

# ÍNDICE

|                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| PRÓLOGO . . . . .                                                                                      | 13 |
| INTRODUCCIÓN . . . . .                                                                                 | 15 |
| CAPÍTULO 1. POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA (1851-2010) . . . . .                                       | 19 |
| 1. Orígenes de la vivienda social . . . . .                                                            | 19 |
| 1.1. Leyes Torrens y Cross . . . . .                                                                   | 19 |
| 1.2. Leyes sanitarias . . . . .                                                                        | 21 |
| 1.3. Comisión Real para la vivienda de la clase<br>obrera y medidas legislativas posteriores . . . . . | 22 |
| 2. La ciudad jardín . . . . .                                                                          | 25 |
| 2.1. Introducción: los planteamientos utópicos<br>de la ciudad ideal . . . . .                         | 25 |
| 2.2. Iniciativas privadas de modelos de comunidad<br>para obreros: los suburbios jardín . . . . .      | 27 |
| 2.3. Ebenezer Howard y la ciudad jardín<br>de Letchworth . . . . .                                     | 30 |
| 2.3.1. Origen: teoría de los tres imanes. . . . .                                                      | 30 |
| 2.3.2. Definición . . . . .                                                                            | 30 |
| 2.3.3. Creación de Letchworth . . . . .                                                                | 33 |

|                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3. Políticas públicas de vivienda en el periodo de entreguerras (1919-1939) . . . . .                 | 34 |
| 3.1. Ley Addison e Informe Tudor Walters. . . . .                                                     | 34 |
| 3.1.1. Informe Tudor Walters . . . . .                                                                | 35 |
| 3.1.2. Ley Addison . . . . .                                                                          | 39 |
| 3.1.3. Welwyn: ciudad satélite como propuesta ante la necesidad de vivienda . . . . .                 | 43 |
| 3.2. Años 20 . . . . .                                                                                | 44 |
| 3.3. Años 30 . . . . .                                                                                | 46 |
| 4. Políticas públicas de vivienda tras la II Guerra Mundial (1945-1979) . . . . .                     | 49 |
| 4.1. Gobierno laborista (1945-1951). . . . .                                                          | 49 |
| 4.2. Gobierno conservador (1951-1964): la década de las torres de viviendas . . . . .                 | 54 |
| 4.2.1. Park Hill (Sheffield): modelo de bloques de viviendas públicas . . . . .                       | 59 |
| 4.3. Gobierno laborista (1964-1970). . . . .                                                          | 62 |
| 4.3.1. Informe Parker Morris . . . . .                                                                | 63 |
| 4.3.2. <i>General Improvement Areas</i> . . . . .                                                     | 64 |
| 4.4. Políticas públicas de vivienda en los años 70 . . . . .                                          | 65 |
| 4.4.1. Gobierno conservador (1970-1973). . . . .                                                      | 65 |
| 4.4.2. Gobierno laborista (1974-1979) . . . . .                                                       | 66 |
| 5. Años 80 y la influencia del Gobierno Thatcher en las políticas de vivienda . . . . .               | 72 |
| 5.1. Introducción . . . . .                                                                           | 72 |
| 5.2. El derecho a la compra de viviendas públicas: <i>Right to Buy</i> . . . . .                      | 75 |
| 5.2.1. Evolución de la venta de viviendas públicas a través de la legislación previa a 1980 . . . . . | 75 |
| 5.2.2. Fundamentación del <i>Right to Buy</i> . . . . .                                               | 78 |
| 5.2.3. El <i>Right to Buy</i> y su regulación en las <i>Housing Act</i> de 1980 y de 1985 . . . . .   | 83 |
| 5.2.3.1. Definición y sujetos . . . . .                                                               | 83 |
| 5.2.3.2. Sistema de descuentos. Ejemplos prácticos . . . . .                                          | 87 |

|                                                                                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 5.2.3.3. Procedimiento . . . . .                                                    | 91  |
| 5.2.3.4. <i>Right to a Mortgage</i><br>y <i>Right to Sell</i> . . . . .             | 95  |
| 5.2.4. Reformas posteriores. . . . .                                                | 96  |
| 5.2.5. ¿Cómo se ejercita el <i>Right to Buy</i><br>en la actualidad? . . . . .      | 98  |
| 5.2.5.1. Introducción. . . . .                                                      | 98  |
| 5.2.5.2. Descuentos aplicables<br>y periodo de cualificación . . . . .              | 101 |
| 5.2.5.3. Procedimiento . . . . .                                                    | 102 |
| 5.2.5.4. Retrasos, demolición<br>y reventa de la vivienda . . . . .                 | 105 |
| 5.2.5.5. Procedimiento respecto a pisos . . . . .                                   | 106 |
| 5.3. <i>Housing Act</i> de 1988. . . . .                                            | 108 |
| 5.3.1. Introducción. . . . .                                                        | 108 |
| 5.3.2. Fortalecimiento del alquiler<br>en el sector privado . . . . .               | 109 |
| 5.3.3. Elección de arrendador:<br><i>Tenants' Choice</i> . . . . .                  | 110 |
| 5.3.4. <i>Housing Action Trust (HAT)</i> . . . . .                                  | 111 |
| 5.3.4.1. Definición y objetivos . . . . .                                           | 111 |
| 5.3.4.2. Puesta en práctica . . . . .                                               | 112 |
| 5.3.4.3. Derechos de los arrendatarios . . . . .                                    | 115 |
| 5.3.5. <i>Large-Scale Voluntary Transfers</i><br>( <i>LSVTs</i> ) . . . . .         | 116 |
| 6. Políticas de vivienda del partido conservador<br>en los 90 (1992-1997) . . . . . | 118 |
| 7. Políticas de vivienda del Gobierno laborista<br>(1997-2010) . . . . .            | 120 |
| 7.1. <i>Arm's-Length Management Organisation</i><br>( <i>ALMO</i> ) . . . . .       | 120 |
| 7.2. <i>Houses in Multiple Occupation (HMOs)</i> . . . . .                          | 121 |
| 7.3. <i>Housing and Regeneration Act</i> de 2008. . . . .                           | 122 |

|                                                                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| CAPÍTULO 2. ASOCIACIONES DE VIVIENDA ( <i>HOUSING ASSOCIATIONS</i> ) . . . . .                                 | 125 |
| 1. Introducción . . . . .                                                                                      | 125 |
| 2. Evolución . . . . .                                                                                         | 125 |
| 2.1. Orígenes. . . . .                                                                                         | 125 |
| 2.2. Años 50 y 60 . . . . .                                                                                    | 127 |
| 2.3. Años 70 . . . . .                                                                                         | 128 |
| 2.4. Años 80 y 90 . . . . .                                                                                    | 130 |
| 2.5. 2009-2010: <i>Tenant Services Authority</i><br>y <i>Homes and Communities Agency</i> . . . . .            | 131 |
| 3. <i>Registered Social Landlords</i> . . . . .                                                                | 132 |
| 4. <i>Housing Corporation</i> . . . . .                                                                        | 133 |
| 4.1. Aspectos generales. . . . .                                                                               | 133 |
| 4.2. <i>Housing for Wales</i> . . . . .                                                                        | 134 |
| 4.3. <i>Scottish Homes</i> . . . . .                                                                           | 134 |
| CAPÍTULO 3. LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES . . . . .                                                    | 137 |
| 1. Introducción . . . . .                                                                                      | 138 |
| 2. Evolución . . . . .                                                                                         | 138 |
| 2.1. Orígenes de los procesos de adjudicación . . . . .                                                        | 138 |
| 2.2. Informe Cullingworth . . . . .                                                                            | 139 |
| 3. Sistema de adjudicación de las viviendas sociales . . . . .                                                 | 142 |
| 3.1. Introducción. Planes de adjudicación . . . . .                                                            | 142 |
| 3.2. Definición . . . . .                                                                                      | 143 |
| 3.3. Lista de espera de solicitantes . . . . .                                                                 | 143 |
| 3.4. Elegibilidad . . . . .                                                                                    | 146 |
| 3.5. Sujetos excluidos. . . . .                                                                                | 147 |
| 3.6. Solicitantes prioritarios. . . . .                                                                        | 151 |
| 3.7. Propuestas de adjudicación sobre viviendas<br>propiedad de un <i>Registered Social Landlord</i> . . . . . | 153 |
| 4. Proceso de adjudicación de viviendas del Distrito<br>metropolitano de Sheffield . . . . .                   | 155 |
| 4.1. Introducción . . . . .                                                                                    | 155 |
| 4.2. Sistema de solicitud . . . . .                                                                            | 156 |
| 4.2.1. Lista de espera . . . . .                                                                               | 158 |
| 4.2.2. Sistema de concurso . . . . .                                                                           | 160 |
| 4.2.3. <i>First come, First served</i> . . . . .                                                               | 164 |
| 4.2.4. Cancelación de la inscripción . . . . .                                                                 | 164 |

|                                                                                                            |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 5. Procesos de adjudicación de Places for People y South Yorkshire Housing Association . . . . .           | 165 |
| 5.1. Places for People . . . . .                                                                           | 165 |
| 5.1.1. Introducción. . . . .                                                                               | 165 |
| 5.1.2. Inscripción y grupos de solicitud. . . . .                                                          | 165 |
| 5.1.2.1. Proceso de inscripción . . . . .                                                                  | 165 |
| 5.1.2.2. Grupos de solicitud . . . . .                                                                     | 167 |
| 5.1.2.3. Sistema de adjudicación . . . . .                                                                 | 168 |
| 5.1.2.4. Adjudicación. . . . .                                                                             | 170 |
| 5.1.2.5. Excepciones a la adjudicación, cambio e intercambio de viviendas . . . . .                        | 171 |
| 5.2. South Yorkshire Housing Association . . . . .                                                         | 173 |
| 5.2.1. Introducción. . . . .                                                                               | 173 |
| 5.2.2. Solicitud y adjudicación de viviendas. . . . .                                                      | 173 |
| 5.2.3. Sistema de puntos . . . . .                                                                         | 174 |
| <br>CAPÍTULO 4. REGULACIÓN Y PROBLEMÁTICA                                                                  |     |
| DE LOS SIN TECHO . . . . .                                                                                 | 177 |
| 1. Introducción . . . . .                                                                                  | 177 |
| 2. Antecedentes legislativos y normativa actual . . . . .                                                  | 177 |
| 3. Concepto y grupos de sin techo . . . . .                                                                | 179 |
| 4. Régimen legal . . . . .                                                                                 | 181 |
| 4.1. Sin techo con una necesidad prioritaria de alojamiento y obligaciones respecto a los mismos . . . . . | 182 |
| 4.2. Adquisición de la condición de sin techo de manera intencional . . . . .                              | 183 |
| 5. Actuaciones de las Autoridades locales respecto a los sin techo . . . . .                               | 185 |
| 5.1. Procedimiento general . . . . .                                                                       | 185 |
| 5.2. Procedimiento de la Ciudad de Sheffield . . . . .                                                     | 188 |
| 6. Alojamientos temporales . . . . .                                                                       | 190 |
| 7. Regulación de los sin techo en Escocia e Irlanda del Norte. . . . .                                     | 191 |
| 7.1. Escocia . . . . .                                                                                     | 191 |
| 7.2. Irlanda del Norte . . . . .                                                                           | 193 |

|                                                            |     |
|------------------------------------------------------------|-----|
| CAPÍTULO 5. AYUDAS ECONÓMICAS Y DESAHUCIO                  |     |
| ADMINISTRATIVO . . . . .                                   | 197 |
| 1. Introducción . . . . .                                  | 197 |
| 2. <i>Housing Benefit</i> . . . . .                        | 197 |
| 2.1. Concepto y procedimiento de solicitud . . . . .       | 197 |
| 2.2. Importe de la ayuda y forma de pago . . . . .         | 199 |
| 3. <i>Local Housing Allowance</i> . . . . .                | 200 |
| 3.1. Concepto . . . . .                                    | 200 |
| 3.2. Funcionamiento de la ayuda . . . . .                  | 200 |
| 4. <i>Council Tax Benefit</i> . . . . .                    | 202 |
| 4.1. Concepto . . . . .                                    | 202 |
| 4.2. Sujetos e importe de la ayuda . . . . .               | 204 |
| 4.3. Procedimiento de solicitud . . . . .                  | 205 |
| 5. Desahucio administrativo . . . . .                      | 205 |
| 5.1. Introducción . . . . .                                | 205 |
| 5.2. Procedimiento . . . . .                               | 206 |
| 5.2.1. Contrato de alquiler introductorio . . . . .        | 206 |
| 5.2.2. Contrato de alquiler seguro . . . . .               | 206 |
| CAPÍTULO 6. RÉGIMEN LOCAL INGLÉS Y REPARTO COMPETENCIAL    |     |
| EN MATERIA DE VIVIENDA . . . . .                           | 209 |
| 1. Introducción . . . . .                                  | 209 |
| 2. Evolución del Régimen local inglés desde 1972 . . . . . | 210 |
| 2.1. <i>Local government Act</i> de 1972 . . . . .         | 210 |
| 2.2. <i>Local government Act</i> de 1985 . . . . .         | 213 |
| 2.3. Situación actual . . . . .                            | 215 |
| 3. Competencias en materia de vivienda . . . . .           | 219 |
| CAPÍTULO 7. NUEVAS PROPUESTAS DE MEJORA PARA EL SISTEMA    |     |
| DE VIVIENDA PROTEGIDA ESPAÑOL . . . . .                    | 223 |
| ANEXOS . . . . .                                           | 229 |
| BIBLIOGRAFÍA . . . . .                                     | 261 |