puntos en vez de líneas o curvas.



Además, el control de precios máximos de alquiler produce los siguientes efectos entre los demandantes (arrendatarios-inquilinos):

- Asignación ineficiente de los diferentes tamaños de viviendas. Los arrendatarios con poder adquisitivo suficiente alquilan viviendas mayores a las que necesitan realmente al haber bajado los precios, lo que supone una asignación ineficiente del parque de viviendas existente.

- Los inquilinos tienden a permanecer más tiempo en las viviendas. El control de los precios máximos de los alquileres consigue que, una vez se ha accedido a una vivienda en este régimen, la tendencia sea conservarla más tiempo. La tendencia se refuerza por la subida de precios de alquiler del mercado no regulado. Este fenómeno ya se observó en nuestro país por parte de las familias que disfrutaban de viviendas de "renta antigua". Otro efecto que produce esta tendencia, es la pérdida de movilidad laboral de los inquilinos, objetivo opuesto al que propugnan muchos políticos cuando fomentan el régimen de tenencia en alquiler frente al de propiedad.

- Discriminación de los demandantes por su capacidad económica. Si los arrendadores no pueden utilizar los precios como criterio de selección, utilizarán otros criterios que les proporcionen más seguridad en el cobro de las rentas, bien con garantías adicionales, o simplemente eligiendo de entre los potenciales inquilinos a aquellos que tengan mayor poder adquisitivo. De nuevo se consigue un efecto opuesto al perseguido con el control de precios, pues serán las personas con las rentas más altas las que tengan más fácil el acceso a la vivienda, y por menos precio del que estaban dispuestos a pagar.

- Aparición de economía sumergida en torno a los alquileres. Muchos arrendadores y arrendatarios estarán dispuestos a llegar a acuerdos al margen de los precios oficiales para alquilar los inmuebles, lo que fomentará la economía informal.

En cuanto a los oferentes (arrendadores), el control de precios produce los siguientes efectos:

- Disminución de la oferta de viviendas en alquiler. Como ya mencionamos, el primer efecto al fijar un precio por debajo del de mercado es la disminución de la oferta. Esto se produce desde el momento que los propietarios estiman la rentabilidad que le ofrecen las rentas teniendo el piso alquilado, frente a la rentabilidad que ofrece la revalorización del inmueble por el mero transcurso del tiempo, sin tener que asumir las molestias, gastos y riesgos de tenerlo ocupado. La franja de propietarios con pisos alquilados que estaban en el límite en estas valoraciones, dejará de alquilarlos.

- Falta de inversión en nuevas viviendas para ponerlas en alquiler. Los promotores inmobiliarios e inversores, que estuvieran dispuestos a construir edificios de viviendas para ponerlas en alquiler, disminuirán al ver que la rentabilidad de este producto ha bajado por “decreto”, y nada les impide pensar que los precios puedan sufrir nuevas alteraciones arbitrarias en el futuro. Estas inversiones se desviarán a otros usos compatibles urbanísticamente en el suelo residencial como los establecimientos hoteleros y los apartamentos turísticos, lo que a su vez disminuye el potencial parque de viviendas.

- Menor inversión en mantenimiento del inmueble. Una menor renta disminuirá los recursos del propietario que tenderá a invertir menos en el mantenimiento de la vivienda para salvar la rentabilidad esperada. Esto redundará en un deterioro del inmueble. Un ejemplo evidente lo hemos vivido en España con la congelación de las rentas de alquiler y el carácter indefinido de los contratos incluido en las leyes de arrendamiento urbano de la primera mitad del siglo XX, que desembocó en una degradación generalizada de los cascos urbanos de muchas ciudades.

- Subidas de precio de los inmuebles que no estén sujetos al control. Al disminuir la oferta de pisos en alquiler con precios máximos limitados, los demandantes buscan en los mercados donde el precio de alquiler no está regulado (municipios o barrios limítrofes), en los que inevitablemente se produce un aumento de precio al aumentar la demanda. Además, en los mercados no regulados se tenderá a subir los precios frente a la posibilidad de que tarde o temprano también sean intervenidos. O, si el precio se puede fijar libremente pero no las subidas, éste tenderá a ser más caro de inicio para compensar las pérdidas de rentabilidad posteriores.

- Pérdida de valor de los activos inmobiliarios. La limitación del precio de alquiler afecta automáticamente a la rentabilidad de un inmueble y por tanto disminuye su valor. Esta disminución del valor de los activos inmobiliarios es generalizada en los ámbitos donde se limita el precio, y puede afectar a sus garantías hipotecarias. La disminución de la riqueza que termina provocando esta medida, también afecta a los negocios y equipamientos de los barrios o ciudades afectadas. Una bajada artificial de precios provoca un empobrecimiento generalizado de los propietarios de una ciudad, lo que afectará a sus rentas disponibles para ahorrar, invertir o consumir.

- Corrupción y clientelismo. La tarea de fijar los precios máximos de las viviendas no es fácil, ya que no hay dos viviendas iguales, dos calles iguales, o dos barrios iguales, De ahí que la baremación de estos precios máximos pueda dar lugar a presiones de determinados colectivos, y que por interés político se atiendan a sus presiones, creando una red clientelar de los grupos beneficiados. Esta discrecionalidad o arbitrariedad para fijar los precios, también puede desembocar en prácticas corruptas, que en un mercado libre no tendrían razón de ser.

Efectos positivos para los inquilinos. El sistema de control de precios máximos tiene un efecto negativo generalizado, pero no impide que los inquilinos que accedan a una vivienda de alquiler de precio limitado y lo perpetúen en el tiempo, se vean beneficiados a costa de sus arrendadores. Los que defienden este sistema arguyen los siguientes beneficios:

- Bajada de precios a corto plazo. Los inquilinos que tengan la suerte de acogerse a este sistema disfrutarán de precios más bajos que los que hubieran encontrado en el mercado libre.

- Disminución de la asimetría de la negociación. Las leyes de arrendamientos urbanos que obliguen a prórrogas forzosas y a incrementos limitados de las rentas disminuyen la supuesta posición de fuerza del arrendador en la negociación. Se ve que la clase política que defiende este sistema, aún no han comprendido que en cualquier mercado los que deciden en última instancia que servicios o productos tienen éxito son los consumidores. Un arrendador muy exigente en sus negociaciones lo más que le puede pasar es que no encuentre inquilinos. Un inquilino sólo accederá si considera que con ello obtiene un beneficio, como en cualquier transacción.

- Eliminación de la incertidumbre temporal. Se arguye que la obligatoriedad de unos plazos mínimos y unas prórrogas obligatorias permite la planificación de las familias en la toma de decisiones laborales y de consumo. De nuevo los partidarios de estos controles parecen olvidar que para los arrendadores no hay mejor inquilino que el que dura en el tiempo, y si para ello tienen que pactar libremente períodos largos de estancia y prórrogas en sus contratos, lo harán.

- Acumulación de capital para gastar en otras cosas en el barrio. Otro de los argumentos es que el ahorro en los precios de alquiler permite a los arrendatarios gastar en otros bienes y servicios en su entorno. No olvidemos que ese ahorro es a costa de lo que podría ganar el arrendador y de igual magnitud, por lo que en caso de no haber control de precios serían los arrendadores los que consumirían produciendo el mismo efecto (lo que parece más legítimo al ser quienes generan las rentas con su emprendimiento).

- Política redistributiva de la renta que mejora la desigualdad. La única igualdad legítima es la igualdad ante la ley, siempre que las leyes no promuevan la desigualdad, como es este caso. La desigualdad no nos debe preocupar, sólo la pobreza. La política redistributiva no es más que quitarles a unos ciudadanos lo ganado legítimamente para dárselos a otros con criterios políticos, más allá del principio de subsidiaridad.

Como dijo el economista sueco Assar Lindbeck, *“aparte de un bombardeo, el control de alquileres es una de las técnicas más eficientes hasta ahora conocidas para destruir ciudades”*.

04. POLÍTICAS DE PROVISIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS.

Una de las medidas estrella de todos los gobiernos es prometer viviendas baratas a su electorado, ya sea en propiedad o en alquiler. Ya hemos mencionado en puntos anteriores los motivos por el precio de la vivienda es alto, y uno de ellos es la escasez, cuyos únicos responsables son las leyes del suelo y urbanísticas, que dependen exclusivamente del poder legislativo.

Ante la ineficiencia de un mercado de suelo intervenido la clase política reacciona con más intervención, implementando políticas públicas de viviendas de precios limitados, que de nuevo tensionan al alza del mercado de la vivienda libre siguiendo el esquema de intervención-disfuncionalidad-más intervención para corregir la disfuncionalidad-más disfuncionalidad. Las políticas de viviendas con algún tipo de protección pública favorecen a grupos de afortunados que ven como en el mismo barrio, habitan viviendas similares a las de sus vecinos, pero bastante más baratas, gracias a una situación de ingresos limitados, que mañana mismo puede cambiar, pero que no les hace perder los beneficios obtenidos al adquirir su vivienda.

No conozco estudio alguno en el que se haya sumado todos los gastos que suponen las políticas públicas de vivienda incluido el aparato burocrático (estatal, autonómico, provincial y municipal), y se haya dividido esta cantidad en ayudas al alquiler a los que realmente lo necesitan mientras duren

las condiciones que no le permiten acceder a una vivienda (bajo el principio de subsidiaridad). Estas ayudas se darían para alquilar una vivienda a precio de mercado. El motivo por el que no se hace este estudio es porque probablemente evidencia una ineficiencia de las políticas públicas (además de perder puestos donde colocar políticos y funcionarios).

Este sistema se correspondería con el **principio de subsidiaridad** del Estado que acude a socorrer al ciudadano en circunstancias excepcionales. Si dividimos la sociedad en individuo, familia, organizaciones intermedias, y la sociedad entera o Estado, el principio de subsidiaridad delimita cuales son las competencias de cada unidad y cuándo debe intervenir en su ayuda la unidad superior. El principio de subsidiaridad implica que el Estado sólo presta su ayuda si el resto ha fallado, y siempre que no suponga una tutela o relajación de los esfuerzos de la unidad inferior por conseguir sus objetivos.

En este sistema asistencial de proporcionar viviendas en alquiler en el mercado libre, también caben soluciones como incentivar a que sean los propietarios quienes alquilen sus viviendas a precios más bajos, compensándoles fiscalmente por la diferencia y asegurándoles el cobro.

CONCLUSIONES.

Para mejorar la accesibilidad a la vivienda **en el corto plazo**, las medidas que habría que tomar son:

- Bajar el IVA de la vivienda del 10% al 4%.
- Modificar el Art. 18 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (en adelante TRLSRU) para reducir o eliminar el porcentaje de cesión obligatoria en las actuaciones de transformación urbanística.

De esta manera las promociones en marcha y las que estén bloqueadas por ser nula o muy baja su rentabilidad podrían salir al mercado en el corto plazo con precios más bajos. Estas medidas en el largo plazo dejarían de tener efecto en los precios, pues como ya he mencionado en este escrito, el precio de la vivienda depende de lo que estén dispuesto a pagar los compradores, ajustándose el resto de los costes a esa cantidad y trasladándose esa bajada fiscal al propietario del suelo o al beneficio de los promotores (que tampoco es mala opción pues siempre harán un uso más eficiente de esa cantidad de dinero que las Administraciones Públicas).

Para mejorar la accesibilidad a la vivienda **en el largo plazo**, sólo estaría a favor de la promulgación de una nueva ley si ésta:

- Modifica el Art. 20 del TRLSRU para reducir o eliminar el porcentaje de suelo destinado a viviendas con algún régimen de protección pública, y transformar las políticas de viviendas en políticas asistenciales bajo el principio de subsidiaridad, donde el Estado proporciona viviendas a quien no pueda acceder a ellas, asumiendo o subsidiando el coste del alquiler de una vivienda en el mercado libre. Esta transformación supone el desmantelamiento de gran parte de la Administración Pública dedicada a hacer viviendas con algún régimen de protección y limitar su actividad a la mínima necesaria para la asignación de estas ayudas.
- Modificar la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos* para asimilar el régimen del alquiler de vivienda habitual, al régimen de alquiler distinto del de vivienda, permitiendo la libertad de pactos e incentivando a los propietarios de viviendas vacías y a los promotores inmobiliarios a poner más vivienda en alquiler.
- Modificar la *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación* para convertir en voluntarios los avales o seguros de fianzamiento de las cantidades aportadas a cuenta por los adquirentes de una vivienda para las autopromociones en régimen de sociedad cooperativa o en comunidad de propietarios, pues están encareciendo las viviendas y les obliga aún cuando unánimemente no quieren esa seguridad adicional por no considerarla necesaria o por estar dispuestos a asumir el riesgo. Esta medida tendría un efecto tanto a corto como a largo plazo.

- Modificar el *Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre, por el que se modifica el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993*, que trasladó la obligación de pagar el impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD) a las entidades financieras, y devolver la obligación a las Cooperativas. Las entidades financieras repercuten este coste a las promotoras normalmente vía comisión de apertura, lo que, en el caso de las cooperativas de viviendas, suponen un encarecimiento dado que algunas Comunidades Autónomas estaban exentas de pagar este impuesto. Por lo que el efecto ha sido encarecer las viviendas y dificultar su acceso a las familias.

- Pone coto a la arbitrariedad que abunda en la limitación del derecho constitucional a la propiedad en base a su función social.

Gumersindo Fernández Reyes,

Cádiz a 14 de noviembre de 2020.