

ÍNDICE

	<u>Pág.</u>
LISTA DE AUTORES	7
PRESENTACIÓN	9

CAPÍTULO I

SOBRE EL DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA

Fernando López Ramón

I. EL DERECHO A LA VIVIENDA COMO PRINCIPIO CONSTITUCIONAL	12
II. EL RECONOCIMIENTO DEL DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA	13
III. CONTENIDOS Y CARENCIAS DEL DERECHO SUBJETIVO...	16
1. Acceso a la vivienda.....	17
2. Conservación de la vivienda	20
3. Calidad de la vivienda.....	21
4. Mercado de la vivienda.....	22

PARTE PRIMERA

LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA EN EUROPA

CAPÍTULO II

LA EVOLUCIÓN DEL DERECHO FRANCÉS EN MATERIA DE VIVIENDA

Veronique Inserguet-Brisset

I. TENER UNA VIVIENDA	30
-----------------------------	----

	<u>Pág.</u>
1. Un derecho exigible.....	30
A) El derecho al realojamiento en compensación por la pérdida de la vivienda.....	30
B) La afirmación de un derecho a la vivienda exigible.....	34
2. Una oferta de viviendas adaptada a las necesidades.....	39
A) Un instrumento global de programación: el programa local del hábitat.....	39
B) La producción de viviendas sociales.....	41
C) Las ayudas públicas de vivienda: ayudas personales, ayudas a la piedra y exenciones fiscales.....	47
II. UNA VIVIENDA GARANTE DE UNA CALIDAD DE VIDA.....	50
1. Las calidades intrínsecas de la vivienda.....	51
A) Las normas de construcción de viviendas.....	51
B) Las obligaciones de vendedores y arrendadores.....	53
2. La calidad del hábitat.....	56
A) La atribución de viviendas sociales en arrendamiento: la delicada búsqueda de un equilibrio.....	56
B) Recalificación de barrios y renovación urbana.....	59
BIBLIOGRAFÍA.....	63

CAPÍTULO III

POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA EN INGLATERRA

Nicolás Alejandro Guillén Navarro

INTRODUCCIÓN.....	65
I. ORÍGENES DE LA VIVIENDA SOCIAL EN INGLATERRA (1851-1914).....	66
II. PERIODO DE ENTREGUERRAS (1919-1939).....	69
1. Ley Addison e Informe Tudor Walters.....	69
2. Años veinte: Ley Chamberlain y Ley Wheatley.....	70
3. Años treinta: políticas de intervención sobre los <i>slums</i>	71
III. POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA TRAS LA SEGUNDA GUERRA MUNDIAL (1945-1970).....	72
1. Gobierno laborista (1945-1951).....	72
2. Gobierno conservador (1951-1964): la década de las torres de viviendas.....	73
3. Gobierno laborista (1964-1970): <i>General Improvement Areas</i> ...	74
IV. POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA EN LOS AÑOS SESENTA.....	76

	<u>Pág.</u>
1. Gobierno conservador (1970-1973).....	76
2. Gobierno laborista (1974-1979): <i>Housing Action Areas</i>	76
V. INICIATIVAS PRIVATIZADORAS DEL GOBIERNO CONSERVADOR (1979-1997)	78
1. Años ochenta y la influencia del Gobierno Thatcher	78
2. <i>Right to Buy</i>	79
3. <i>Tenants' Choice, Housing Action Trusts y Large-Scale Voluntary Transfer</i>	81
4. Gobierno de John Major (1992-1997)	84
VI. POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA DESDE 1997	84
1. <i>Arm's-Length Management Organisations, Houses in Multiple Occupation</i> , adjudicación de viviendas sociales y actuaciones sobre los sin techo.....	85
VII. PROBLEMÁTICA ACTUAL.....	86
VIII. REFLEXIONES FINALES	87
BIBLIOGRAFÍA.....	88

CAPÍTULO IV

LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN ITALIA

Stefano Civitarese Matteucci

I. DIRECTRICES CONSTITUCIONALES DEL DERECHO A LA VIVIENDA.....	91
II. EL TRABAJO SOBRE LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN LA HISTORIA DE LA POST-UNIFICACIÓN	97
1. De la legislación de los comienzos de 1900 al Plan Gescal.....	97
2. Desde la Ley de reforma de la vivienda a la legislación sobre la liberalización del mercado de alquiler.....	100
III. LA ORGANIZACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA Y LA CUESTIÓN DE LOS DERECHOS SOCIALES DE NIVEL MÚLTIPLE ENTRE ESTADO, ENTES TERRITORIALES Y UNIÓN EUROPEA	105
1. La construcción de vivienda pública entre política social, de la que se debe garantizar la igualdad territorial, y el gobierno del territorio.....	106
2. La vivienda social como servicio de interés (económico) general ..	110
IV. LA DIMENSIÓN TERRITORIAL DE LA VIVIENDA PÚBLICA ...	115
1. Los planes de zona	115
2. El declive de los planes de zona y de las políticas de contraste en las periferias urbanas	118

	<u>Pág.</u>
V. LA NUEVA CUESTIÓN DE LA VIVIENDA A PRINCIPIOS DEL TERCER MILENIO	120
1. Situación de la necesidad de vivienda	120
2. El nuevo «plan vivienda»	123
3. Las medidas contenidas en el «plan vivienda»	125
VI. BREVES CONSIDERACIONES A MODO DE CONCLUSIÓN..	131
BIBLIOGRAFÍA.....	134

CAPÍTULO V

CONSIDERACIONES SOBRE LA PROMOCIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN PORTUGAL

Fernando Alves Correia-Ana Raquel Gonçalves Moniz

I. INTRODUCCIÓN	137
II. LA CONFIGURACIÓN JURÍDICO-CONSTITUCIONAL DEL DERECHO A LA VIVIENDA.....	138
1. El derecho a la vivienda en el marco de los derechos fundamentales	139
2. Definición y contenido del derecho a la vivienda.....	140
III. LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN PORTUGAL.....	142
1. El derecho a la vivienda en el marco de los poderes públicos...	143
2. La organización administrativa de la política de vivienda.....	144
3. Medidas de aplicación de la política pública de vivienda.....	145
A) Instrumentos de tutela del derecho a la vivienda y de las políticas públicas de vivienda	145
B) Instrumentos específicos de tutela del derecho a la vivienda....	147
IV. REFLEXIONES FINALES	163
BIBLIOGRAFÍA.....	163

CAPÍTULO VI

LA EVOLUCION DE LAS POLITICAS DE VIVIENDA EN LA ESPAÑA DEL SIGLO XX

José Luis Bermejo Latre

I. INTRODUCCIÓN.....	165
II. LOS ANTECEDENTES HIGIÉNICO-SANITARISTAS Y DE BENEFICIENCIA DE LA PRIMIGENIA POLÍTICA DE VIVIENDA..	167
III. LA POLÍTICA DE «CASAS BARATAS» O EL FOMENTO DE LA PRODUCCIÓN PRIVADA DE VIVIENDA	169
IV. LA PRODUCCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA DURANTE LA AUTARQUÍA	174

	<u>Pág.</u>
V. LA DIFÍCIL RELACIÓN ENTRE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA Y URBANISMO EN LA ERA DEL DESARROLLISMO.....	179
VI. LA CONTINUIDAD DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA TRAS LA TRANSICIÓN CONSTITUCIONAL.....	184
VII. CONCLUSIONES.....	192
BIBLIOGRAFÍA.....	194

PARTE SEGUNDA

EL RÉGIMEN GENERAL DEL DERECHO A LA VIVIENDA

CAPÍTULO VII

SEGURIDAD Y CALIDAD EN LA VIVIENDA

Víctor Escartín Escudé

I. INTRODUCCIÓN.....	199
II. LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	204
1. La calidad y la seguridad como objetivos de la Ley de Ordenación de la Edificación.....	205
2. Garantías por vicios constructivos y responsabilidad de los agentes en el proceso de edificación.....	208
III. EL CÓDIGO TÉCNICO DE EDIFICACIÓN.....	211
1. Naturaleza jurídica, contenido y alcance.....	211
2. Los Documentos Básicos.....	215
3. Requisitos y características del proyecto de edificación y del Libro del Edificio.....	217
4. Sobre la eficacia del CTE y su condición de garantía para el adquirente de una vivienda.....	219
IV. LA INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN A LA HORA DE GARANTIZAR LA CALIDAD Y SEGURIDAD EN EL PROCESO EDIFICATORIO.....	222
1. Garantía a través del control documental.....	223
2. Garantía a través de los procesos autorizatorios.....	224
A) El visado colegial.....	224
B) La licencia municipal de obras.....	225
C) La licencia de primera ocupación y la cédula de habitabilidad.....	226
3. Garantía mediante la creación de órganos de control de la calidad en la edificación. El Consejo para la Sostenibilidad, Innovación y Calidad de la Edificación.....	227
BIBLIOGRAFÍA.....	229

CAPÍTULO VIII
LA PROTECCIÓN JURÍDICA
DEL COMPRADOR DE VIVIENDA
M.ª Teresa Alonso Pérez

INTRODUCCIÓN	232
I. FASE PRECONTRACTUAL: LA INFORMACIÓN COMO RE- MEDIO PREVENTIVO	233
1. Normas a considerar.....	233
2. Características de la información y de la forma en que debe procurarse.....	234
3. Contenido de la información a suministrar	235
A) Relativa a los sujetos.....	235
B) Información relativa al contrato mismo	235
C) Información sobre la vivienda.....	236
D) Relativa al precio	237
4. Consecuencias del incumplimiento de la obligación de infor- mación precontractual	238
A) Consecuencias jurídico-privadas, en particular la exigibi- lidad de lo ofrecido en la información precontractual	238
B) Sanciones administrativas	240
II. FASE DE PERFECCIÓN DEL CONTRATO: INFORMACIÓN, FORMALISMO Y CONTROL DEL CONTENIDO DEL CON- TRATO.....	241
1. Emisión del consentimiento: información y formalismo	241
A) Contrato privado de compraventa.....	241
B) Elevación a escritura pública	243
C) Inscripción del contrato de adquisición de vivienda en el Registro de la Propiedad	244
2. Control del contenido del contrato: cláusulas abusivas	245
III. FASE DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	251
1. El retraso en la entrega habiéndose anticipado cantidades a cuenta	252
A) La constancia de la fecha de entrega	252
B) Las medidas predisuestas por la Ley 57/1968: garantías y cuenta separada	252
C) Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones le- gales	253
2. Defectos en la construcción: responsabilidades y garantías	254

	<u>Pág.</u>
A) Ley de Ordenación de la Edificación.....	255
B) Artículo 1.591 del Código Civil.....	257
C) El Texto Refundido de la LGDCU.....	258
D) Acciones edilicias y artículo 1.124 del Código Civil.....	260
BIBLIOGRAFÍA.....	261

CAPÍTULO IX

EL ARRENDAMIENTO EN EL MARCO DEL DERECHO A LA VIVIENDA

Sofía de Salas Murillo

I. INTRODUCCIÓN.....	263
II. PRESENCIA DE LA FIGURA DEL ARRENDAMIENTO EN LAS POLÍTICAS PÚBLICAS.....	265
III. TENDENCIAS LEGISLATIVAS EN LA REGULACIÓN DEL CONTRATO.....	273
IV. DOS EJEMPLOS DE UTILIDAD DEL ARRENDAMIENTO EN UN MERCADO INMOBILIARIO EN CRISIS.....	282
BIBLIOGRAFÍA.....	287

CAPÍTULO X

LA FISCALIDAD Y SU INCIDENCIA EN LA DISPONIBILIDAD DE LA VIVIENDA

Victoria Eugenia Combarros Villanueva

I. LA SOBREIMPOSICIÓN DEL BIEN INMUEBLE URBANO.....	291
1. El Impuesto sobre Bienes Inmuebles como tributo de naturale- za patrimonial a la luz del principio de capacidad económica...	292
2. La pluralidad de figuras tributarias que recaen sobre el bien in- mueble urbano.....	295
II. EL RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS DESOCUPADAS.....	298
1. El régimen de imputación de rentas inmobiliarias en el IRPF...	298
2. El gravamen de la desocupación en el IBI.....	300
III. LA REORDENACIÓN DE LA TRIBUTACIÓN DE LOS RENDI- MIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO EN EL IRPF.....	301
IV. LA DESGRAVACIÓN POR ALQUILER COMO MEDIDA DE AJUSTE DEL TRIBUTO A LA CAPACIDAD ECONÓMICA Y NO COMO MERO BENEFICIO FISCAL.....	303
BIBLIOGRAFÍA.....	305

PARTE TERCERA
LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

CAPÍTULO XI

**RÉGIMEN JURÍDICO GENERAL
DE LA VIVIENDA PROTEGIDA**

Julio Tejedor Bielsa

I. DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA, DERECHO SUBJETIVO EMERGENTE.....	309
II. VIVIENDA PROTEGIDA Y POLÍTICAS DE VIVIENDA. UNA CONSTANTE EN UN ENTORNO CAMBIANTE	314
III. CONCEPTO DE VIVIENDA PROTEGIDA. MODALIDAD DE PROMOCIÓN <i>VERSUS</i> USO URBANÍSTICO ESPECÍFICO. TIPOLOGÍA DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	319
1. La configuración de la vivienda protegida en la jurisprudencia y en la más reciente legislación. De modalidad de promoción a uso urbanístico	319
2. Tipología de vivienda protegida.....	321
IV. ASPECTOS OBJETIVOS.....	327
1. Elementos susceptibles de protección.....	327
2. Destino	328
3. Limitación de precio y renta. Prohibición de sobreprecios.....	330
4. Condiciones técnicas.....	332
V. ASPECTOS SUBJETIVOS: PROMOTOR, ADQUIRENTE O INQUILINO, ADMINISTRACIÓN Y ENTIDADES DE CRÉDITO..	334
1. Promotores, autopromotores y gestores	334
2. Adjudicatarios, adquirentes e inquilinos. Los registros de solicitantes.....	336
3. Administración pública	339
4. Entidades de crédito colaboradoras.....	340
VI. LA CALIFICACIÓN COMO VIVIENDA PROTEGIDA. CALIFICACIÓN, FINANCIACIÓN Y CUPOS.....	342
BIBLIOGRAFÍA.....	346

CAPÍTULO XII

LA PLANIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

Felipe Iglesias González

I. LA EVOLUCIÓN DE LA PLANIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN PÚBLICA A LA VIVIENDA EN DEMOCRACIA.....	349
---	-----

	<u>Pág.</u>
A. Plan de vivienda 2005-2008 (Real Decreto 801/2005, de 1 julio).....	354
B. Plan de vivienda 2002-2005 (RD 1/2002, de 11 de enero)	355
C. Plan de vivienda 1998-2001 (RD 1186/1998, de 12 de junio)..	355
D. Plan de vivienda 1996-1999 (RD 2190/1995, de 28 de diciembre).....	356
E. Plan de vivienda 1992-1995 (RD 1932/1991, de 20 de diciembre).....	357
F. Plan de vivienda 1988-1992 (RD 1494/1987, de 4 de diciembre).....	358
G. Plan de vivienda 1984-1987 (RD 3280/1983, de 14 de diciembre).....	358
H. Plan de vivienda 1981-1983 (RD 2455/1980, de 7 de noviembre).....	359
I. VPO con calificación definitiva sujeta al RDL 31/1978 (RDL 31/1978, art. 1; RD 801/2005, art. 5).....	359
J. VPO con calificación definitiva sujeta a regímenes protectivos anteriores al RDL 31/1978 (RD 3148/1978, Disposición Transitoria octava)	360
II. UNA CRÍTICA DE LA SITUACIÓN ACTUAL A MODO DE INTRODUCCIÓN	360
III. TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	367
IV. NOVEDADES INTRODUCIDAS POR EL NUEVO PLAN DE VIVIENDA 2009-2012	371
1. El requisito de la inscripción en los registros públicos de demandantes.....	372
2. Duración del régimen de protección de las viviendas protegidas...	375
BIBLIOGRAFÍA.....	380

CAPÍTULO XIII

LAS RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Gerardo García Álvarez

I. INTRODUCCIÓN: UNA REGULACIÓN ENTRE URBANISMO Y VIVIENDA.....	383
II. UNA EVOLUCIÓN LEGISLATIVA CIRCULAR: LAS INFLUENCIAS MUTUAS ENTRE EL LEGISLADOR ESTATAL Y LOS DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS	386
1. Un primer episodio: la Ley 8/1990, sobre reforma del régimen urbanístico, y el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992...	386
2. Una visión transversal de las legislaciones autonómicas.....	388
3. El cierre del círculo: las previsiones del legislador estatal de 2007.....	395

	<u>Pág.</u>
III. LA POSICIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO SOBRE LAS RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS Y LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS	397
1. Las primeras sentencias: la anulación de instrumentos urbanísticos	397
2. Las sentencias posteriores: la fijación del justiprecio expropiatorio	399
IV. LA INCIDENCIA DE LAS RESERVAS DE SUELO EN EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA.....	404
V. CONCLUSIONES: DE UNA POLÍTICA DE FOMENTO A LA LIMITACIÓN ADMINISTRATIVA DE PRECIOS	406
BIBLIOGRAFÍA.....	408

CAPÍTULO XIV

RÉGIMEN DE ACCESO, USO Y TRANSMISIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA DE ARAGÓN

Luis-Javier Solana Caballero

I. INTRODUCCIÓN	411
II. REQUISITOS DE ACCESO A UNA VIVIENDA PROTEGIDA DE ARAGÓN	414
1. Concepto de Unidad de Convivencia.....	414
2. Requisitos de acceso	415
A) Ingresos limitados	415
B) Residencia en un Municipio de Aragón	416
C) Necesidad de vivienda	417
D) Ser mayor de edad o emancipado	422
E) No ser titular de bienes y derechos con un valor real superior al máximo de una Vivienda Protegida	422
F) Inscripción en el Registro de Solicitantes de VPA.....	423
G) No haber sido expropiado, ni desahuciado ni estar incurso en prohibición de acceso, conforme a lo establecido en el art. 54 de la LVPA.....	425
III. RÉGIMEN DE USO DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA DE ARAGÓN	426
IV. RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA DE ARAGÓN	430
1. Régimen de cesión	430
2. Autorización administrativa y visado de contratos	432
3. Requisitos de los contratos sometidos a visado	433
V. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS DE ARAGÓN.....	438

	<u>Pág.</u>
1. Competencia en la adjudicación	438
2. Procedimiento general de adjudicación	438
3. Procedimientos especiales de promoción privada concertada ...	442
A) Procedimiento Simplificado de Gestión Pública de Demanda.....	442
B) Procedimiento simplificado de gestión privada de demanda.....	443
4. Régimen Especial de adjudicación en cooperativas de vivienda y otras entidades análogas.....	444
5. Régimen Especial de adjudicación del resto de Viviendas Protegidas de Aragón de promoción privada.....	449
6. Régimen de adjudicación de Viviendas Protegidas de Aragón vacantes.....	450
7. Régimen de uso y disposición de los inmuebles no sujetos a limitaciones de precio o renta	451