

ÍNDICE

PRÓLOGO LOS RETOS DE LA VIVIENDA TRAS QUINCE AÑOS DE CRISIS Y LA LEY 12/2023

- I. La vivienda en los años desde la crisis financiera mundial 2007
- II. La Ley 12/2023: una norma inconstitucional e inconveniente
- III. Conclusión
- IV. Bibliografía

I INSTRUMENTOS PARA AFRONTAR LA SUBIDA DE LOS TIPOS DE INTERÉS Y OTROS PROBLEMAS DE FINANCIACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS

CAPÍTULO 1 LA DETERMINACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS REMUNERATORIO EN EL CRÉDITO INMOBILIARIO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA Y SUS LÍMITES LEGALES. ESPECIAL REFERENCIA AL IRPH

- I. La determinación del tipo de interés en el crédito inmobiliario y sus límites
- II. Modalidades de tipo de interés
- III. Información sobre el tipo de interés ofrecida al prestatario bajo la regulación actual. ¿Es suficiente?
- IV. Conclusiones
- V. Bibliografía

CAPÍTULO 2 LA COMISIÓN DE APERTURA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

- I. Planteamiento
- II. La nulidad de la comisión de apertura por ilicitud
- III. La nulidad de la condición general de la contratación sobre comisión de apertura que no supere el control de incorporación
- IV. ¿Cabe el control de contenido respecto de la cláusula que impone al prestatario consumidor una comisión de apertura?
- V. El control de transparencia material
- VI. Conclusiones
- VII. Bibliografía

CAPÍTULO 3 EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS DEL REAL DECRETO-LEY 19/2022, COMO MECANISMO DE PROTECCIÓN DISPENSADA ANTE LA SUBIDA DE LOS TIPOS DE INTERÉS A LOS DEUDORES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS SOBRE VIVIENDA HABITUAL

- I. Contexto en que se promulga el Real Decreto-ley 19/2022
- II. Alcance y sentido jurídico del CBP 2022
- III. Otras características del CBP 2022
- IV. Posibles incentivos para la adhesión al CBP 2022 de las entidades prestamistas
- V. Medidas establecidas en el CBP 2022 para favorecer al deudor hipotecario
- VI. La regulación de la transparencia de la modificación contractual
- VII. Conclusiones
- VIII. Jurisprudencia
- IX. Bibliografía

CAPÍTULO 4 LA NOVACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO CON CONVERSIÓN DE TIPO VARIABLE A FIJO COMO REMEDIO ANTE LA SUBIDA DE LOS TIPOS DE INTERÉS EN EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA DEUDORES HIPOTECARIOS EN RIESGO DE VULNERABILIDAD DE 2022

- I. La novación con cambio de tipo de interés como remedio para la reducción de la carga financiera de los deudores con contratos de préstamo hipotecario a interés variable
- II. Deudores que pueden instar la novación de su préstamo al amparo del código de buenas prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad de 2022
- III. La inexistencia de un verdadero derecho legal a la modificación de la modalidad de tipo de interés y la necesidad de pacto entre las partes
- IV. Fases y requisitos del proceso de novación del préstamo con cambio de tipo de interés al amparo del código de buenas prácticas de 2022
- V. Consecuencias de la novación consistente en la sustitución de un tipo variable por un tipo fijo
- VI. Reducción de los costes de la novación por el RD-Ley 19/2022
- VII. Conclusiones
- VIII. Índice de sentencias y resoluciones citadas
- IX. Bibliografía

CAPÍTULO 5 LA NOVACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO POR ALARGAMIENTO DEL PLAZO DE DURACIÓN DE PRÉSTAMO

- I. Introducción: régimen general de las novaciones por ampliación de plazo y especialidades para determinados deudores en dificultades
- II. Régimen general: normativa aplicable
- III. Especialidades de novación de préstamo hipotecario por ampliación de plazo para determinados deudores

IV. Eficacia de la novación de plazo en la situación del deudor hipotecario

V. Conclusión

VI. Bibliografía

CAPÍTULO 6 CONTRATO DE FIANZA Y CONTROL DE LAS CONDICIONES GENERALES EN LA RECIENTE JURISPRUDENCIA DEL TS: ENTRE LA AUTONOMÍA Y LA ACCESORIEDAD

I. Introducción: el contrato de fianza como contrato distinto del contrato principal de préstamo

II. Previo: la consideración de los fiadores como consumidores de forma autónoma respecto a los prestatarios

III. El problema de la renuncia a los beneficios de excusión u orden y de división impuesta a los fiadores

IV. El problema de las garantías desproporcionadas o sobregarantías

V. Los efectos para los fiadores del control de legalidad de las condiciones generales del contrato de préstamo

VI. Breve conclusión

VII. Bibliografía

CAPÍTULO 7 EL DERECHO EXPECTANTE ARAGONÉS COMO OBSTÁCULO PARA LA COMPRAVENTA DE VIVIENDA Y SU FINANCIACIÓN

I. Configuración del derecho expectante de viudedad

II. Derecho expectante de viudedad y separación de bienes

III. Derecho expectante de viudedad e hipoteca: consentimiento, anteposición y renuncia condicionada

IV. Extinción del derecho expectante de viudedad en las extinciones de condominio

V. Extinción del derecho expectante de viudedad por enajenación en que hayan concurrido ambos cónyuges

VI. Plazo en la extinción del derecho expectante de viudedad por voluntad tácita

VII. Conclusiones

VIII. Bibliografía

II LA INSUFICIENCIA DE MEDIDAS LEGALES FRENTE A LA OCUPACIÓN

CAPÍTULO 8 ¿LA OKUPACIÓN DE INMUEBLES COMO INSTRUMENTO PARA GARANTIZAR EL DERECHO A LA VIVIENDA?

I. El problema de acceso a una vivienda asequible y el fenómeno de la ocupación ilegal

II. Los datos de la ocupación ilegal de inmuebles

III. Límites a la tutela del propietario: supuestos de suspensión de desalojo del ocupante vulnerable

IV. Conclusión: la okupación como forma de tenencia protegida cuando afecta a colectivos vulnerables

V. Bibliografía

CAPÍTULO 9 ENTRE LA EXPERIENCIA Y LA ESPERANZA: INEFICACIA E INEFICIENCIA DE LA TUTELA PROCESAL PENAL FRENTE A LA OCUPACIÓN ILÍCITA

I. Introducción

II. ¿Es eficaz la vía penal para recuperar la posesión de un inmueble ocupado ilícitamente?

III. La necesidad de especial protección penal para las comunidades de vecinos

IV. La oportunidad perdida: la Ley de Vivienda 12/2023, de 24 de mayo

V. A modo de conclusión

VI. Bibliografía

CAPÍTULO 10 PROBLEMÁTICA EN LA RECUPERACIÓN JUDICIAL DE LA POSESIÓN

I. Introducción

II. Recuperación de la posesión y proceso penal

III. Recuperación de la posesión y proceso civil

IV. Conclusiones

V. Bibliografía

VI. Legislación y Jurisprudencia

CAPÍTULO 11 EL DEFICIENTE TRATAMIENTO FISCAL DE LAS OCUPACIONES ILEGALES DE VIVIENDAS E INMUEBLES Y SUS CONSECUENCIAS TRIBUTARIAS

I. Imputación de rentas en el IRPF. Saldos indemnizatorios

II. Ganancia patrimonial en el IRPF de venta de la vivienda ocupada

III. Liquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales (ITP) por ocupación ilegal

IV. El impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) de vivienda ocupada ilegalmente

V. Conclusiones

VI. Bibliografía

III LA FALTA DE SEGURIDAD JURÍDICA EN EL ARRENDAMIENTO

CAPÍTULO 12 LA INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL EN EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA: ¿UN MECANISMO EFICAZ PARA LA PROTECCIÓN DEL ARRENDATARIO: ESPECIAL ATENCIÓN AL VULNERABLE?

- I. Las medidas legislativas para el fomento del alquiler como alternativa al modelo de vivienda en propiedad: ¿una búsqueda del equilibrio contractual?
- II. La información precontractual en el arrendamiento
- III. Breve referencia a los remedios frente al incumplimiento de la información precontractual en el arrendamiento
- IV. Conclusiones
- V. Bibliografía

CAPÍTULO 13 LOS PROFESIONALES INMOBILIARIOS EN LOS ARRENDAMIENTOS

- I. El concepto de profesional inmobiliario
- II. Los profesionales inmobiliarios
- III. Los profesionales inmobiliarios en la LAU
- IV. Los profesionales inmobiliarios en la Ley12/2023
- V. La protección de los consumidores
- VI. Conclusiones y propuestas de mejora
- VII. Bibliografía

CAPÍTULO 14 INTERVENCIÓN, CONTROL Y LIMITACIÓN DEL PRECIO DE LOS ARRENDAMIENTOS: ¿SOLUCIÓN EFICAZ ANTE EL PROBLEMA DEL ALQUILER RESIDENCIAL EN ESPAÑA?

- I. Planteamiento contextualizador: oferta y precio como factores del problema del arrendamiento residencial en España
- II. Concretas previsiones de la Ley 12/2023 sobre el precio del arrendamiento
- III. Conclusiones críticas sobre las medidas de intervención y de control de precios en los arrendamientos y propuestas alternativas para fomentar el alquiler residencial
- IV. Bibliografía

CAPÍTULO 15 ¿POR QUÉ LOS PROPIETARIOS NO QUIEREN ARRENDAR SUS PISOS VACÍOS?

- I. Panorama del mercado de alquiler de vivienda
- II. Principales riesgos que soporta el propietario
- III. Conclusión
- IV. Bibliografía

CAPÍTULO 16 LA LEY 12/2023 POR EL DERECHO A LA VIVIENDA Y LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

- I. Introducción
- II. Normas de la LV sobre contrato de arrendamiento de vivienda que no están incluidas en la LAU
- III. Normas de la ley de vivienda que modifican la LAU
- IV. Conclusión

CAPÍTULO 17 ACCIONES PARA LA DEFENSA DEL DERECHO DE PROPIEDAD ANTE EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA AJENA

- I. Cuestiones previas: arrendamiento de vivienda ajena
- II. Acciones para la defensa del derecho de propiedad
- III. Conclusiones
- IV. Bibliografía

CAPÍTULO 18 LA CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS Y EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

- I. Introducción
- II. Doctrina jurisprudencial de la cláusula rebus sic stantibus
- III. Cláusula rebus y contrato de arrendamiento de vivienda
- IV. Conclusiones
- V. Bibliografía

IV CUESTIONES PROCESALES DE INTERÉS EN LEY 12/2023

CAPÍTULO 19 LAS OPCIONES PROCESALES FRENTE A LA OKUPACIÓN Y LA PROTECCIÓN DE LOS COLECTIVOS VULNERABLES

- I. La okupación
- II. La respuesta jurídica frente a la okupación
- III. Conclusiones
- IV. Bibliografía

CAPÍTULO 20 EL PROCEDIMIENTO DE CONCILIACIÓN O INTERMEDIACIÓN EN LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA: RETOS Y DESAFÍOS

- I. Planteamiento de la cuestión
- II. El origen de este requisito de procedibilidad
- III. Los precedentes

- IV. ¿En qué consiste este procedimiento de conciliación o intermediación?
- V. La autoridad pública competente
- VI. ¿En qué casos?
- VII. Valoraciones finales
- VIII. Bibliografía

V LAS GARANTÍAS DEL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

CAPÍTULO 21 VIVIENDA Y SALUD

- I. La salud, epicentro de las políticas urbanas y de vivienda
- II. Marco jurídico de la vivienda saludable
- III. Indicadores de vivienda saludable
- IV. Políticas públicas para una vivienda saludable
- V. Conclusiones
- VI. Bibliografía

CAPÍTULO 22 REFLEXIONES EN TORNO A LA NATURALEZA Y EFICACIA DEL DERECHO CONSTITUCIONAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA: ¿TAN SÓLO UN PRINCIPIO RECTOR?

- I. Consideraciones previas
- II. Sobre la naturaleza jurídica del derecho a la vivienda
- III. El discutido papel del artículo 10.2 de la constitución
- IV. Conexión de derechos y reforma constitucional, ¿viables?
- V. Subjetivización del derecho en el plano legislativo
- VI. Bibliografía

VI LA REGULACIÓN FISCAL COMO INSTRUMENTO PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA

CAPÍTULO 23 EL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LAS SOCIMI EN EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES: EVOLUCIÓN Y EVALUACIÓN

- I. Contexto temporal y circunstancias del nacimiento de las SOCIMI
- II. El régimen jurídico societario de las SOCIMI
- III. El régimen fiscal especial de las SOCIMI en el IS
- IV. Bibliografía

CAPÍTULO 24 SITUACIÓN ACTUAL DEL RECARGO SOBRE VIVIENDAS DESOCUPADAS EN EL IBI TRAS LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

I. Introducción

II. Contexto y naturaleza jurídica del recargo sobre viviendas desocupadas

III. Evolución normativa del recargo

IV. Regulación actual tras la modificación por la DF 3ª de la ley por el derecho a la vivienda

V. Conclusiones

VI. Bibliografía