

# ÍNDICE

## I

### EL DERECHO A LA VIVIENDA Y SU FUNCIÓN SOCIAL

1. Introducción
2. La vivienda en las normas internacionales de derechos fundamentales
3. El derecho constitucional a la vivienda
  - 3.1. *El art. 47 CE*
  - 3.2. *La recepción en las reformas estatutarias de los desarrollos en el derecho internacional*
  - 3.3. *La legislación habitacional*
4. Las dimensiones subjetivas del derecho a la vivienda a través de la legislación
  - 4.1. *Los derechos de acceso a la vivienda*
    - A) La situación anterior a las reformas autonómicas de vivienda
    - B) Los nuevos derechos subjetivos en la legislación autonómica
    - C) La calidad del mercado como parte del derecho subjetivo de acceso a la vivienda
  - 4.2. *El derecho a la permanencia en el "hogar" como dimensión subjetiva*
  - 4.3. *¿Un derecho a la calidad de la vivienda?*
  - 4.4. *Los nuevos derechos de apoyo instrumental para atender situaciones de vulnerabilidad*
5. La delimitación de la función social de la propiedad sobre la vivienda
  - 5.1. *La propiedad constitucional y su dimensión prestacional*
  - 5.2. *La función social de la propiedad*
    - A) Naturaleza y alcance de la institución
    - B) La delimitación de la propiedad estatutaria
    - C) La propiedad en movimiento: las nuevas direcciones de la función social
  - 5.3. *La teoría del contenido esencial*

## II

### EL DERECHO A LA VIVIENDA EN EL PARADIGMA MULTINIVEL

1. Introducción
2. La incipiente competencia habitacional de la Unión Europea: un desarrollo a dos velocidades
3. El derecho a la vivienda en el Estado autonómico
  - 3.1. *La Constitución y las competencias de vivienda*
  - 3.2. *Los Estatutos de Autonomía*
    - A) Primera generación estatutaria (1979–2006)
    - B) La segunda generación de Estatutos (2006-presente)

4. Las competencias habitacionales en la jurisprudencia constitucional
  - 4.1. *Análisis cuantitativo de la jurisprudencia*
    - A) Criterios y parámetros de análisis: la tensión entre derechos y mercado en el reparto competencial
    - B) La creciente importancia de la materia habitacional como política económica
    - C) El sesgo económico de la distribución competencial
  - 4.2. *Evolución de la jurisprudencia constitucional*
    - A) Las frágiles bases del reparto competencial en materia de vivienda
    - B) El pulso recentralizador del período 2013-2018
    - C) El equilibrio competencial a partir de 2018
  - 4.3. *A modo de síntesis: las competencias en materia de vivienda según la jurisprudencia*

### **III**

#### **NUEVOS VÍNCULOS ENTRE EL DERECHO URBANÍSTICO Y EL DERECHO A LA VIVIENDA**

1. La zonificación de la ciudad compleja
2. La protección del uso residencial ante la explotación turística de la vivienda
  - 2.1. *La aproximación turística de las Comunidades Autónomas*
  - 2.2. *El enfoque urbanístico y habitacional de las entidades locales*
3. Las reservas de vivienda social
  - 3.1. *La evolución de las reservas en la legislación urbanística*
  - 3.2. *Las reservas en suelo urbano consolidado*
  - 3.3. *El equilibrio entre las reservas de suelo y los derechos constitucionales de contenido económico*

### **IV**

#### **LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN EL MERCADO PARA MOVILIZAR VIVIENDA A PRECIOS ASEQUIBLES Y GARANTIZAR LA DIGNIDAD**

1. Medidas declarativas y registrales
  - 1.1. *La declaración de la vivienda desocupada*
    - A) *Ámbito subjetivo de aplicación*
    - B) *Procedimiento*
  - 1.2. *Las infraviviendas y la declaración de inhabilitación*
  - 1.3. *La calificación permanente de las viviendas de protección pública*
2. Los derechos de adquisición preferente de la Administración pública en el mercado habitacional
  - 2.1. *La naturaleza híbrida del tanteo y retracto administrativos*
  - 2.2. *Ámbito subjetivo*

- A) La titularidad de la potestad
  - B) La figura del beneficiario
- 2.3. *Tipología de los nuevos derechos de adquisición preferente*
- A) La adquisición preferente de viviendas procedentes de procedimientos de ejecución hipotecaria o dación en pago
  - B) La adquisición preferente en las transmisiones de edificios enteros por remisión de la Ley de Arrendamientos Urbanos
  - C) La ampliación del retracto legal a viviendas no protegidas financiadas con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma
- 2.4. *Plazos y forma de ejercicio*
3. La regulación del precio de los alquileres
- 3.1. *¿De qué hablamos cuando hablamos de regular? Delimitación conceptual de los controles sobre las rentas*
- 3.2. *Una mirada a los sistemas vigentes de regulación de las rentas. El contexto europeo comparado y el caso de España*
- A) La regulación de las rentas en otros países europeos
    - a) La aproximación universalista de los Estados de Bienestar escandinavos: los casos de Suecia y Dinamarca
    - b) Frenar la subida del precio de los alquileres en un contexto multinivel: el caso de la República Federal Alemana
    - c) Regulando el precio del alquiler en la capital europea de la vivienda social: el caso de Austria y Viena
  - B) El control del precio de los alquileres en España
    - 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
    - b) La entrada autonómica en la regulación de la renta: La Ley 11/2020, de Cataluña
    - c) El acuerdo estatal en materia de contención de rentas
    - d) Nuevas tendencias regulatorias en España: ¿Un paso atrás?
- 3.3. *Los límites jurídico-constitucionales de la regulación, una lectura desde la jurisprudencia*
- A) Equilibrio justo y control de proporcionalidad
  - B) La determinación del contenido esencial
  - C) La prohibición de repercutir la totalidad de los costes de las políticas habitacionales sobre los propietarios
- 3.4. *Un balance controvertido: los efectos útiles y adversos de la regulación*
- 3.5. *Valoración sobre el presente y futuro de los controles sobre la renta en España*
4. La potestad expropiatoria al servicio de la función social de la propiedad para la garantía del derecho a la vivienda
- 4.1. *La expropiación forzosa en la legislación autonómica de vivienda*
- 4.2. *La expropiación temporal de uso de la vivienda habitual del deudor hipotecario como garantía del derecho a permanecer en el hogar*
- A) La nueva expropiación de la vivienda habitual incurso en procedimientos de ejecución hipotecaria

- a) Un procedimiento de garantía en relaciones jurídicas asimétricas
- b) La nueva causa expropiandi
- c) Procedimiento
- d) Justiprecio
- e) ¿Expropiación o alquiler forzoso?
- B) La doctrina de la STC 93/2015, de 14 de mayo
- C) Los últimos desarrollos legislativos y jurisprudenciales
- D) Garantías de la permanencia en el hogar de carácter no ablativo
  - a) La suspensión del procedimiento
  - b) Los convenios de colaboración
- E) El alquiler social forzoso
  - a) Sujetos de la relación de arrendamiento forzoso
  - b) Procedimiento
  - c) ¿Contraprestación o compensación económica? Entre la renta y el justiprecio
  - d) La función social expansiva del alquiler social forzoso
- 4.3. *La expropiación forzosa de las viviendas vacías*
  - A) Sujetos de la expropiación
  - B) La desocupación de la vivienda como causa expropiandi
  - C) Procedimiento y garantías
  - D) La determinación del justiprecio
- 5. Los impuestos sobre la desocupación continuada de la vivienda: el recargo sobre el IBI y el impuesto catalán a las viviendas desocupadas
- 6. La actuación coactiva para garantizar el derecho a la vivienda
  - 6.1. *La obligación de restitución por superar la situación que motivó la adjudicación*
  - 6.2. *Medidas de reconducción no sancionadoras: las multas coercitivas*
  - 6.3. *Las sanciones administrativas para tutelar la habitabilidad de la vivienda*
    - A) La sanción de la vivienda desocupada
    - B) La sanción de la vivienda sobreocupada
    - C) La sanción de la infravivienda
  - 6.4. *La acción pública y el potencial papel del asociacionismo de vivienda en la tutela de la habitabilidad*

## **V**

### **FORMAS DE COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE**

- 1. Introducción
- 2. Los convenios de cesión temporal del uso de la vivienda vacía para destinar a aprovechamiento público
  - 2.1. *El ámbito subjetivo: un estímulo a los grandes propietarios y las entidades financieras*

- 2.2. *El contenido de los convenios de cesión de la vivienda vacía: causa, objeto y fin de la colaboración público-privada*
3. Nuevas técnicas para el fomento de la promoción y gestión privada de la vivienda social por fundaciones y cooperativas
- 3.1. *La contratación pública responsable como vía para articular la colaboración público-comunitaria en el País Vasco*
- 3.2. *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*
- A) Los límites del convenio como instrumento de formalización de la cesión de suelo, obra y explotación a particulares sin ánimo de lucro
  - B) Problemas derivados de la adjudicación sin concurrencia de patrimonio público a entidades sin ánimo de lucro
  - C) Límites temporales en la cesión de patrimonio público
- 3.3. *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*
- 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
  - B) La compatibilidad de las normas desde la óptica del art. 106.2 TFUE y la Decisión SIEG

## **CONCLUSIONES**

## **BIBLIOGRAFÍA**

## **ANEXO**