ÍNDICE GENERAL

PRÓLOGO. Joan Manuel Trayter. 23

SEMBLANZA PERSONAL DEL PROFESOR JESÚS GONZÁLEZ SALINAS. Jorge Salazar García. 27

LA VIVIENDA, PRIMER PROBLEMA DE LA SOCIEDAD ESPAÑOLA. Fernando García Rubio. 31

I. UN GRAN PROBLEMA SOCIAL 33
II. LA LEY 12/2023, INTENCIONES Y MARCO CONSTITUCIONAL 38
1. El problema en su contexto jurídico 38
2. La intervención sobre la propiedad y la vivienda. 39
3. El marco urbanístico 50
III. LA CONTRAPOSICIÓN DE DERECHOS A RAÍZ DE LA LEY POR EL DERECHO A VIVIENDA 12/2023 51
IV. ALGUNAS CLAVES CONCEPTUALES DE LA LEY DE VIVIENDA 59
1. Génesis 59
2. Las limitaciones para el «gran tenedor» 61
3. Las consecuencias y procedimiento de la declaración de «zona tensionada» en el mercado de vivienda 66
3.1. Zona tensionada y arrendador no gran tenedor. 70
3.2. Zona tensionada con arrendador gran tenedor . 71
4. El control del aumento de las rentas 72
5. Limitaciones sobre las viviendas vacías 77
6. La figura de los colectivos más desfavorecidos 79

Si quieres adquirir esta obra haz click aquí

7. Consecuencias de esta regulación sobre el régimen arrendaticio 81
8. La acción pública en materia de vivienda 85
9. El Plan Estatal de Vivienda 2026-2030. Y otras medidas para el desarrollo del fomento de vivienda 86
V. RECAPITULACIÓN 87
VI. EL CONGRESO NACIONAL DE URBANISMO Y VIVIENDA 92
VII. BIBLIOGRAFÍA 93

INTERVENCIÓN EN EL CONGRESO NACIONAL DE URBANISMO Y VIVIENDA. David Lucas 99

MARCO CONSTITUCIONAL PARA EL DESARROLLO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA. Anabelén Casares Marcos 103

I. INTRODUCCIÓN 105
II. MARCO CONSTITUCIONAL DE PARTIDA. 106
III. LA EVOLUCIÓN DE LA DOCTRINA CONSTITUCIONAL EN MATERIA DE VIVIENDA 111
1. Emergencia social, leyes autonómicas de vivienda y planificación general de la actividad económica (2015-2018) 112
2. La consolidación del deber de ocupación efectiva como función social de la vivienda (2018-2022). 115
3. El impacto de los pronunciamientos constitucionales sobre la ley estatal de vivienda (2024-2026) 120
IV. HACIA UN NUEVO EQUILIBRIO EN LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA: MARGEN DE ACTUACIÓN DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS 130
V. BIBLIOGRAFÍA 133

VIVIENDA Y LA CLÁUSULA GENERAL DE IGUALDAD. Felio José Bauzá Martorell 137

I. EL MAYOR PROBLEMA DE ESPAÑA. 139
1. La dignidad como bien jurídico protegido (y a proteger).. 139

Si quieres adquirir esta obra haz click aquí

2. Diagnóstico de urgencia 141
3. La vivienda como factor de desigualdad entre ciudadanos 142
II. LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA DESDE LA PERSPECTIVA DE LA CLÁUSULA GENERAL DE IGUALDAD . . . 143
1. Planificación a largo plazo 143
2. Legislación estatal y autonómica 145
3. La función social de la vivienda y la expropiación de uso 148
4. La prórroga del plazo de alquileres y la limitación de la actualización de la renta 151
III. NECESIDAD DE COORDINAR LAS POLÍTICAS PÚBLICAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y DE ARTICULARLAS EN TORNO AL PRINCIPIO DE IGUALDAD 152
IV. CONCLUSIONES GENERALES 157

INEFICIENCIAS LEGISLATIVAS, ADMINISTRATIVAS Y REGISTRALES EN LA CREACIÓN DE VIVIENDA. Rafael Arnaiz Ramos. . 159

I. INTRODUCCIÓN 161
II. INEFICIENCIAS EN LA ACTUACIÓN LEGISLATIVA 163
1. Ausencia de consenso en la elaboración y aprobación de las normas a través de las cuales el poder político intenta resolver el «problema de la vivienda» 164
2. Imposibilidad de aprobar, por meras razones de cálculo político parlamentario, normas en relación con las cuales existe un consenso acerca de su utilidad para paliar o resolver problemas que dificultan o entorpecen la creación de vivienda asequible 165
3. Abuso de la regulación de urgencia en materia de vivienda, vía Decreto Ley, no obstante tratarse de un problema estructural y de carácter casi endémico 166
4. Falta de evaluación del impacto normativo sobre la efectiva creación de vivienda asequible 168

Si quieres adquirir esta obra haz click aquí

III. INEFICIENCIAS EN LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA . . 169
1. Demora en los expedientes de aprobación de instrumentos de ordenación y gestión urbanística y en la concesión de licencias 170
2. Falta de coordinación interadministrativa 171
IV. INEFICIENCIAS EN LA ACTUACIÓN REGISTRAL 172
1. El abuso del cierre registral como consecuencia de la falta de acreditación del cumplimiento de requisitos de legalidad urbanística. 172
2. La insuficiente coordinación y colaboración entre los registros de la propiedad y las administraciones con competencia urbanística 174

LA REGULACIÓN DE LA VIVIENDA TURÍSTICA A TRAVÉS DEL URBANISMO: LOS EJEMPLOS CATALÁN Y CANARIO. Josep M. Aguirre i Font. 177

I. INTRODUCCIÓN: EL PROBLEMA DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y LA NECESIDAD DE UNA REGULACIÓN QUE NO SE LIMITE A CONTROLAR SU CRECIMIENTO FUTURO 179
II. LA LIMITACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO MEDIANTE LA NORMATIVA URBANÍSTICA: LAS EXPERIENCIAS CATALANA Y CANARIA. 182
1. El Decreto ley 3/2023, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico en Cataluña. 182
2. La Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas de Canarias 185
III. LA EXTINCIÓN DE TÍTULOS HABILITANTES DE VUT EN CATALUÑA Y CANARIAS MEDIANTE EL RÉGIMEN TRANSITORIO Y LA RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL 188
IV. LA VALIDACIÓN CONSTITUCIONAL DE LA NUEVA REGULACIÓN: LA STC 64/2025, DE 13 DE MARZO DE 2025, Y EL DICTAMEN 3/2023, DE 1 DE DICIEMBRE, DEL CGE. 191
1. Sobre la afectación al derecho de la propiedad y a las garantías constitucionales de la expropiación forzosa . 192

Si quieres adquirir esta obra haz click aquí

2. Sobre la invasión de la competencia exclusiva del Estado sobre las bases y la coordinación de la planificación general de la actividad económica 195
3. Sobre la infracción de la autonomía municipal 197
4. Sobre la infracción del derecho a la tutela judicial efectiva y a los principios de igualdad y seguridad jurídica 199
V. CONCLUSIONES 200
VI. BIBLIOGRAFÍA 202

LA SITUACIÓN DEL ALQUILER. Gerardo Neistat 205

I. LA POBLACIÓN COMO ELEMENTO DISRUPTIVO 207
II. UN NUEVO Y PELIGROSO RELATO DEL ALQUILER 209
III. EL ALQUILER COMO VECTOR ESTRUCTURAL DE MODERNIDAD 210
1. Barómetro del alquiler: la presión de la demanda desborda una oferta que no logra remontar en 2025 210
2. La presión de la demanda 211
3. La oferta 215
4. Los precios 218
IV. CONCLUSIÓN 220
V. EN UN CONTEXTO ADVERSO 220
VI. FUENTES CONSULTADAS 222

URBANISMO Y VIVIENDA: TENDENCIAS QUE SE DETECTAN EN LAS REFORMAS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA ORIENTADAS AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA. Ángel María Marinero Peral 223

I. PRIMERA TENDENCIA: REFORMAS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA PARA IMPULSAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS 229
II. SEGUNDA TENDENCIA: REFORMAS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA PARA IMPULSAR LA CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE VIVIENDAS 232

Si quieres adquirir esta obra haz click aquí

III. TERCERA TENDENCIA: REFORMAS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA ORIENTADAS HACIA LA SIMPLIFICACIÓN, LA AGILIZACIÓN Y LA FLEXIBILIZACIÓN 237
IV. CONCLUSIÓN 242

LA AGILIZACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS URBANÍSTICOS Y DOS CUESTIONES PREVIAS. Enrique Sánchez Goyanes 243

I. CONTEXTUALIZACIÓN: CUESTIONES PREVIAS: EL DESEQUILIBRIO INÉDITO EN LA BALANZA DE LA VIVIENDA . 245
II. LA INCERTIDUMBRE RESPECTO DE LOS TIEMPOS Y VOLUMEN PREVISIBLE EN LA OFERTA DE FUTURAS VIVIENDAS. 246
III. EL FACTOR «SUELO FINALISTA» QUE HUNDE LA CERTIDUMBRE DE LA OFERTA: EL INÉDITO FRACASO DE UN SISTEMA URBANÍSTICO 248
IV. EL FACTOR DE LA TEMPORANEIDAD, QUE TAMBIÉN DEPENDE DE MEDIDAS NO REGULATORIAS 253
V. MEDIDAS REGULATORIAS. 256
VI. LA CORRELATIVA INCERTIDUMBRE RESPECTO DE LA DEMANDA 259

VIVIENDA, ENERGÍA Y PLANEAMIENTO: LA DIMENSIÓN ENERGÉTICA COMO LÍMITE ESTRUCTURAL DEL URBANISMO CONTEMPORÁNEO. María Jesús Romero Aloy. 267

I. INTRODUCCIÓN: LA NUEVA DIMENSIÓN ENERGÉTICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA 269
II. EL SUMINISTRO ENERGÉTICO COMO CONDICIÓN MATERIAL DE HABITABILIDAD 271
III. LA OBSOLESCENCIA ENERGÉTICA DEL MODELO CLÁSICO DE PLANEAMIENTO. 272
IV. LA DIMENSIÓN DEL PROBLEMA: DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL 274
V. LA COMPETENCIA ENERGÉTICA ENTRE USOS URBANOS 278
VI. PROBLEMAS ESTRUCTURALES DEL SISTEMA JURÍDICO ACTUAL 278
1. El marco competencial como parte del problema 279

Si quieres adquirir esta obra haz click aquí

2. La ausencia de la variable energética en la documentación preceptiva del planeamiento 280
3. La inadecuación del régimen jurídico de las dotaciones urbanísticas 281
4. La asincronía temporal entre los procedimientos urbanísticos y los eléctricos 282
5. La disparidad en la normativa autonómica: condición jurídica de solar, potencia suficiente e informes de distribuidoras 284
VII. LA INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA COMO DOTACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL 286
VIII. LA INTEGRACIÓN ENERGÉTICA EN EL URBANISMO: PROPUESTAS DE REFORMA. 288
1. En el plano del planeamiento 288
2. En el plano de la gestión urbanística 290
3. En el plano normativo 291
IX. CONCLUSIONES 292
X. BIBLIOGRAFÍA 293
XI. INFORMES E INSTITUCIONES ECONÓMICAS Y ESTADÍSTICAS 294

DOCUMENTO ESTRATÉGICO SOBRE LA VIVIENDA EN ESPAÑA. Felipe Afonso El Jaber 297

ADMINISTRAR EL FUTURO: BASES PARA UNA REFORMA JURÍDICO-URBANÍSTICA ADAPTATIVA DEL SIGLO XXI. Sigfrido Herráez Rodríguez 317

I. NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTATIVA 319
II. GEMELOS DIGITALES JURÍDICO-URBANÍSTICOS 320
III. LICENCIA CERO PREDICTIVA PARA SISTEMAS INDUSTRIALIZADOS DE VIVIENDA 321
IV. FONDOS DE CAPACIDAD DE CARGA URBANA. 321
V. REUTILIZACIÓN ADAPTATIVA Y RESTRICCIÓN DE DEMOLICIONES 322
VI. ARQUITECTURA REGENERATIVA 322

Si quieres adquirir esta obra haz click aquí

VII. URBANISMO DE PROXIMIDAD 323
VIII. CUOTAS DE AUTOSUFICIENCIA HÍDRICA 323
IX. CÓDIGO NACIONAL DE CONFORT HUMANO 323
X. CONCLUSIONES 324

LA CREACIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS EN LA CIUDAD EXISTENTE: EL VALOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN LA TRANSFORMACIÓN URBANA. Manuel Matas Bendito 325

I. INTRODUCCIÓN 327
II. INSTRUMENTOS LEGALES PARA INCREMENTAR LA OFERTA DE VIVIENDA ASEQUIBLE EN LA CIUDAD 329
1. Los instrumentos tradicionales 330
1.1. El derecho de superficie y la concesión administrativa 330
1.2. Los derechos de tanteo y retracto 332
1.3. Los patrimonios públicos de suelo 332
2. Instrumentos modernos 333
2.1. Las reservas de suelo para construir viviendas protegidas 333
2.2. Las nuevas modalidades de vivienda protegida: viviendas dotacionales e incentivadas 334
2.3. Los parques públicos de vivienda 337
2.4. Bolsa de suelo para vivienda asequible 338
2.5. Áreas prioritarias de vivienda 339
2.6. Incremento de edificabilidad, densidad o cambio de uso de vivienda protegida sin modificar el planeamiento 339
2.7. El aprovechamiento urbanístico adicional para obtención de vivienda dotacional 341
2.8. Los proyectos residenciales estratégicos 341
2.9. La licencia esencial o básica de obras 342
III. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE GESTIÓN DEL SUELO URBANO 343
1. Reparcelación vs expropiación 343

Si quieres adquirir esta obra haz click aquí

2. El estatuto del propietario de suelo urbano 345
2.1. Un nuevo estatuto determinado por la actuación urbanística 345
2.2. El derecho al aprovechamiento urbanístico del propietario 345
3. Las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizado 347
3.1. Modalidades 347
3.2 Actuaciones urbanísticas y actuaciones sobre el medio urbano 348
4. La ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano 350
4.1. Nuevos instrumentos y técnicas de ejecución . . 350
4.2. Distintos supuestos y forma de ejecución 351
4.3. Especial referencia a la técnica de ejecución mediante el complejo inmobiliario urbanístico . 355
IV. CONCLUSIÓN 357

URBANISMO Y VIVIENDA ANTE LA CRISIS DE EFECTIVIDAD. ALGUNAS REFLEXIONES EN CLAVE JURÍDICO-ADMINISTRATIVA. Judith Gifreu Font 359

I. LA NECESARIA IMBRICACIÓN DE LAS POLÍTICAS URBANÍSTICA Y DE VIVIENDA 361
II. PROPIEDAD RESIDENCIAL, FUNCIÓN SOCIAL Y LÍMITES DE LA INTERVENCIÓN PÚBLICA 366
III. LA BUROCRACIA DEFENSIVA COMO PATOLOGÍA DE LA ACCIÓN ADMINISTRATIVA EN VIVIENDA 369
IV. SIMPLIFICACIÓN Y AGILIZACIÓN ADMINISTRATIVAS COMO ESTRATEGIA 371
1. Simplificación y agilización en la normativa urbanística autonómica 373
2. Títulos habilitantes urbanísticos y control basado en el riesgo de la actuación proyectada 376
V. PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO Y DERECHO DE SUPERFICIE COMO MECANISMO DE PROMOCIÓN DE OBRA NUEVA 378

Si quieres adquirir esta obra haz click aquí

VI. LA RECUPERACIÓN DE PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO 380
VII. RESTRICCIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA ASEQUIBLE: LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO. 381
VIII. FÓRMULAS INTERMEDIAS PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA ASEQUIBLE. 383
IX. FINANCIACIÓN, PRESUPUESTO Y MOVILIZACIÓN DEL PARQUE EXISTENTE 385
X. CONCLUSIONES 387
XI. BIBLIOGRAFÍA 389

ALGUNAS PROPUESTAS *DE LEGE FERENDA* EN MATERIA DE FISCALIDAD DE LA VIVIENDA. Pablo Chico de la Cámara 395

I. INTRODUCCIÓN 397
II. CARTOGRAFÍA ACTUAL DE LA TRIBUTACIÓN DE LA VIVIENDA 399
1. La multiplicidad de gravámenes tributarios sobre la vivienda 399
2. La transmisión/adquisición de vivienda y la doble cara de la misma moneda: IVA *versus* ITPAJD. 401
3. La tenencia de patrimonio inmobiliario: IBI, imposición patrimonial y riqueza inmobiliaria. 402
4. Rentas derivadas de arrendamientos 402
5. La desocupación de un inmueble como «manifestación de riqueza» en el IRPF 403
6. Imposición indirecta sobre rehabilitación de inmuebles e incentivo fiscal en el IRPF 404
III. ¿EXISTE REALMENTE UN SOLAPAMIENTO TRIBUTARIO DE LA VIVIENDA?. 405
IV. MEDIDAS CUASISANCIONADORAS *VERSUS* IMPLEMENTACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES 406
V. PROPUESTAS *DE LEGE FERENDA*. 408
1. IVA: un tratamiento funcional de la vivienda habitual y de la rehabilitación. 408
2. ITP y AJD: menos fin recaudatorio y más coordinación en materia de vivienda habitual. 409

Si quieres adquirir esta obra haz click aquí

3. IRPF: hacia un verdadero estatuto fiscal del alquiler asequible 410
4. IBI: bonificación del alquiler asequible y uso prudente del recargo sobre vivienda desocupada 410
5. ICIO: de tributo meramente recaudatorio a instrumento finalista de regeneración residencial y ambiental . . . 411
VI. CONCLUSIONES 412
VII. BIBLIOGRAFÍA 413

EL DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA. Julio Tejedor Bielsa . 415

I. VIVIENDA, SERVICIO DE INTERÉS GENERAL Y MERCADO 417
II. DERECHO A LA VIVIENDA, ACCESO Y TENENCIA 422
1. El largo camino hacia el derecho a la vivienda en la normativa autonómica 422
2. Función social de la propiedad de vivienda 429
III. NUEVO PARADIGMA, EUROPEO, DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA 436
IV. BIBLIOGRAFÍA 441

LA POSIBILIDAD DE EXPROPIACIÓN DE Y PARA VIVIENDAS. Juan Ramón Fernández Torres 447

I. REFLEXIONES GENERALES 449
II. EL PAPEL RESIDUAL, CUANDO NO INEXISTENTE, DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA PÚBLICO DE VIVIENDA DEL ESTADO 450
1. La LV 450
2. El programa de rehabilitación residencial del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia 453
3. La actuación de CASA 47 453
4. El PERTE de la Industrialización de la Vivienda 455
5. El Plan Nacional de Vivienda 2026-2030 456
III. LA VIABILIDAD DEL USO DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA DE Y PARA VIVIENDAS. SUPUESTOS 457

Si quieres adquirir esta obra haz click aquí

CONCLUSIONES. Iván Fabre Lafuente 463

I. INTRODUCCIÓN 465
II. LA VIVIENDA EN ESPAÑA 466
III. LA ACTUACIÓN DE LOS PODERES PÚBLICOS EN MATERIA DE URBANISMO Y VIVIENDA 467
IV. LAS SOLUCIONES AL PROBLEMA 471
V. RESUMEN CONCLUSIVO. 473

Si quieres adquirir esta obra haz click aquí