

CRISTINA ARGELICH COMELLES

LA EXPROPIACIÓN TEMPORAL DEL USO DE VIVIENDAS

Prólogo de
Isabel Zurita Martín
y
Carlos Lasarte Álvarez

Marcial Pons

MADRID | BARCELONA | BUENOS AIRES | SÃO PAULO
2017

ÍNDICE

	Pág.
PRÓLOGO	9
ABREVIATURAS UTILIZADAS	13
INTRODUCCIÓN	17
CAPÍTULO I. CATEGORIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FORZOSO DE VIVIENDA	23
1. CONCEPTO Y CATEGORIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FORZOSO DE VIVIENDA.....	23
1.1. El contrato forzoso	23
1.2. El arrendamiento forzoso de vivienda: sus manifestaciones.....	29
1.2.1. La constitución forzosa del arrendamiento de vivienda.....	30
1.2.2. La prórroga forzosa como forma de arrendamiento forzoso	36
2. BREVE CONTEXTUALIZACIÓN DE LAS MANIFESTACIONES DEL ARRENDAMIENTO FORZOSO EN ESPAÑA Y EN EL DERECHO COMPARADO.....	37
3. LA CONSTITUCIÓN FORZOSA DEL ARRENDAMIENTO COMO FORMA DE ARRENDAMIENTO FORZOSO: SU OBJETO, SUJETOS Y CONTENIDO CONTRACTUAL	46
4. LA PRÓRROGA COMO FORMA DE EJECUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO FORZOSO	53
CAPÍTULO II. CONFIGURACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN TEMPORAL DE VIVIENDAS	69
1. LA ACTUALIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FORZOSO DE VIVIENDA: LA EXPROPIACIÓN TEMPORAL DEL USO DE VIVIENDAS.....	69

	Pág.
2. EL OBJETO DE LA EXPROPIACIÓN TEMPORAL DEL USO DE VIVIENDAS	73
2.1. Objeto de la expropiación: el uso o el usufructo de la vivienda deshabitada.....	74
2.2. El objeto de la expropiación temporal del usufructo en la Ley 18/2007 de Cataluña	78
2.3. El objeto de la expropiación temporal del usufructo en el Decreto-ley 1/2015 de Cataluña	78
2.3.1. Supuesto de hecho habilitador de la expropiación temporal del usufructo	78
2.3.2. Justificación de la deshabitación	89
2.3.3. Supuesto de hecho habilitador de la expropiación temporal del usufructo	92
2.3.4. Las condiciones de habitabilidad y su exigibilidad en el momento del arriendo	95
2.4. El objeto de la expropiación temporal del uso en la Ley 4/2016 de Cataluña	103
2.5. El objeto de la expropiación temporal del uso en la Ley 4/2013, de Andalucía, en la Ley Foral 24/2013, de Navarra, en la Ley 2/2014, de Canarias, y en la Ley 3/2015, del País Vasco	104
2.5.1. Supuesto de hecho habilitador de la expropiación temporal del uso de viviendas.....	105
2.5.2. Una especialidad del supuesto de hecho habilitador: el arrendamiento forzoso de viviendas deshabitadas de la Ley 3/2015, del País Vasco	106
2.5.3. Exclusiones de la expropiación temporal del uso de viviendas	108
2.6. El objeto de la expropiación temporal del uso en la Ley 2/2017, de la Comunitat Valenciana, y en la Ley 2/2017, de Extremadura	110
3. LOS SUJETOS Y EL CONTENIDO CONTRACTUAL DEL ARRENDAMIENTO FRUTO DE LA EXPROPIACIÓN TEMPORAL DEL USO DE VIVIENDAS	113
3.1. Sujetos de la expropiación temporal del uso de viviendas	114
3.1.1. La Administración expropiante: la parte arrendadora	115
3.1.2. El sujeto expropiado: nudo propietario y poseedor mediato ..	122
3.1.3. El beneficiario: la parte arrendataria	126
3.2. Contenido contractual del arrendamiento dimanante de la expropiación temporal del uso de viviendas	133
3.2.1. Destino de la vivienda al uso pactado	137
3.2.2. La fianza: atención especial a la problemática generada por su depósito obligatorio.....	139
3.2.3. Obras de mejora.....	145

	Pág.
3.2.4. El subarrendamiento: la limitación del subarrendamiento total para evitar la derogación práctica de los requisitos exigidos al beneficiario del arrendamiento.....	149
3.2.5. Sustitución del arrendatario: especial referencia a la naturaleza privativa del arrendamiento celebrado constante matrimonio	151
4. REQUISITOS GENERALES DE LA EXPROPIACIÓN TEMPORAL DE VIVIENDAS	159
4.1. Procedimiento expropiatorio de urgencia: la declaración de interés social.....	164
4.2. La indemnización expropiatoria y la ocupación de la vivienda expropiada.....	167
4.3. Garantías económicas del justiprecio: la responsabilidad por demora en el pago del justiprecio.....	171
4.4. El derecho de reversión como garantía sustancial de la expropiación ante su falta de consecución.....	172
4.4.1. Falta de ejecución de la finalidad de la expropiación	174
4.4.2. Exceso de expropiación en las viviendas expropiadas.....	176
4.4.3. Desafectación originaria o sobrevenida de la vivienda a su finalidad: el uso habitacional mediante un arrendamiento... ..	177
4.5. El Registro de la Propiedad y la expropiación forzosa: especial referencia a los terceros adquirentes.....	180
4.6. Control administrativo y judicial del ejercicio de la potestad expropiatoria	180
5. SINGULARIDADES EN LA EJECUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO DE LAS NORMAS DE EXPROPIACIÓN TEMPORAL DEL USO DE VIVIENDAS	184
5.1. Especialidades de la Ley 18/2007 de Cataluña.....	184
5.2. Especialidades del Decreto-ley 1/2015 de Cataluña	186
5.3. Especialidades de la Ley 4/2016 de Cataluña.....	189
5.4. Especialidades de la Ley 4/2013, de Andalucía, de la Ley Foral 24/2013, de Navarra, de la Ley 2/2014, de Canarias, y de la Ley 3/2015, del País Vasco.....	191
5.4.1. Procedimiento contradictorio de declaración de viviendas deshabitadas	191
5.4.2. Procedimiento de expropiación forzosa de carácter temporal del uso de las viviendas deshabitadas.....	197
5.5. Especialidades del arrendamiento forzoso de la vivienda deshabitada previsto en la Ley 3/2015 del País Vasco	203
5.6. Especialidades de la Ley 2/2017, de la Comunitat Valenciana, y de la Ley 2/2017, de Extremadura	204
6. INEFICIENCIA DE LA EXPROPIACIÓN TEMPORAL DEL USO DE VIVIENDAS COMO MECANISMO CONSTITUTIVO DE UN ARRENDAMIENTO.....	207

	Pág.
7. LA FORMACIÓN Y LA EJECUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO FORZOSO EN EL DERECHO COMPARADO	213
7.1. La formación y la ejecución del arrendamiento forzoso en el Reino Unido: las Empty Dwelling Management Orders u órdenes de gestión de viviendas vacías	214
7.2. La formación y la ejecución del arrendamiento forzoso en Francia...	216
7.2.1. Ejecución de la ocupación de espacios habitacionales vacantes.....	216
7.2.2. Ejecución de la requisición temporal del usufructo de las viviendas vacías cuya titularidad pertenezca a una persona jurídica	218
7.3. La formación y la ejecución del arrendamiento forzoso en Bélgica...	219
7.3.1. Ejecución de la gestión pública de vivienda o requisa blanda.....	219
7.3.2. Ejecución de la requisición de viviendas deshabitadas.....	227
 CAPÍTULO III. CONSTITUCIONALIDAD DEL ARRENDAMIENTO FORZOSO DE VIVIENDA	 233
1. CONSIDERACIONES INICIALES	233
2. LA COMPATIBILIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD CON EL ARRENDAMIENTO FORZOSO	233
2.1. Concepto y configuración del derecho de propiedad.....	233
2.2. La función social del derecho de propiedad: las limitaciones, cargas y obligaciones del derecho de propiedad	236
2.3. La reserva de ley estatal y el reparto competencial de la regulación relativa al derecho de propiedad.....	241
2.4. El concepto constitucional de expropiación forzosa	242
3. EL DERECHO A LA VIVIENDA Y SU ENCAJE EN EL ARRENDAMIENTO FORZOSO	244
4. ANÁLISIS DE LA CONSTITUCIONALIDAD DEL ARRENDAMIENTO FORZOSO.....	258
4.1. Posicionamiento constitucional sobre la constitución forzosa y la prórroga forzosa: especial referencia a la STC 89/1994 de 17 de marzo	259
4.2. Constitucionalidad de la expropiación temporal del uso de viviendas	262
4.2.1. Las particularidades de la expropiación temporal del uso en la Ley 4/2013, de Andalucía, en la Ley Foral 24/2013, de Navarra, en la Ley 2/2014, de Canarias, en la Ley 3/2015, del País Vasco, en la Ley 2/2017, de la Comunidad Valenciana, y en la Ley 2/2017, de Extremadura.....	264
4.2.2. La STC 93/2015 de 14 de mayo, sobre la constitucionalidad del Decreto-ley 6/2013 de Andalucía	268

	Pág.
4.2.3. Los elementos del análisis de la constitucionalidad de la expropiación temporal del usufructo en la Ley 18/2007 y en el Decreto-ley 1/2015 de Cataluña	272
4.2.4. Los elementos del análisis de la constitucionalidad de la expropiación temporal del uso de la Ley 4/2016 de Cataluña...	273
CAPÍTULO IV. ALTERNATIVAS A LA EXPROPIACIÓN TEMPORAL DE VIVIENDAS	275
1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES.....	275
2. INSTRUMENTOS ALTERNATIVOS DE LEGE LATA AL ARRENDAMIENTO FORZOSO DE VIVIENDA	276
2.1. Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables: la cesión por efecto legal del uso de la vivienda objeto de la ejecución	277
2.1.1. Supuesto de hecho habilitador: la deuda, el proceso y el bien hipotecado	280
2.1.2. Ámbito de aplicación temporal.....	283
2.1.3. Ámbito de aplicación personal: el adjudicatario y el deudor hipotecario.....	284
2.1.4. Naturaleza jurídica de la cesión del uso posterior a la suspensión y distinción de sus figuras afines: la expropiación forzosa y el comodato forzoso.....	292
2.1.5. El derecho de habitación legal tácito y su inscribibilidad en el Registro de la Propiedad.....	298
2.1.6. La ejecución ordinaria posterior a la suspensión: en particular, los intereses moratorios	299
2.2. Arrendamiento derivado de la dación en pago de la vivienda en aplicación del Código de Buenas Prácticas de las entidades financieras	303
2.2.1. El Código de Buenas Prácticas de las entidades financieras: especial referencia a los sujetos pasivos de las medidas contenidas	303
2.2.2. La dación en pago de la vivienda habitual y el arrendamiento que origina	304
2.3. La propuesta de arrendamiento social previa a la ejecución hipotecaria de la Ley 24/2015 de Cataluña.....	308
2.3.1. Sujetos de la propuesta de arrendamiento social.....	309
2.3.2. Los estadios de la propuesta de arrendamiento social	310
2.4. La cesión obligatoria de viviendas de la Ley 24/2015, de Cataluña, y de la Ley 10/2016, de Aragón.....	312
2.5. La obligación de realojamiento de personas o unidades familiares en riesgo de exclusión residencial de la Ley 4/2016 de Cataluña	315
2.6. El arrendamiento con opción de compra para evitar el lanzamiento del deudor hipotecario de la Ley 2/2017 de la Comunitat Valenciana: especial referencia a la renta y la prórroga del arrendamiento	317

	Pág.
2.7. El impuesto sobre las viviendas deshabitadas previsto en Cataluña, en el País Vasco y en Navarra	319
2.7.1. El impuesto sobre las viviendas vacías con la finalidad de adquirir viviendas para su arrendamiento social previsto en la Ley 14/2015 de Cataluña.....	320
2.7.2. El canon por vivienda deshabitada de la Ley 3/2015 del País Vasco	326
2.7.3. El impuesto sobre las viviendas deshabitadas de la Ley Foral 31/2013 de Navarra.....	326
2.7.4. Constitucionalidad del impuesto sobre las viviendas vacías	328
3. PROPUESTAS <i>DE LEGE FERENDA</i> ALTERNATIVAS AL ARRENDAMIENTO FORZOSO DE VIVIENDA	333
3.1. El arrendamiento forzoso de vivienda por fases: especial referencia a la ejecución subsidiaria.....	334
3.2. La expropiación temporal del uso de viviendas como procedimiento especial	338
3.3. Las formas de gestión de viviendas vacías cercanas al arrendamiento forzoso en el Derecho comparado: la posibilidad de articular las medidas del Reino Unido	338
BIBLIOGRAFÍA CITADA.....	341