

# ÍNDICE

## **CAPÍTULO I.- LAS DEFINICIONES DE VIVIENDA EN LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA**

*Isabel L. Martens Jiménez*

I. Introducción

II. ¿Sirven las definiciones de vivienda para delimitar el ámbito de aplicación de la ley?

III. ¿Sirven las definiciones de vivienda para unificar conceptos incorporando los avances doctrinales y legislativos en la materia?

1. Vivienda adecuada e inadecuada (o más bien: derecho a una vivienda adecuada)
2. Vivienda habitual y vivienda secundaria
3. Sinhogarismo
4. Hogar

IV. ¿Sirven las definiciones de vivienda para aportar coherencia interna y facilitar la aplicación de las medidas recogidas en la ley?

V. Conclusiones y propuestas de mejora

VI. Referencias bibliográficas

## **CAPÍTULO II.- EL PRINCIPIO DE IGUALDAD Y NO DISCRIMINACIÓN EN LAS RELACIONES ENTRE PARTICULARES EN TORNO A LA VIVIENDA**

*María Dolores Cervilla Garzón / Isabel Zurita Martín*

I. Apunte introductorio

II. El principio de autonomía privada y la eficacia horizontal de los derechos fundamentales

III. El Derecho antidiscriminatorio

1. La prohibición de discriminación como principio normativo
2. Evolución normativa
  - 2.1. El Derecho comunitario
  - 2.2. El Derecho español

IV. Discriminación contractual y derecho a la vivienda

1. El derecho a la vivienda y el principio de no discriminación
2. El principio de no discriminación entre los particulares en el artículo 6 de la Ley por el derecho a la vivienda: identificación de supuestos
  - 2.1. Antecedente: el artículo 20 de la Ley 15/2022, de 12 de julio integral para la igualdad de trato y no discriminación
  - 2.2. La mejorable redacción del artículo 6 Ley por el derecho a la vivienda: un esfuerzo interpretativo

2.3. Identificación de los supuestos discriminatorios en la contratación sobre la vivienda

2.3.1. Oferta discriminatoria: pública, privada y algorítmica

2.3.2. La discriminación en los tratos preliminares

2.3.3. El contenido discriminatorio del contrato

2.3.4. Ejecución discriminatoria del contrato

3. Las consecuencias jurídico-civiles y su valoración

3.1. El marco general previsto en la Ley 15/2022 de 12 de julio

3.2. Consecuencias específicas en la contratación sobre la vivienda

3.2.1. Ineficacia de la oferta discriminatoria

3.2.2. La indemnización por ruptura discriminatoria de los tratos preliminares

3.2.3. La ineficacia de la contratación discriminatoria: formas de proteger a la víctima

3.2.4. Ejecución discriminatoria de un contrato válido: la tensión entre libertad e igualdad

V. Referencias bibliográficas

### **CAPÍTULO III.- LOS DERECHOS Y DEBERES DEL CIUDADANO EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA**

*José Manuel De Torres Perea*

I. Introducción

II. Derechos del ciudadano

1. Artículo 8 letra b): derecho a acceder a la información de que dispongan las Administraciones públicas

2. Artículo 8 letra c): derecho a solicitar la inscripción en los registros de demandantes de vivienda protegida

3. Artículo 8 letra d): derecho a participar en los programas públicos de vivienda y acceder a las prestaciones, ayudas y recursos públicos en materia de vivienda

III. Deberes del ciudadano

1. Artículo 9 letra a): deber de respetar y contribuir a preservar el parque de vivienda, evitando la realización de cualquier actividad molesta o insalubre

2. Artículo 9 letra b): deber de realizar las actuaciones de conservación, reparación o mejora que correspondan

3. Artículo 9 letra c): deber de respetar la pacífica tenencia de la vivienda ajena

4. Artículo 9 letra d): deber de cumplimiento de los deberes legalmente establecidos para el transmitente o intermediario

5. Artículo 9 letra e): deber de atender a la importancia del parque público de vivienda como instrumento de acción en favor del derecho a la vivienda y velar por su adecuado mantenimiento

#### IV. El derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada

1. Análisis sobre el derecho a la vivienda contenido en el art. 47 CE y en la normativa estatal y autonómica, interpretación, función y ámbito de aplicación

2. Artículo 8 a) de la Ley 12/2023: ¿norma de desarrollo del art. 47 CE ex art. 53 CE?

2.1. ¿Qué ha de entenderse por vivienda digna y adecuada?

2.2. ¿Contempla la Ley cualquier régimen legal de tenencia?

2.3. ¿Cuáles son los “términos dispuestos por la ley” a los que hace referencia esta norma, y de los cuales puede depender que el derecho a la vivienda quede incardinado como un derecho subjetivo?

2.4. ¿Puede el derecho a la vivienda, como derecho humano, dimanar del art. 47 CE?

3. Derecho a la vivienda en la normativa internacional y europea

4. ¿Cómo debería quedar configurado el derecho a la vivienda como un derecho subjetivo?

#### V. Conclusiones

#### VI. Referencias bibliográficas

### **CAPÍTULO IV.- LA CONFIGURACIÓN DEL CONTENIDO DE DERECHO DE PROPIEDAD DE LA VIVIENDA EN LA LEY 12/2023 POR EL DERECHO A LA VIVIENDA**

*María Teresa Alonso Pérez*

#### I. Planteamiento

#### II. Aparato normativo básico referido al contenido del derecho de propiedad de la vivienda

1. La relación entre el artículo 33 CE y el artículo 348 del Código civil

2. La relación entre el artículo 348 Código civil y la Ley 12/2023

3. Los límites constitucionales al desarrollo de la regulación del contenido del derecho de propiedad de la vivienda

3.1. Distribución competencial en relación al contenido del derecho de propiedad

3.2. Reserva de ley

3.3. Contenido esencial del derecho: el equilibrio entre la utilidad individual y la función social de la propiedad

#### III. El artículo 1.2 LDV y su referencia al contenido del derecho de propiedad sobre la vivienda

IV. Las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad sobre la vivienda: artículo 10.1

V. La facultad de defensa de la propiedad y la Administración pública como garante del pleno disfrute del derecho de propiedad de la vivienda por su titular: artículo 10.2 LDV

VI. Los deberes y cargas del propietario de vivienda: artículo 11 LDV

1. El deber de uso y disfrute propios y efectivos de la vivienda
2. Obligación de mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación de la vivienda
3. Evitar la sobreocupación o el arrendamiento para usos y actividades que incumplan los requisitos y condiciones de habitabilidad legalmente exigidos
4. Obligaciones de información precontractual en la compraventa y arrendamiento de vivienda
5. La carga de colaboración con los Ayuntamientos en zonas de mercado residencial tensionado

VII. Conclusiones

VIII. Referencias bibliográficas

IX. Resoluciones del Tribunal Constitucional

## **CAPÍTULO V.- LA PUBLICIDAD Y EL DEBER DE INFORMACIÓN EN LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA**

*Paula Castaños Castro*

I. Cuestiones previas

II. Normativa aplicable en materia de publicidad e información en los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas

III. Aportaciones, deficiencias y problemas interpretativos de la actual Ley de vivienda en materia de información precontractual y publicidad

IV. Propuestas de mejora

V. Conclusiones

VI. Reflexión final

VII. Referencias bibliográficas

## **CAPÍTULO VI.- LA FIGURA DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS TRAS LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA**

*Jesús Martín Fuster*

I. La figura del administrador y su regulación actual

1. Introducción: La figura del administrador
2. La regulación del administrador

## II. Naturaleza y requisitos del administrador

1. La necesidad o no de colegiación para ser administrador
2. La posibilidad de que una persona jurídica ejerza de administrador

## III. Regulación del administrador de fincas en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

1. Disposición Adicional Sexta de La Ley 12/202
2. Otras normas de la LV relativas a los administradores de fincas

## IV. Conclusiones

## V. Referencias bibliográficas

# **CAPÍTULO VII.- LA MODIFICACIÓN DE LA LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS POR LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA**

*José Manuel Martín Fuster*

## I. Introducción

## II. Prórrogas extraordinarias

1. Incorporación del concepto de gran tenedor
2. Zona de mercado residencial tensionado

## III. Limitación de la renta

1. Nuevas rentas
2. Actualización de la renta

## IV. Otras novedades: método de pago, gastos y deberes de información

## V. Conclusiones

## VI. Referencias bibliográficas

# **CAPÍTULO VIII.- VIVIENDAS INDEBIDAMENTE OCUPADAS**

*María Luisa Moreno-Torres Herrera*

## I. El fenómeno de la ocupación ilegal en la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda. Panorama general

1. Precisiones conceptuales
2. La ocupación ilegal de viviendas en la Ley por el derecho a la vivienda

## II. Valoración de las normas aplicables a los ocupantes ilegales de vivienda contenidas en la LDV

1. Información al demandado y notificaciones a la Administración
2. Los requisitos de procedibilidad

### 3. La suspensión del procedimiento judicial

#### III. Conclusiones

#### IV. Referencias bibliográficas

## **CAPÍTULO IX.- VULNERABILIDAD Y PROCESOS ARRENDATICIOS DE DESAHUCIO DE VIVIENDA HABITUAL POR FALTA DE PAGO TRAS LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA**

*Ana María Rodríguez Tirado*

### I. Sociedad, vivienda habitual, vulnerabilidad y juicio de desahucio

1. Los procesos arrendaticios de vivienda habitual a través del juicio de desahucio por falta de pago en la Ley de Enjuiciamiento Civil: adaptación a la vulnerabilidad
2. El concepto de vivienda habitual en los procesos arrendaticios por falta de pago. Incidencia en el juicio de desahucio
3. Sociedad, desahucio y norma procesal

### II. Protección procesal-social en los procesos arrendaticios de desahucio de vivienda habitual a través del juicio de desahucio por falta de pago

1. Incidente de suspensión extraordinaria del proceso arrendaticio de desahucio de hogares vulnerables sin alternativa habitacional del art. 1.º del Real Decreto-ley 11/2020
2. Vulnerabilidad económico-social de arrendador y arrendatario de vivienda habitual en procesos de desahucio por falta de pago
3. Requisitos de procedibilidad: vivienda habitual, gran tenedor y situación de vulnerabilidad
4. Incidente de suspensión del juicio de desahucio como medida de protección social

#### III. Conclusiones

#### IV. Referencias bibliográficas

## **CAPÍTULO X.- CONCILIACIÓN E INTERMEDIACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA**

*Víctor Bastante Granell*

### I. Introducción

### II. Conciliación e intermediación en materia de vivienda: concepto, fundamento y regulación legal

### III. Nuevo requisito de procedibilidad

1. Ámbito objetivo de aplicación
2. Ámbito subjetivo de aplicación
3. Alabanzas y críticas como requisito de procedibilidad

IV. Un procedimiento “pendiente” y dependiente de las CCAA

1. Desarrollo normativo y funcionamiento a nivel autonómico

1.1. CCAA sin normativa, protocolo y/o procedimiento

1.2. CCAA con normativa, protocolo y/o procedimiento

2. “Caos procedimental” e inseguridad jurídica: un perjuicio para grandes tenedores y ocupantes vulnerables.

V. Conclusiones: deficiencias y oportunidades perdidas

VI. Referencias bibliográficas

**CAPÍTULO XI.- UNA VALORACIÓN DE CONJUNTO SOBRE EL DERECHO PRIVADO EN LA LEY 12/2023 POR EL DERECHO A LA VIVIENDA**

*Antonio Gálvez Criado*