

ÍNDICE

PRESENTACIÓN	0
CAPÍTULO I. COMPETENCIAS ESTATALES PARA LA APROBACIÓN DE LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. Francisco VELASCO CABALLERO	23
1. PLANTEAMIENTO	23
2. COMPETENCIAS ESTATALES PARA INCIDIR SOBRE LA VIVIENDA	29
2.1. BASES Y COORDINACIÓN DE LA PLANIFICACIÓN GENERAL DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA	32
2.2. COMPETENCIA DE IGUALACIÓN BÁSICA EN EL DISFRUTE DE DERECHOS CONSTITUCIONALES	36
2.2.1. <i>Derecho de propiedad inmobiliaria</i>	38
2.2.2. <i>Derecho de propiedad de vivienda</i>	41
2.2.3. <i>Derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada</i>	43
2.2.4. <i>Límites de la competencia estatal ex art. 149.1.1 CE</i>	45
2.3. LEGISLACIÓN CIVIL	45
2.4. BASES DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	47
3. TIPOLOGÍA DE NORMAS DE VIVIENDA	48
3.1. MANDATOS A LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO	49
3.2. MANDATOS DE ACTUACIÓN COOPERATIVA O COORDINADA A LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO	49
3.3. NORMAS SUGERENTES Y ORIENTATIVAS	50
3.4. NORMAS SUPLETORIAS	51
3.5. NORMAS SUBJETIVADORAS DE NORMAS AUTONÓMICAS	56
3.6. NORMAS AUTORIZATORIAS	57
3.7. MANDATOS A COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y MUNICIPIOS	58
3.8. NORMAS EXCLUYENTES DE LA ACTUACIÓN AUTONÓMICA O LOCAL ..	59
4. BIBLIOGRAFÍA	60
CAPÍTULO II. EL DERECHO A LA VIVIENDA. LA PREVALENCIA DE LA DIMENSIÓN OBJETIVA SOBRE LA SUBJETIVA. Juan Antonio CHINCHILLA PEINADO	63

1. EL DERECHO A LA VIVIENDA	64
1.1. EL OBJETIVO CENTRAL DE LA LDV, LA FIJACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE LOS PODERES PÚBLICOS PARA GARANTIZAR EL DERECHO A LA VIVIENDA	64
1.2. DERECHO A LA VIVIENDA, AGENDA 2030 Y DERECHO A LA CIUDAD	64
1.3. DERECHO A LA VIVIENDA. ¿PRINCIPIO RECTOR, DERECHO SUBJETIVO INDIVIDUAL O DERECHO COLECTIVO?	68
2. ORIENTACIÓN DE LA GESTIÓN PATRIMONIAL HACIA LA POLÍTICA DE VIVIENDA	74
3. LA REGULACIÓN DE UNA ACCIÓN PÚBLICA «LIMITADA». LAS PREVENCIÓNES DEL LEGISLADOR ESTATAL FRENTE A UN ACTIVISMO DE LAS ONG.....	76
3.1. EL ALCANCE DE LA ACCIÓN PÚBLICA EN EL ÁMBITO DEL DERECHO A LA VIVIENDA	77
3.1.1. <i>La concepción tradicional de la acción pública. El reconocimiento limitado de la acción pública a ONGs para ejercer acciones de nulidad</i>	77
3.1.2. <i>Una conceptualización alternativa de la acción pública en materia de vivienda. Protección de intereses colectivos o de derechos subjetivos materiales que tutelan bienes colectivos donde puede ejercerse una acción de reconocimiento y restablecimiento de situaciones jurídicas individualizadas</i>	83
3.1.3. <i>El ámbito de control reconocido a esta acción pública limitada</i>	88
3.2. EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA ACCIÓN PÚBLICA EN MATERIA DEL DERECHO A LA VIVIENDA. COMPETENCIAS ESTATALES Y COMPETENCIAS AUTONÓMICAS	89
3.2.1. <i>La competencia estatal para establecer la acción pública jurisdiccional como elemento de la regulación procesal</i>	89
3.2.2. <i>¿Constitucionalidad de las normas autonómicas sectoriales que recogen la figura de la acción pública jurisdiccional? La competencia autonómica para establecer la figura de la acción pública en el procedimiento administrativo. La diferencia entre acción pública e iniciación del procedimiento administrativo mediante denuncia</i>	91
4. BIBLIOGRAFÍA	93

CAPÍTULO III. ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA Y SERVICIO DE INTERÉS GENERAL. Mónica Domínguez Martín	95
1. INTRODUCCIÓN: LA CONFIGURACIÓN GENERAL DEL DERECHO A LA VIVIENDA Y EL PAPEL de LOS PODERES PÚBLICOS EN SU PROTECCIÓN	96
1.1. CUESTIONES PROBLEMÁTICAS CENTRALES EN MATERIA DE VIVIENDA: PREVISIÓN EN LOS INSTRUMENTOS INTERNACIONALES Y PROYECCIÓN NACIONAL	96
1.2. EL DERECHO A LA VIVIENDA EN LA CARTA EUROPEA DE DERECHOS HUMANOS Y EN EL ART. 47 CE: LA CAPACIDAD DE INTERVENCIÓN DE LOS PODERES PÚBLICOS	101
2. LA INTERVENCIÓN DE LOS PODERES PÚBLICOS EN MATERIA DE VIVIENDA COMO SERVICIO DE INTERÉS GENERAL	105
2.1. EL CONCEPTO DE SERVICIO DE INTERÉS GENERAL EN LA ARQUITECTURA DEL MERCADO INTERIOR: SERVICIOS DE INTERÉS GENERAL Y SERVICIOS DE INTERÉS GENERAL NO ECONÓMICOS	105
2.2. LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA COMO SERVICIO DE INTERÉS GENERAL NO ECONÓMICOS EN LA JURISPRUDENCIA DEL TJUE	113
3. LA CONSIDERACIÓN DE LAS ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA COMO SERVICIO PÚBLICO/SERVICIO DE INTERÉS GENERAL EN LA NORMATIVA ESPAÑOLA	123
4. EN ESPECIAL, LA CONFIGURACIÓN EN LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA	129
4.1. PROYECCIÓN DEL CONCEPTO DE SERVICIO DE INTERÉS GENERAL EN EL PREÁMBULO Y EN EL ARTICULADO DE LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA	129
4.2. IMPLICACIONES SOBRE LAS OPCIONES ORGANIZATIVAS DE LAS ACTUACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO EN MATERIA DE VIVIENDA	135
5. CONSIDERACIONES FINALES: RASGOS GENERALES DERIVADOS DE LA CONSIDERACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL COMO SERVICIO DE INTERÉS GENERAL EN LA LEY DEL DERECHO A LA VIVIENDA	139
6. BIBLIOGRAFÍA	143
 CAPÍTULO IV. DERECHO A LA VIVIENDA Y FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD: EL DEBER DE USO EFECTIVO. Ángel Menéndez Rexach	 149
1. INTRODUCCIÓN: EL DERECHO A LA VIVIENDA Y EL DEBER DE USARLA	149
2. EVOLUCIÓN LEGISLATIVA DEL DEBER DE USO	157
2.1. LEGISLACIÓN ESTATAL DE SUELO	157

2.2. LA LEY ESTATAL POR EL DERECHO A LA VIVIENDA	160
2.3. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA DE VIVIENDA	161
3. EL DEBER DE USO DE LAS VIVIENDAS EN LA JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL	169
3.1. LA CONFIGURACIÓN DEL DEBER	169
3.2. LAS CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO	173
3.3. MEDIDAS DE FOMENTO	176
3.4. MEDIDAS COACTIVAS	177
4. DISTINTO TRATAMIENTO DE LAS PERSONAS FÍSICAS Y JURÍDICAS	185
5. MEDIDAS TRIBUTARIAS	186
5.1. EL RECARGO SOBRE EL IBI	187
5.2. TRIBUTOS AUTONÓMICOS SOBRE VIVIENDAS VACÍAS	188
5.3. TASAS MUNICIPALES SOBRE INSPECCIÓN Y CONTROL DE VIVIENDAS VACÍAS	191
6. COMENTARIO FINAL	192
7. BIBLIOGRAFÍA	195

CAPÍTULO V. ¿SON VERDADEROS PLANES LOS PLANES ESTATALES DE VIVIENDA?

José María RODRÍGUEZ DE SANTIAGO	197
1. PLANTEAMIENTO	197
2. EL CONCEPTO PROCEDIMENTAL Y MATERIAL DE PLAN	198
2.1. EL PLAN COMO RESULTADO DEL PROCEDIMIENTO DE LA PLANIFICACIÓN	198
2.2. INDEPENDENCIA DEL CONCEPTO DE PLAN CON RESPECTO A LA FORMA JURÍDICA QUE ESTE ADOpte	203
2.3. UNA ÚTIL DESCRIPCIÓN FUNCIONAL DE PLAN: UN PLANO INTERMEDIO DE CONCRECIÓN ENTRE LA NORMA ABSTRACTA Y LAS DECISIONES INDIVIDUALES DE EJECUCIÓN	208
3. BREVE REPASO DE LA HISTORIA RECIENTE DE LOS PLANES ESTATALES DE VIVIENDA DESDE LA PERSPECTIVA DE SU CALIFICACIÓN JURÍDICA	210
4. UN POSIBLE OBSTÁCULO A LA DESCALIFICACIÓN DE LOS PLANES ESTATALES DE VIVIENDA COMO PLANES: EL PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN DE LAS NORMAS CADA VEZ SE ASEMEJA MÁS AL DE LA PLANIFICACIÓN	215
5. CONCLUSIÓN: LOS PLANES ESTATALES DE VIVIENDA NO SON VERDADEROS PLANES	218
6. BIBLIOGRAFÍA	219

CAPÍTULO VI. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA Y DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE INCENTIVADA. Felipe

IGLESIAS GONZÁLEZ	223
1. INTRODUCCIÓN	223
2. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA	225
2.1. DEFINICIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA	225
2.2. TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	226
2.2.1. <i>Concepto de vivienda social</i>	226
2.2.2. <i>Concepto de vivienda protegida de precio limitado</i>	230
2.3. PRINCIPIOS DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS.....	232
2.3.1. <i>Destino de la vivienda protegida</i>	239
2.3.2. <i>Criterios de adjudicación de las viviendas protegidas</i>	241
2.3.3. <i>Requisitos de los adjudicatarios de viviendas protegidas</i>	244
2.3.4. <i>Duración del régimen legal de vivienda protegida</i>	245
2.3.5. <i>Previa autorización y derechos de tanteo y retracto</i>	251
3. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE INCENTIVADA	253
4. BIBLIOGRAFÍA	255

CAPÍTULOS VII. PARQUES PÚBLICOS DE VIVIENDA, PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA. Juan Antonio CHINCHILLA PEINADO y Francisco Javier

JIMÉNEZ DE CISNEROS CID	257
1. INTRODUCCIÓN. EL INSUFICIENTE PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS EN ALQUILER	258
2. LA EXIGENCIA DE CALIFICAR SUELO CON DESTINO RESIDENCIAL PARA VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA COMO LÍMITE A LA DISCRECIONALIDAD DEL PLANEAMIENTO	259
2.1. LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE SUELO RESIDENCIAL PARA VIVIENDA PROTEGIDA. EL ESTABLECIMIENTO DE UN NUEVO ESTÁNDAR URBANÍSTICO	259
2.2. LA PREFERENCIA POR LA VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ALQUILER FRENTE A LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE VENTA EN LA REGULACIÓN ESTATAL	263
3. LA LIMITACIÓN DEL DESTINO DE LOS SUELOS OBJETO DEL DEBER DE ENTREGA DE SUELO LUCRATIVO EN CONCEPTO DE PARTICIPACIÓN EN LAS PLUSVALÍAS URBANÍSTICAS	266

4. LOS SUELOS DOTACIONALES DESTINADOS A VIVIENDA SOCIAL	267
4.1. NATURALEZA DEMANIAL DE LOS TERRENOS DOTACIONALES ENTREGADOS GRATUITAMENTE POR LOS PROPIETARIOS DE SUELO COMO CARGA URBANÍSTICA	267
4.2. LA UTILIZACIÓN DE OTROS TERRENOS DOTACIONALES CON CALIFICACIÓN DIVERSA PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDAS DOTACIONALES EN ALQUILER	273
5. LA VIVIENDA ASEQUIBLE INCENTIVADA Y LA POSIBILIDAD DE INCREMENTAR LA INTENSIDAD EDIFICATORIA (EDIFICABILIDAD) POR EL PLANEAMIENTO	274
6. TÉCNICAS DE COLABORACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS	275
6.1. EL DERECHO DE SUPERFICIE. ¿SOBRE TERRENOS DOTACIONALES? ..	276
6.2. LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA. ¿CONCESIÓN CONTRACTUAL Y DEMANIAL?	279
7. PARQUES PÚBLICOS DE VIVIENDA.....	283
7.1. PARQUES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO	283
7.2. GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS. ¿INEMBARGABILIDAD DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS QUE LO INTEGRAN?	287
8. BIBLIOGRAFÍA	289
 CAPÍTULO VIII. VIVIENDA Y EFICIENCIA ENERGÉTICA: NEUTRALIDAD CLIMÁTICA Y ACCESO A LA ENERGÍA. Lucía LÓPEZ DE CASTRO GARCÍA-MORATO	
1. CONSIDERACIONES PREVIAS	291
1.1. LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN LA LEY 12/2023 POR EL DERECHO A LA VIVIENDA: LA «VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA» DEBE SER EFICIENTE ENERGÉTICAMENTE	292
1.2. APROXIMACIÓN AL RECONOCIMIENTO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA, COMO PARTE DEL DERECHO A LA ENERGÍA Y EN RELACIÓN AL DERECHO A LA VIVIENDA	295
2. MARCO NORMATIVO EUROPEO SOBRE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y VIVIENDA ANTE LA TRANSICIÓN ENERGÉTICA ...	299
2.1. EFICIENCIA ENERGÉTICA Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA JUSTA EN LA UE	299
2.2. LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN LA EDIFICACIÓN EN EL PAQUETE LEGISLATIVO EUROPEO <i>ENERGÍA LIMPIA PARA TODOS LOS CIUDADANOS</i> : DIRECTIVAS SOBRE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SOBRE MERCADO INTERIOR DE LA ELECTRICIDAD	302

2.3. EL DERECHO DE ACCESO A LA ENERGÍA, INCLUIDA LA EFICIENCIA ENERGÉTICA, EMPODERAMIENTO DEL CONSUMIDOR Y LUCHA FRENTE A LA POBREZA ENERGÉTICA	306
2.4. PRINCIPIOS CLAVES PARA LA RENOVACIÓN DE EDIFICIOS, HACIA LOS OBJETIVOS DE 2030 Y 2050: LA COMUNICACIÓN <i>UNA OLA DE RENOVACIÓN PARA EUROPA</i> (2020)	308
2.5. EN PARTICULAR, EL PRINCIPIO «PRIMERO, LA EFICIENCIA ENERGÉTICA»: LA RECOMENDACIÓN (UE) 2021/1749 DE LA COMISIÓN Y LA DIRECTIVA (UE) 2023/1791 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y EL CONSEJO	309
2.6. ACELERAR LA TRANSICIÓN ENERGÉTICA MEDIANTE LOS FONDOS EUROPEOS Y FRENTE A LA CRISIS ENERGÉTICA: EL PLAN <i>RePower EU</i> Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA	315
3. MARCO ESTRATÉGICO Y NORMATIVO NACIONAL SOBRE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y VIVIENDA	319
3.1. EL MARCO PLURINORMATIVO ESTATAL EN MATERIA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y VIVIENDA: REGULACIÓN ENERGÉTICA Y SOBRE EDIFICACIÓN	319
3.2. LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN LA REGULACIÓN DEL SISTEMA ELÉCTRICO. ACCESO A LA ENERGÍA, CONSUMIDORES VULNERABLES Y POBREZA ENERGÉTICA	323
3.3. EL FOMENTO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN LA LEY 17/2021 DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y EN EL PLAN NACIONAL INTEGRADO DE ENERGÍA Y CLIMA	325
3.4. BREVE REFERENCIA A LA LEGISLACIÓN CLIMÁTICA AUTONÓMICA: EFICIENCIA ENERGÉTICA Y DERECHO DE ACCESO A LA ENERGÍA....	333
3.5. LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN LAS VIVIENDAS EN EL PLAN DE RECUPERACIÓN: PROGRAMAS DE AYUDAS Y MEDIDAS LEGISLATIVAS	336
3.6. EN PARTICULAR, LOS PRINCIPIOS GENERALES DE LA LEY 10/2022 DE MEDIDAS URGENTES PARA IMPULSAR LA ACTIVIDAD DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA EN EL CONTEXTO DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA	338
4. CONCLUSIONES	341
5. BIBLIOGRAFÍA	344

CAPÍTULO IX. LA COLABORACIÓN ENTRE EL ESTADO Y LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS EN MATERIA DE VIVIENDA EN LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. ¿SE PUEDE HABLAR DE AVANCES? Blanca

RODRÍGUEZ-CHAVES MIMBRERO	351
1. LA COLABORACIÓN ENTRE EL ESTADO Y LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS EN MATERIA DE VIVIENDA ANTES DE	

LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA DE 2023. DISFUNCIONALIDADES DETECTADAS	352
1.1. BASES COMPETENCIALES	352
1.2. INSTRUMENTO PRINCIPAL DE LA POLÍTICA ESTATAL EN MATERIA DE VIVIENDA. LOS PLANES ESTATALES DE VIVIENDA. DISFUNCIONALIDADES EN LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE COOPERACIÓN	355
2. UNA APROXIMACIÓN A LOS PRINCIPIOS DE COLABORACIÓN, COORDINACIÓN Y COOPERACIÓN	359
2.1. CUESTIONES PRELIMINARES	359
2.2. EL PRINCIPIO DE COLABORACIÓN	362
2.3. EL PRINCIPIO DE COOPERACIÓN	364
2.3.1. <i>Técnicas orgánicas</i>	365
2.3.2. <i>Los Convenios</i>	367
2.4. EL PRINCIPIO DE COORDINACIÓN	369
3. LAS TÉCNICAS DE COLABORACIÓN, COOPERACIÓN Y COORDINACIÓN EN LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. VACILACIÓN COMPETENCIAL Y LENGUAJE DE <i>SOFT LAW</i>	369
3.1. COLABORACIÓN Y COOPERACIÓN ENTRE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN MATERIA DE VIVIENDA (ENTRE EL ESTADO Y LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS)	369
3.1.1. <i>Intercambio de información que cada administración o entidad disponga o elabore relativa a la materia en vivienda. Colaboración</i>	371
3.1.2. <i>Aprobación de Protocolos Generales de Actuación y celebración de convenios. Cooperación..</i>	373
3.1.3. <i>Técnicas orgánicas de cooperación. Los órganos de cooperación en materia de vivienda y suelo</i>	374
3.1.4. <i>La coordinación entre órganos de una misma organización en la Ley por el derecho a la vivienda. Administración General del Estado</i>	375
3.2. PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE VIVIENDA ¿EN APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE COORDINACIÓN?	376
4. CONCLUSIONES	380
5. BIBLIOGRAFÍA	382