

## SUMARIO

	<u>Páginas</u>
LISTADO DE AUTORES. ....	XIII
ABREVIATURAS .....	XIX
PRESENTACIÓN. <i>Directores de la obra</i> .....	XXXI
PRÓLOGO. <i>Sergio Nasarre Aznar</i> .....	XXXIX

### Volumen I

#### SECCIÓN 1. DERECHO A LA VIVIENDA

##### I. DERECHO A LA VIVIENDA Y VIVIENDA HABITUAL. PERSPECTIVA CONSTITUCIONAL E INTERNACIONAL

*Coordinación: Julio Tejedor Bielsa*

A. <b>Marco general del derecho a la vivienda.</b> <i>Julio Tejedor Bielsa</i> .....	49
B. <b>El derecho a la vivienda en el contexto internacional</b> .....	87
B.1 <b>La dimensión americana y su relación con el caso argentino.</b> <i>Christian Alberto Cao</i> .....	87
B.2 <b>El derecho a la vivienda en el derecho comparado europeo: modelos e imitaciones.</b> <i>Sabrina Ragone y Valentina Capuozzo</i> ...	107
C. <b>La tutela del derecho a una vivienda digna en el Derecho y en la jurisprudencia de la Unión Europea.</b> <i>José María Fernández Seijo</i> ...	127
D. <b>Objeto. Concepto de vivienda habitual. Delimitación de otras figuras afines.</b> <i>Gemma Caballé Fabra</i> .....	145



	Páginas
E. <b>Acción pública en materia de vivienda. El problema de la distribución de competencias en materia de vivienda e introducción a la vivienda social, vivienda asequible y el sinhogarismo.</b> <i>Nuria Lambea Llop</i> .....	159
F. <b>Sujetos. Colectivos (vulnerables/menores). Grandes tenedores.</b> <i>Nicolás Alejandro Guillén Navarro</i> .....	183
G. <b>Función social de la propiedad vinculada al derecho a la vivienda.</b> <i>Juli Ponce Solé</i> .....	207
H. <b>Orden de distribución de competencias en materia de vivienda.</b> <i>Luis Pomed Sánchez</i> .....	233

## SECCIÓN 2. LA VIVIENDA EN EL CONTEXTO EUROPEO. MODELOS COMPARADOS

### II. VIVIENDA Y MERCADO DE LA VIVIENDA EN EL CONTEXTO EUROPEO

*Coordinación: Enrique Bueso Guirao y Sorchá Edward (Housing Europe)*

A. <b>El derecho a la vivienda en el contexto europeo.</b> <i>VV. AA.</i> .....	261
B. <b>Modelos comparados de provisión, de tenencia de vivienda en el mercado y de intervención en el mercado de la vivienda.</b> <i>VV. AA.</i> ...	275
C. <b>El desarrollo y la gestión de la vivienda pública en Europa. El promotor y gestor público de vivienda.</b> <i>VV. AA.</i> .....	301

## SECCIÓN 3. ANÁLISIS ECONÓMICO DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

*Coordinación: José García Montalvo y José María Raya*

### III. ANÁLISIS ECONÓMICO Y DE EFICIENCIA DEL MERCADO Y LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA

A. <b>Análisis económico del mercado de la vivienda.</b> <i>José García Montalvo y Josep María Raya</i> .....	313
---	-----



**SECCIÓN 4. VIVIENDA COMO OBJETO DE DERECHOS**

IV. GARANTÍAS EN EL ACCESO Y LA TENENCIA DE LA VIVIENDA

*Coordinación: María Teresa Alonso Pérez*

A. <b>La protección del adquirente de vivienda por incumplimiento de los deberes de información precontractual.</b> <i>Loreto Carmen Mate Satué</i> .....	343
B. <b>Garantías por pagos a cuenta.</b> <i>Jesús Estruch Estruch</i> .....	365
C. <b>Responsabilidad civil por falta de conformidad de la vivienda adquirida a través de un contrato de compraventa o de un contrato de obra.</b> <i>María Teresa Alonso Pérez</i> .....	397
D. <b>Transparencia urbanística.</b> <i>Aurelio Barrio Gallardo</i> .....	429

V. MODOS DE ADQUIRIR LA VIVIENDA HABITUAL

*Coordinación: Ana Lambea Rueda*

A. <b>Régimen general: promoción pública y privada.</b> <i>Vega María Arnáez Arce</i> .....	455
B. <b>Adquisición del promotor y autopromoción individual.</b> <i>Adela Serra Rodríguez</i> .....	481
C. <b>Cooperativas: adjudicación en propiedad y cesión de uso de la vivienda. Otros supuestos.</b> <i>Ana Lambea Rueda</i> .....	511

VI. FORMAS DE TENENCIA DE LA VIVIENDA HABITUAL

*Coordinación: Carmen Callejo Rodríguez y Alejandro Fuentes Lojo*

A. <b>Propiedad de la vivienda.</b> .....	543
A.1 <b>Propiedad individual.</b> <i>Amelia Sánchez Gómez</i> .....	543
A.2 <b>Propiedad horizontal.</b> <i>Amelia Sánchez Gómez</i> .....	563
A.3 <b>La protección constitucional de la propiedad privada.</b> <i>Hector Simón Moreno</i> .....	585



	Páginas
B. <b>La tenencia arrendaticia.</b> .....	607
B.1 <b>Aspectos prácticos relevantes en la regulación del contrato de arrendamiento de vivienda.</b> <i>Carmen Callejo Rodríguez</i> .....	607
B.2 <b>Intervención del mercado del alquiler. Control de rentas y limitación de garantías.</b> <i>Elga Molina Roig</i> .....	629
B.3 <b>Problemas que plantea la evaluación de la solvencia del arrendatario.</b> <i>Matilde Cuenca Casas</i> .....	659
B.4 <b>Examen crítico de las últimas reformas legales sobre la regulación de arrendamientos de vivienda.</b> <i>Alejandro Fuentes-Lojo Rius</i> .....	677
C. <b>Vivienda compartida y temporal. Usufructo. Derecho de superficie.</b> <i>Josep M.ª Espinet Asensio</i> .....	695
D. <b>¿Nuevas formas de tenencia y alojamiento? «Cohousing, coliving».</b> <i>Ángel Juárez Torrejón</i> .....	725
E. <b>Modalidades de uso de la vivienda en los Derechos forales.</b> <i>Verónica San Julián Puig</i> .....	749
VII. FINANCIACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL, CRÉDITO INMOBILIARIO Y CRÉDITO HIPOTECARIO	
<i>Coordinación: María Goñi Rodríguez de Almeida</i>	
A. <b>Vivienda habitual y crédito hipotecario</b> .....	783
A.1 <b>Particularidades del crédito hipotecario para vivienda habitual. Panorama general.</b> <i>Fernando Gomá Lanzón</i> .....	783
A.2 <b>Pluralidad de fuentes de regulación de los créditos hipotecarios e inmobiliarios: delimitación.</b> <i>Helena Díez García</i> .....	795
A.3 <b>Acceso al crédito hipotecario. Deber de Transparencia.</b> <i>Segismundo Álvarez Royo-Villanova</i> .....	821
A.4 <b>Crédito responsable y prevención del sobreendeudamiento hipotecario.</b> <i>Matilde Cuenca Casas</i> .....	845
A.5 <b>Gestión público-privada de situaciones de crisis.</b> <i>Ana María De la Encarnación</i> .....	875
A.6 <b>Hipoteca inversa y vivienda habitual: su fracaso histórico y su viabilidad.</b> <i>Pedro Garrido Chamorro</i> .....	899
B. <b>Vivienda habitual y crédito inmobiliario. Otras formas de garantía.</b> <i>Beatriz Sáenz de Jubera Higuero</i> .....	925
C. <b>«Crowdfunding» inmobiliario y vivienda habitual.</b> <i>Teresa Asunción Jiménez París</i> .....	953



VIII. VIVIENDA HABITUAL Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

*Coordinación: Diego de Vigil Quiñones*

A.	<b>Los principios hipotecarios y la problemática de la vivienda.</b> <i>Diego Vigil de Quiñones Otero</i> .....	981
B.	<b>Tratamiento registral de vivienda protegida.</b> <i>Rocío Perteguer Prieto</i> .....	1001
C.	<b>Vivienda habitual y propiedad horizontal. Especial referencia a la problemática de las comunidades con viviendas turísticas.</b> <i>Juan Pablo Murga Fernández</i> .....	1015
D.	<b>Cooperativas de vivienda y Registro de la Propiedad.</b> <i>María Paula Rodríguez Liévano</i> .....	1051
E.	<b>Protección registral de la vivienda familiar: la constancia registral del carácter de vivienda familiar y sus consecuencias en ejecuciones forzosas.</b> <i>María Goñi Rodríguez del Almeida</i> .....	1081

IX. VIVIENDA Y SUCESIÓN «MORTIS CAUSA».  
ESPECIALIDADES DE RÉGIMEN

*Coordinación: Clara Gago Simarro*

A.	<b>Disposición «mortis causa» de la vivienda habitual en propiedad.</b> <i>Clara Gago Simarro</i> .....	1107
B.	<b>Subrogación «mortis causa» en la vivienda arrendada.</b> <i>Clara Gago Simarro</i> .....	1121
C.	<b>Protección de la vivienda familiar en los derechos civiles autonómicos.</b> <i>Clara Gago Simarro</i> .....	1133
D.	<b>Derecho de habitación en favor del legitimario en situación de discapacidad.</b> <i>Teresa López Tur</i> .....	1155



## SUMARIO

	Páginas
LISTADO DE AUTORES. ....	XI
ABREVIATURAS .....	XVII

### Volumen II

#### SECCIÓN 5. VIVIENDA COMO PROBLEMA EN SITUACIONES DE CRISIS ECONÓMICA Y FAMILIAR

##### X. PATOLOGÍAS JURÍDICAS DE LA VIVIENDA

*Coordinación: Cristina Argelich Comelles*

A. <b>Usos anómalos.</b> <i>Cristina Argelich Comelles</i> .....	33
B. <b>Discriminación residencial.</b> <i>Cristina Argelich Comelles</i> .....	53
C. <b>Gentrificación.</b> <i>Cristina Argelich Comelles</i> .....	69
D. <b>En particular, el uso turístico de la vivienda.</b> <i>M.<sup>a</sup> Nérida Tur Faúndez</i> ...	87
E. <b>Acoso inmobiliario.</b> <i>Cristina Argelich Comelles</i> .....	109

##### XI. LA REACCIÓN FRENTE A SITUACIONES PATOLÓGICAS

*Coordinación: Francisco López Simó*

A. <b>Remedios procesales civiles de la vivienda en alquiler u ocupada en precario: los juicios verbales de desahucio por falta de pago, por expiración del plazo y por precario.</b> <i>Felip Alba Cladera</i> .....	125
---	-----



	Páginas
B. <b>El problema de la ocupación ilegal en España.</b> <i>Matilde Cuenca Casas</i> .....	169
C. <b>Remedios civiles frente a la ocupación de inmuebles (I): El juicio verbal para el desahucio exprés de «okupas».</b> <i>Francisco López Simó</i> .....	191
D. <b>Remedios civiles frente a la ocupación de inmuebles (II): El juicio verbal para la efectividad de derechos reales inscritos.</b> <i>Jaime Vegas Torres</i> .....	223
E. <b>Remedios penales frente a la ocupación de inmuebles (I): Praxis del delito de allanamiento de morada.</b> <i>Vicente Magro Servet</i> .....	255
F. <b>Remedios penales frente a la ocupación de inmuebles (II): El delito de usurpación de inmuebles. Procedimientos penales para recuperar la posesión de un inmueble: diligencia de entrada y registro y medidas cautelares.</b> <i>Carlos Viader Castro</i> .....	279
G. <b>Remedios extrajudiciales frente a la ocupación de inmuebles: La actuación de las denominadas «empresas desokupas».</b> <i>Silvia Pereira Puigvert</i> .....	303
H. <b>La movilización de la vivienda vacía, entre el fomento y la coerción.</b> <i>Cristina Argelich Comelles</i> .....	315

## XII. VIVIENDA HABITUAL Y EJECUCIÓN FORZOSA

*Coordinación: Ignacio Cubillo López*

A. <b>Embargabilidad de la vivienda. El empresario de responsabilidad limitada.</b> <i>Bárbara Sánchez López</i> .....	333
B. <b>La realización forzosa de la vivienda habitual en la ejecución ordinaria y en la ejecución hipotecaria.</b> <i>Ignacio Cubillo López</i> .....	375
C. <b>La ejecución de la vivienda habitual en el concurso de acreedores. Ejecución y exoneración del pasivo o régimen de segunda oportunidad.</b> <i>Matilde Cuenca Casas</i> .....	411
D. <b>Visión panorámica y recapitulatoria de los mecanismos procesales de protección a las personas vulnerables.</b> <i>Felip Alba Cladera</i> .....	441

## XIII. VIVIENDA FAMILIAR

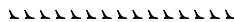
*Coordinación: Carmen López Rendo*

A. <b>Adquisición de la vivienda familiar.</b> <i>Camino Sanciónena Asurmendi</i> ....	459
B. <b>La vivienda familiar en la crisis matrimonial y de pareja.</b> <i>Carmen López-Rendo Rodríguez</i> .....	483



SUMARIO

	<u>Páginas</u>
C. <b>Disposición de la vivienda familiar.</b> .....	517
C.1 <b>Disposición de la vivienda familiar vigente el matrimonio.</b> <i>Ignacio Fernández Chacón</i> .....	517
C.2 <b>Disposición de la vivienda familiar tras la crisis matrimonial.</b> <i>Ignacio Fernández Chacón</i> .....	539
D. <b>Derecho y contratos sobre la vivienda familiar.</b> .....	567
D.1 <b>Derecho y contratos sobre la vivienda familiar: Contrato de arrendamiento: Contrato de Arrendamiento (arts. 12, 15 y 16 LAU).</b> <i>Carmen López-Rendo Rodríguez</i> .....	567
D.2 <b>El contrato de alimentos.</b> <i>María José Azaustre Fernández</i> .....	597
E. <b>Efectos fiscales derivados de la atribución de la vivienda familiar.</b> <i>Carmen López-Rendo Rodríguez</i> .....	617
E.1 <b>La aportación de la vivienda familiar a la sociedad de gananciales y su adjudicación en la liquidación del régimen.</b> .....	617
E.2 <b>Efectos fiscales derivados de la adjudicación de la vivienda habitual/familiar en la liquidación del régimen de separación de bienes. Extinción de condominio.</b> .....	635
E.3 <b>La adjudicación de la vivienda habitual/familiar en pago de la pensión compensatoria y/o de la indemnización del artículo 1438 CC.</b> .....	661



## SUMARIO

	<u>Páginas</u>
LISTADO DE AUTORES. ....	XI
ABREVIATURAS .....	XVII

### Volumen III

#### SECCIÓN 6. VIVIENDA COMO OBJETO DE POLÍTICAS PÚBLICAS

##### XIV. VIVIENDA SOCIAL COMO SERVICIO DE INTERÉS GENERAL EN EL DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA Y EN LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

*Coordinación: Juli Ponce Solé*

- A. **Vivienda social como servicio de interés general en el derecho de la Unión Europea y en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.** *Juli Ponce Solé y Aleix Canals* ..... 33

##### XV. ACCIÓN DE FOMENTO Y ACCESO A LA VIVIENDA

*Coordinación: Felipe Iglesias González*

- A. **Evolución de los planes de protección pública a la vivienda y efectos del reparto de competencias.** *Felipe Iglesias González* ..... 59
- B. **La coexistencia de planes estatales y autonómicos de protección pública a la vivienda y efectos.** *Felipe Iglesias González* ..... 95



C.	<b>Efectos de la Ley estatal de vivienda sobre los planes de protección pública a la vivienda.</b> <i>Felipe Iglesias González</i> .....	101
----	--	-----

## XVI. VIVIENDA PROTEGIDA Y ACCESO A LA VIVIENDA

*Coordinación: Elisa Moreu Carbonell*

A.	<b>Vivienda protegida. Transición de la vivienda en propiedad a la vivienda en alquiler y otras formas de tenencia.</b> <i>Felipe Iglesias González</i> .....	107
B.	<b>Evolución del régimen jurídico general de la vivienda protegida.</b> <i>Nicolás Alejandro Guillén Navarro</i> .....	131
C.	<b>La vivienda social en España.</b> <i>M.ª Asunción Casabona Berberana</i> ...	151

## XVII. POLÍTICA DE VIVIENDA Y URBANISMO

*Coordinación: Marcos Vaquer Caballería*

A.	<b>Planeamiento urbanístico y vivienda.</b> <i>Marcos Vaquer Caballería</i> ...	173
B.	<b>Reservas de vivienda protegida.</b> <i>Daniel B. Entrena Ruiz</i> .....	193
C.	<b>Vivienda dotacional.</b> <i>Rafael Fernández Bautista</i> .....	215
D.	<b>Los derechos urbanísticos de realojamiento y retorno.</b> <i>Judith Gifreu Font</i> .....	229
E.	<b>Deber de conservación y rehabilitación.</b> <i>Gerardo García-Álvarez</i> ...	255

## XVIII. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y DE LA VIVIENDA

*Coordinación: Andrés Boix Palop*

A.	<b>Patrimonios públicos de suelo y de vivienda.</b> .....	281
A.1	<b>Patrimonios públicos de suelo y vivienda.</b> <i>Judith Gifreu Font</i> ...	281
A.2	<b>Modelos comparados de funcionamiento del patrimonio público de suelo o instrumentos equivalentes en el entorno europeo y su empleo para la realización de políticas públicas de garantía del derecho a la vivienda: en especial, el ejemplo de Francia.</b> <i>Albert Ituren Oliver</i> .....	307
B.	<b>Sistema de control de precios.</b> .....	325
B.1	<b>Incidencia de políticas públicas sobre el precio del suelo y su repercusión en la vivienda: liberalización, intervención pública y competencia.</b> <i>Joaquín López Vallés</i> .....	325



## SUMARIO

	<u>Páginas</u>
B.2 <b>Los sistemas de control de precios de la vivienda, tanto para la compra como para el alquiler, ensayados en España: contenido, límites y evaluación.</b> <i>Claudia Gimeno Fernández</i> .....	343
B.3 <b>Los sistemas de control de precios de la vivienda de alquiler en el entorno comparado.</b> <i>Andrés Boix Palop</i> .....	367

### XIX. LA PROMOCIÓN Y GESTIÓN PÚBLICA DE LA VIVIENDA

*Coordinación: Enrique Bueso Guirao  
y Juan Manuel Pérez Mira*

A. <b>Problemática de la promoción y gestión pública de la vivienda en España.</b> <i>Enrique Bueso Gómez, Ana Silvestre Navarro y Enrique Bueso Guirao</i> .....	395
B. <b>Modalidades y régimen jurídico del Gestor Público de Vivienda.</b> <i>Enrique Bueso Gómez, Ana Silvestre Navarro y Enrique Bueso Guirao</i> .....	415
C. <b>El régimen económico del gestor público de vivienda.</b> <i>Juan Manuel Pérez Mira</i> .....	463

### XX. CALIDAD DE LA VIVIENDA

*Coordinación: Belinda López Mesa*

A. <b>Calidad y condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad en viviendas.</b> <i>Marta Monzón Chavarrías y Julio Tejedor Bielsa</i> .....	487
B. <b>La descarbonización del sector residencial: qué es y cuáles son sus retos en España.</b> <i>Belinda López Mesa y Carlos Beltrán Velamazán</i> ....	501
C. <b>Vivienda, regeneración urbana y rehabilitación. Objetivos europeos y españoles y su implementación.</b> <i>Almudena Espinosa Fernández y Marta Gómez Gil</i> .....	523

### XXI. INSPECCIÓN DE VIVIENDA Y REGÍMENES SANCIONADORES

*Coordinación: Juan Pemán Gavín*

A. <b>La inspección en materia de vivienda.</b> <i>Francisco Javier Galicia Mangas</i> .....	547
B. <b>Los regímenes sancionadores en materia de vivienda.</b> <i>Juan M.<sup>a</sup> Pemán Gavín</i> .....	569



XXII. FISCALIDAD DE LA VIVIENDA

*Coordinación: M.<sup>a</sup> Cristina Bueno Maluenda*

A. <b>Adquisición y tenencia en propiedad de la vivienda.</b> <i>José María Salcedo Benavente</i> .....	595
B. <b>La transmisión de la vivienda familiar.</b> <i>Lucía María Molinos Rubio y Miguel Díez Simón</i> .....	621
C. <b>Fiscalidad del arrendamiento de vivienda habitual.</b> <i>Sofía Borgia Sorrosal</i> .....	647
D. <b>La rehabilitación de la vivienda para alquiler.</b> <i>Víctor Manuel Sánchez Blázquez</i> .....	665
E. <b>Concepto de vivienda a efectos fiscales, y pérdida de la condición de vivienda habitual.</b> <i>José María Salcedo Benavente</i> .....	691
F. <b>Fiscalidad de la vivienda vacía.</b> <i>Lucía Urbano Sánchez</i> .....	715
G. <b>Las sociedades de inversión inmobiliaria: en particular, las SOCIMI y las entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda (EDAV).</b> <i>Cristina Bueno Maluenda</i> .....	739

