

Índice General

	<u>Página</u>
PRÓLOGO	15
INTRODUCCIÓN	19
I	
EL DERECHO A LA VIVIENDA Y SU FUNCIÓN SOCIAL	25
1. Introducción	25
2. La vivienda en las normas internacionales de derechos fundamentales	26
3. El derecho constitucional a la vivienda	33
3.1. <i>El art. 47 CE</i>	35
3.2. <i>La recepción en las reformas estatutarias de los desarrollos en el derecho internacional</i>	41
3.3. <i>La legislación habitacional</i>	43
4. Las dimensiones subjetivas del derecho a la vivienda a través de la legislación	46
4.1. <i>Los derechos de acceso a la vivienda</i>	47
A) <i>La situación anterior a las reformas autonómicas de vivienda</i>	48
B) <i>Los nuevos derechos subjetivos en la legislación autonómica</i>	49
C) <i>La calidad del mercado como parte del derecho subjetivo de acceso a la vivienda</i>	51
4.2. <i>El derecho a la permanencia en el "hogar" como dimensión subjetiva</i>	53
4.3. <i>¿Un derecho a la calidad de la vivienda?</i>	55
4.4. <i>Los nuevos derechos de apoyo instrumental para atender situaciones de vulnerabilidad</i>	57

5. La delimitación de la función social de la propiedad sobre la vivienda	58
5.1. <i>La propiedad constitucional y su dimensión prestacional</i>	60
5.2. <i>La función social de la propiedad</i>	63
A) Naturaleza y alcance de la institución	64
B) La delimitación de la propiedad estatutaria	66
C) La propiedad en movimiento: las nuevas direcciones de la función social	68
5.3. <i>La teoría del contenido esencial</i>	72
II	
EL DERECHO A LA VIVIENDA EN EL PARADIGMA MULTI-NIVEL	77
1. Introducción	77
2. La incipiente competencia habitacional de la Unión Europea: un desarrollo a dos velocidades	78
3. El derecho a la vivienda en el Estado autonómico	84
3.1. <i>La Constitución y las competencias de vivienda</i>	85
3.2. <i>Los Estatutos de Autonomía</i>	88
A) Primera generación estatutaria (1979–2006)	89
B) La segunda generación de Estatutos (2006-presente)	90
4. Las competencias habitacionales en la jurisprudencia constitucional	95
4.1. <i>Análisis cuantitativo de la jurisprudencia</i>	95
A) Criterios y parámetros de análisis: la tensión entre derechos y mercado en el reparto competencial	97
B) La creciente importancia de la materia habitacional como política económica	100
C) El sesgo económico de la distribución competencial	103
4.2. <i>Evolución de la jurisprudencia constitucional</i>	106

ÍNDICE GENERAL

	<u>Página</u>
A) Las frágiles bases del reparto competencial en materia de vivienda	107
B) El pulso recentralizador del período 2013-2018	113
C) El equilibrio competencial a partir de 2018	119
4.3. <i>A modo de síntesis: las competencias en materia de vivienda según la jurisprudencia</i>	124
III	
NUEVOS VÍNCULOS ENTRE EL DERECHO URBANÍSTICO Y EL DERECHO A LA VIVIENDA	
129	
1. La zonificación de la ciudad compleja	129
2. La protección del uso residencial ante la explotación turística de la vivienda	132
2.1. <i>La aproximación turística de las Comunidades Autónomas</i>	133
2.2. <i>El enfoque urbanístico y habitacional de las entidades locales</i>	136
3. Las reservas de vivienda social	138
3.1. <i>La evolución de las reservas en la legislación urbanística</i>	138
3.2. <i>Las reservas en suelo urbano consolidado</i>	141
3.3. <i>El equilibrio entre las reservas de suelo y los derechos constitucionales de contenido económico</i>	144
IV	
LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN EL MERCADO PARA MOVILIZAR VIVIENDA A PRECIOS ASEQUIBLES Y GARANTIZAR LA DIGNIDAD	
147	
1. Medidas declarativas y registrales	147
1.1. <i>La declaración de la vivienda desocupada</i>	148
A) <i>Ámbito subjetivo de aplicación</i>	149
B) <i>Procedimiento</i>	152
1.2. <i>Las infraviviendas y la declaración de inhabitabilidad</i>	154

1.3. <i>La calificación permanente de las viviendas de protección pública</i>	156
2. Los derechos de adquisición preferente de la Administración pública en el mercado habitacional	158
2.1. <i>La naturaleza híbrida del tanteo y retracto administrativos</i>	159
2.2. <i>Ámbito subjetivo</i>	164
A) <i>La titularidad de la potestad</i>	165
B) <i>La figura del beneficiario</i>	167
2.3. <i>Tipología de los nuevos derechos de adquisición preferente</i>	172
A) <i>La adquisición preferente de viviendas procedentes de procedimientos de ejecución hipotecaria o dación en pago</i>	173
B) <i>La adquisición preferente en las transmisiones de edificios enteros por remisión de la Ley de Arrendamientos Urbanos</i>	175
C) <i>La ampliación del retracto legal a viviendas no protegidas financiadas con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma</i>	178
2.4. <i>Plazos y forma de ejercicio</i>	179
3. La regulación del precio de los alquileres	181
3.1. <i>¿De qué hablamos cuando hablamos de regular? Delimitación conceptual de los controles sobre las rentas</i>	184
3.2. <i>Una mirada a los sistemas vigentes de regulación de las rentas. El contexto europeo comparado y el caso de España</i>	186
A) <i>La regulación de las rentas en otros países europeos</i>	187
a) <i>La aproximación universalista de los Estados de Bienestar escandinavos: los casos de Suecia y Dinamarca</i>	188
b) <i>Frenar la subida del precio de los alquileres en un contexto multinivel: el caso de la República Federal Alemana</i>	190
c) <i>Regulando el precio del alquiler en la capital europea de la vivienda social: el caso de Austria y Viena</i>	194

	<u>Página</u>
B) El control del precio de los alquileres en España	196
a) De la prórroga forzosa de 1964 a los contratos de duración determinada y renta libre limitada de 1994: la aproximación española a la regulación de las rentas	197
b) La entrada autonómica en la regulación de la renta: La Ley 11/2020, de Cataluña	200
c) El acuerdo estatal en materia de contención de rentas	204
d) Nuevas tendencias regulatorias en España: ¿Un paso atrás?	205
3.3. <i>Los límites jurídico-constitucionales de la regulación, una lectura desde la jurisprudencia</i>	207
A) Equilibrio justo y control de proporcionalidad	208
B) La determinación del contenido esencial	212
C) La prohibición de repercutir la totalidad de los costes de las políticas habitacionales sobre los propietarios	215
3.4. <i>Un balance controvertido: los efectos útiles y adversos de la regulación</i>	216
3.5. <i>Valoración sobre el presente y futuro de los controles sobre la renta en España</i>	220
4. La potestad expropiatoria al servicio de la función social de la propiedad para la garantía del derecho a la vivienda	222
4.1. <i>La expropiación forzosa en la legislación autonómica de vivienda</i>	223
4.2. <i>La expropiación temporal de uso de la vivienda habitual del deudor hipotecario como garantía del derecho a permanecer en el hogar</i>	226
A) La nueva expropiación de la vivienda habitual incurrida en procedimientos de ejecución hipotecaria	227
a) Un procedimiento de garantía en relaciones jurídicas asimétricas	228
b) La nueva causa expropriandi	229

c) Procedimiento	231
d) Justiprecio	232
e) ¿Expropiación o alquiler forzoso?	234
B) La doctrina de la STC 93/2015, de 14 de mayo	235
C) Los últimos desarrollos legislativos y jurisprudenciales	237
D) Garantías de la permanencia en el hogar de carácter no ablativo	239
a) La suspensión del procedimiento	240
b) Los convenios de colaboración	240
E) El alquiler social forzoso	241
a) Sujetos de la relación de arrendamiento forzoso	241
b) Procedimiento	242
c) ¿Contraprestación o compensación económica? Entre la renta y el justiprecio	243
d) La función social expansiva del alquiler social forzoso	245
4.3. <i>La expropiación forzosa de las viviendas vacías</i>	246
A) Sujetos de la expropiación	247
B) La desocupación de la vivienda como causa expropiandi	249
C) Procedimiento y garantías	249
D) La determinación del justiprecio	251
5. Los impuestos sobre la desocupación continuada de la vivienda: el recargo sobre el IBI y el impuesto catalán a las viviendas desocupadas	251
6. La actuación coactiva para garantizar el derecho a la vivienda	254
6.1. <i>La obligación de restitución por superar la situación que motivó la adjudicación</i>	254
6.2. <i>Medidas de reconducción no sancionadoras: las multas coercitivas</i>	255

	<u>Página</u>
6.3. <i>Las sanciones administrativas para tutelar la habitabilidad de la vivienda</i>	256
A) La sanción de la vivienda desocupada	257
B) La sanción de la vivienda sobreocupada	258
C) La sanción de la infravivienda	259
6.4. <i>La acción pública y el potencial papel del asociacionismo de vivienda en la tutela de la habitabilidad</i>	260

V

FORMAS DE COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE	265
1. Introducción	265
2. Los convenios de cesión temporal del uso de la vivienda vacía para destinar a aprovechamiento público	267
2.1. <i>El ámbito subjetivo: un estímulo a los grandes propietarios y las entidades financieras</i>	271
2.2. <i>El contenido de los convenios de cesión de la vivienda vacía: causa, objeto y fin de la colaboración público-privada</i>	274
3. Nuevas técnicas para el fomento de la promoción y gestión privada de la vivienda social por fundaciones y cooperativas	279
3.1. <i>La contratación pública responsable como vía para articular la colaboración público-comunitaria en el País Vasco</i>	282
3.2. <i>El convenio de cesión directa de un derecho de superficie sobre suelo público a cooperativas y fundaciones para el desarrollo de vivienda social: el caso de Barcelona</i>	285
A) Los límites del convenio como instrumento de formalización de la cesión de suelo, obra y explotación a particulares sin ánimo de lucro	292
B) Problemas derivados de la adjudicación sin concurrencia de patrimonio público a entidades sin ánimo de lucro	299
C) Límites temporales en la cesión de patrimonio público	302

	<u>Página</u>
3.3. <i>Compatibilidad de la gestión privada de viviendas sociales con las normas de mercado interno y ayudas de Estado de la Unión Europea y las excepciones aplicables a los SIEG</i>	304
A) Las cesiones de solares e inmuebles a bajo precio a entidades sin ánimo de lucro para desarrollar vivienda social ante el art. 107 TFUE	306
B) La compatibilidad de las normas desde la óptica del art. 106.2 TFUE y la Decisión SIEG	309
CONCLUSIONES	313
BIBLIOGRAFÍA	323
ANEXO	357

Thomson Reuters ProView. Guía de uso