

ÍNDICE

PRÓLOGO 17

1. INTRODUCCIÓN 21

Capítulo 1º

EL DERECHO A LA VIVIENDA: UN DERECHO HUMANO BÁSICO 29

1. INTRODUCCIÓN 29

2. EL DERECHO A LA VIVIENDA EN EL PANORAMA INTERNACIONAL 30

3. EL DERECHO A LA VIVIENDA EN EUROPA 36

3.1. Reconocimiento por el consejo de Europa 36

3.2. Reconocimiento por la Unión Europea 41

4. EL DERECHO A LA VIVIENDA EN LA CONSTITUCIÓN 46

4.1. Vinculación entre el derecho a la vivienda y los derechos a la intimidad, la inviolabilidad del domicilio y el derecho a elegir residencia 52

4.2. El contenido del artículo 47 Constitución 56

Capítulo 2º

DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS EN MATERIA DE VIVIENDA 63

1. INTRODUCCIÓN 63

2. COMPETENCIAS DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS 64

2.1. Planificación, ordenación, inspección, habitabilidad y conservación y mantenimiento de las viviendas 68

2.1.1. La planificación y ordenación 68

2.1.2. Inspección, habitabilidad, conservación y mantenimiento 69

2.2. Actividad de fomento 71

2.3. Promoción de viviendas 72

2.4. La regulación administrativa del comercio y la defensa de los consumidores 73

2.5. La regulación de la función social de la propiedad de la vivienda 76

3. COMPETENCIAS DEL ESTADO 80

3.1 Bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica 80

3.2. Legislación procesal 90

3.3. Legislación civil 91

4. LA SINGULARIDAD DE LA LEY 38/1999, DE 5 DE NOVIEMBRE, DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y REAL DECRETO 314/2006, DE 17 DE MARZO, POR EL QUE SE APRUEBA EL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN 93

Capítulo 3º

LA VIVIENDA EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA 99

1. INTRODUCCIÓN 99

2. EL DERECHO A LA VIVIENDA Y EL DESARROLLO SOSTENIBLE 100

3. LA VIVIENDA COMO DERECHO CIUDADANO Y COMO OBJETO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA 103

3.1. Patrimonios públicos del suelo 107

3.2. Derecho ciudadano a la vivienda 111

3.3. Actuaciones de rehabilitación y deber de conservación 114

Capítulo 4º

LA LEY REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA (I)	119
1. INTRODUCCIÓN	119
2. CONCEPTO DE VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA	121
3. TITULARES DEL DERECHO A LA VIVIENDA	124
4. LA VIVIENDA COMO DERECHO SUBJETIVO	126
5. CONTENIDO DEL DERECHO	128
6. LA CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS	130
7. LAS VIVIENDAS DESHABITADAS	132
7.1 El contenido social de la vivienda en la lrdva	134
7.2. Concepto de vivienda deshabitada	137
7.2.1 Exclusión de determinadas viviendas deshabitadas	142
7.3. Desigualdad entre personas físicas y jurídicas en las viviendas deshabitadas	144
7.4. El procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada	148
7.4.1. Actuaciones previas	148
7.4.1.1. Información solicitada a los interesados	149
7.4.1.2. Actuaciones solicitadas a terceras personas	152
7.4.2. La instrucción del procedimiento	154
7.4.2.1. Ofrecimiento de medidas de fomento	155
7.4.2.2. Medios y periodo de prueba	156
7.4.2.3 Trámite de audiencia	158
7.4.2.4. Resolución del procedimiento	158
7.5. Medidas de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas	159
8. EL SISTEMA DE INFORMACIÓN ANDALUZ EN MATERIA DE VIVIENDA	160

Capítulo 5º

LA LEY REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA (II). LA ACTIVIDAD INSPECTORA Y LA POTESTAD SANCIONADORA.	165
1. LA ACTIVIDAD INSPECTORA.	165
1.1. La inspección de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda en Andalucía.	166
2. LA POTESTAD SANCIONADORA.	169
2.1. Principio de tipicidad.	170
2.2. El principio de proporcionalidad.	171
2.3. Principio de responsabilidad.	172
2.3.1. Responsabilidad solidaria.	176
2.3.2. Responsabilidad subsidiaria.	178
2.3.3. Extinción y modificación de la responsabilidad.	179
2.4. Las infracciones.	181
2.4.1. Las infracciones muy graves.	181
2.4.2. Las infracciones graves.	186
2.4.3. Las infracciones leves.	189
2.5. Las sanciones en materia de vivienda.	189
2.5.1. Multas y medidas accesorias.	190
2.5.1.1. Criterios para la graduación de las sanciones.	192
2.5.1.2. Criterios para la reducción de las sanciones.	194
2.5.1.3. Sanciones accesorias.	195
2.6. La prescripción.	196
2.6.1. La prescripción de la infracción.	196
2.6.1.1. La interrupción de la prescripción.	197
2.6.2. La prescripción de las sanciones.	199
2.6.2.1. La interrupción de la prescripción de las sanciones.	199
2.7 El procedimiento sancionador.	200
2.7.1. La competencia.	201

2.7.2. El procedimiento. 202

2.7.3. La caducidad. 203

Capítulo 6º.

LA VIVIENDA PROTEGIDA	205
1. INTRODUCCIÓN	205
2. CONCEPTO LEGAL DE VIVIENDA PROTEGIDA	206
2.1. Destino: vivienda habitual y permanente	208
2.1.1. Plazo para ocupación de la vivienda	210
2.1.2. Extensión de la protección a otros elementos	210
2.2. Superficie máxima	211
2.3. Limitación del precio	212
2.4. La calificación provisional y definitiva	214
2.4.1. Procedimiento para la calificación provisional	217
2.4.2. Procedimiento para la calificación definitiva	218
3. LOS ADJUDICATARIOS DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS	220
3.1. Personas excluidas	222
3.2. Selección de los adjudicatarios	225
4. PROMOTORES DE VIVIENDA PROTEGIDA	227
5. DURACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	228
6. LIMITACIONES A LA FACULTAD DE DISPOSICIÓN	229
7. INFRACCIONES Y SANCIONES	231
7.1 Las infracciones muy graves	231
7.2. Las infracciones graves	234
8. SANCIONES Y MULTAS COERCITIVAS	236
8.1. Multas coercitivas	238
8.2. Sanciones accesorias	238
9. PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD	239

Capítulo 7º

LOS PLANES DE VIVIENDA VIGENTES EN 2021	241
1. INTRODUCCIÓN	241
2. LOS OBJETIVOS DE LOS PLANES ESTATALES DE VIVIENDA	243
3. EL PLAN VIVE ANDALUCÍA	245
4. ACCESO A LA VIVIENDA	249
4.1. Fomento del parque de viviendas	249
4.1.1. Fomento parque de viviendas protegidas en alquiler	250
4.1.2. Promoción de vivienda protegida en los terrenos reservados para vivienda protegida	253
4.1.3. Viviendas protegidas en régimen de autopromoción	254
4.1.4. Programa de ayudas para jóvenes	255
4.1.5 Subsidiación de préstamos conveniados	257
4.1.6 Ayudas para la adecuación de suelos con destino a viviendas protegidas	258
4.2. Ayudas al alquiler de viviendas	258
5. REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y URBANA	261
5.1 Rehabilitación residencial	263
5.1.1 Actuaciones de conservación, mejora y accesibilidad de la vivienda o los edificios	263
5.1.2 Mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad	266
5.1.3 Programa de funcionalidad básica de viviendas	268
5.1.4 Programa de actuaciones excepcionales	269
5.2. Rehabilitación urbana	269
5.2.1 Áreas de regeneración urbana y accesibilidad (arua)	270
5.2.2 Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico	272
5.2.3 Rehabilitación del espacio público	273
5.2.4 Rehabilitación de conjuntos históricos	274

6. VULNERABILIDAD RESIDENCIAL	274
6.1 Intermediación e intervención	274
6.2 Viviendas gestionadas por entidades del sector público o del tercer sector de acción social	
6.3 Personas afectadas por desahucios	276
6.4. Viviendas para realojos y emergencias	277
6.5. Programa para integración social	279

Capítulo 8º

DERECHOS Y PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN	281
1. INTRODUCCIÓN	281
2. LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO	282
2.1 Los derechos de tanteo y retracto en la loua. objeto	284
2.1.1 Delimitación del área	285
2.1.2. Las transmisiones	288
2.2. Los derechos de tanteo y retracto en la legislación de vivienda	289
2.2.1 Derechos de tanteo y retracto en la vivienda protegida	289
2.2.1.1. Derecho de tanteo en la vivienda protegida	291
2.2.1.2 Derecho de retracto en la vivienda protegida	294
2.2.2. Los derechos de tanteo y retracto en la vivienda de renta libre	296
2.2.2.1. Adquisiciones por dación en pago	299
2.2.2.2. Adquisiciones derivadas de procesos judiciales o extrajudiciales	300
2.2.2.3. Adjudicatarios de las viviendas adquiridas por el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto	302
2.3. Colaboración de notarios y registradores de la propiedad para garantizar el ejercicio del derecho	302
3. EL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	304
4. LAS RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS	305
BIBLIOGRAFÍA	315