

SUMARIO

	Páginas
LISTADO DE AUTORES.	XVIII
ABREVIATURAS	XXIII
PRESENTACIÓN. <i>Directores de la obra</i>	XXXIV
PRÓLOGO. <i>Sergio Nasarre Aznar</i>	XLI

SECCIÓN 1. DERECHO A LA VIVIENDA

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

Coordinación: Julio Tejedor Bielsa

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



	Páginas
E. 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. <i>Nuria Lambea Llop</i>	159
F. Sujetos. Colectivos (vulnerables/menores). Grandes tenedores. <i>Nicolás Alejandro Guillén Navarro</i>	183
G. Función social de la propiedad vinculada al derecho a la vivienda. <i>Juli Ponce Solé</i>	207
H. Orden de distribución de competencias en materia de vivienda. <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. El derecho a la vivienda en el contexto europeo. <i>VV. AA.</i>	261
B. Modelos comparados de provisión, de tenencia de vivienda en el mercado y de intervención en el mercado de la vivienda. <i>VV. AA.</i> ...	275
C. El desarrollo y la gestión de la vivienda pública en Europa. El promotor y gestor público de vivienda. <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. Análisis económico del mercado de la vivienda. <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. La protección del adquirente de vivienda por incumplimiento de los deberes de información precontractual. <i>Loreto Carmen Mate Satué</i>	343
B. Garantías por pagos a cuenta. <i>Jesús Estruch Estruch</i>	365
C. Responsabilidad civil por falta de conformidad de la vivienda adquirida a través de un contrato de compraventa o de un contrato de obra. <i>María Teresa Alonso Pérez</i>	397
D. Transparencia urbanística. <i>Aurelio Barrio Gallardo</i>	429

V. MODOS DE ADQUIRIR LA VIVIENDA HABITUAL

Coordinación: Ana Lambea Rueda

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

VI. FORMAS DE TENENCIA DE LA VIVIENDA HABITUAL

Coordinación: Carmen Callejo Rodríguez y Alejandro Fuentes Lojo

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



	Páginas
B. La tenencia arrendaticia.	607
B.1 Aspectos prácticos relevantes en la regulación del contrato de arrendamiento de vivienda. <i>Carmen Callejo Rodríguez</i>	607
B.2 Intervención del mercado del alquiler. Control de rentas y limitación de garantías. <i>Elga Molina Roig</i>	629
B.3 Problemas que plantea la evaluación de la solvencia del arrendatario. <i>Matilde Cuenca Casas</i>	659
B.4 Examen crítico de las últimas reformas legales sobre la regulación de arrendamientos de vivienda. <i>Alejandro Fuentes-Lojo Rius</i>	677
C. Vivienda compartida y temporal. Usufructo. Derecho de superficie. <i>Josep M.^a Espinet Asensio</i>	695
D. ¿Nuevas formas de tenencia y alojamiento? «Cohousing, coliving». <i>Ángel Juárez Torrejón</i>	725
E. Modalidades de uso de la vivienda en los Derechos forales. <i>Verónica San Julián Puig</i>	749

VII. FINANCIACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL, CRÉDITO INMOBILIARIO Y CRÉDITO HIPOTECARIO

Coordinación: María Goñi Rodríguez de Almeida

A. Vivienda habitual y crédito hipotecario	783
A.1 Particularidades del crédito hipotecario para vivienda habitual. Panorama general. <i>Fernando Gomá Lanzón</i>	783
A.2 Pluralidad de fuentes de regulación de los créditos hipotecarios e inmobiliarios: delimitación. <i>Helena Díez García</i>	795
A.3 Acceso al crédito hipotecario. Deber de Transparencia. <i>Segismundo Álvarez Royo-Villanova</i>	821
A.4 Crédito responsable y prevención del sobreendeudamiento hipotecario. <i>Matilde Cuenca Casas</i>	845
A.5 Gestión público-privada de situaciones de crisis. <i>Ana María De la Encarnación</i>	875
A.6 Hipoteca inversa y vivienda habitual: su fracaso histórico y su viabilidad. <i>Pedro Garrido Chamorro</i>	899
B. Vivienda habitual y crédito inmobiliario. Otras formas de garantía. <i>Beatriz Sáenz de Jubera Higuero</i>	925
C. «Crowdfunding» inmobiliario y vivienda habitual. <i>Teresa Asunción Jiménez París</i>	953



VIII. VIVIENDA HABITUAL Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

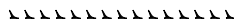
Coordinación: Diego de Vigil Quiñones

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

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

Coordinación: Clara Gago Simarro

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



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

X. PATOLOGÍAS JURÍDICAS DE LA VIVIENDA

Coordinación: Cristina Argelich Comelles

A. Usos anómalos. <i>Cristina Argelich Comelles</i>	1185
B. Discriminación residencial. <i>Cristina Argelich Comelles</i>	1205
C. Gentrificación. <i>Cristina Argelich Comelles</i>	1221
D. En particular, el uso turístico de la vivienda. <i>M.^a Nélida Tur Faúndez</i> ...	1239
E. Acoso inmobiliario. <i>Cristina Argelich Comelles</i>	1261

XI. LA REACCIÓN FRENTE A SITUACIONES PATOLÓGICAS

Coordinación: Francisco López Simó

A. 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. <i>Felip Alba Cladera</i>	1277
B. El problema de la ocupación ilegal en España. <i>Matilde Cuena Casas</i>	1321
C. Remedios civiles frente a la ocupación de inmuebles (I): El juicio verbal para el desahucio exprés de «okupas». <i>Francisco López Simó</i>	1343
D. Remedios civiles frente a la ocupación de inmuebles (II): El juicio verbal para la efectividad de derechos reales inscritos. <i>Jaime Vegas Torres</i>	1375
E. Remedios penales frente a la ocupación de inmuebles (I): Praxis del delito de allanamiento de morada. <i>Vicente Magro Servet</i>	1407
F. 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. <i>Carlos Viader Castro</i>	1431
G. Remedios extrajudiciales frente a la ocupación de inmuebles: La actuación de las denominadas «empresas desokupas». <i>Silvia Pereira Puigvert</i>	1455
H. La movilización de la vivienda vacía, entre el fomento y la coerción. <i>Cristina Argelich Comelles</i>	1467



XII. VIVIENDA HABITUAL Y EJECUCIÓN FORZOSA

Coordinación: Ignacio Cubillo López

A.	Embargabilidad de la vivienda. El empresario de responsabilidad limitada. <i>Bárbara Sánchez López</i>	1485
B.	La realización forzosa de la vivienda habitual en la ejecución ordinaria y en la ejecución hipotecaria. <i>Ignacio Cubillo López</i>	1527
C.	La ejecución de la vivienda habitual en el concurso de acreedores. Ejecución y exoneración del pasivo o régimen de segunda oportunidad. <i>Matilde Cuenca Casas</i>	1563
D.	Visión panorámica y recapitulatoria de los mecanismos procesales de protección a las personas vulnerables. <i>Felip Alba Cladera</i>	1593

XIII. VIVIENDA FAMILIAR

Coordinación: Carmen López Rendo

A.	Adquisición de la vivienda familiar. <i>Camino Sancinena Asurmendi</i>	1611
B.	La vivienda familiar en la crisis matrimonial y de pareja. <i>Carmen López-Rendo Rodríguez</i>	1635
C.	Disposición de la vivienda familiar.	1669
C.1	Disposición de la vivienda familiar vigente el matrimonio. <i>Ignacio Fernández Chacón</i>	1669
C.2	Disposición de la vivienda familiar tras la crisis matrimonial. <i>Ignacio Fernández Chacón</i>	1691
D.	Derecho y contratos sobre la vivienda familiar.	1719
D.1	Derecho y contratos sobre la vivienda familiar: Contrato de arrendamiento: Contrato de Arrendamiento (arts. 12, 15 y 16 LAU). <i>Carmen López-Rendo Rodríguez</i>	1719
D.2	El contrato de alimentos. <i>María José Azaustre Fernández</i>	1749
E.	Efectos fiscales derivados de la atribución de la vivienda familiar. <i>Carmen López-Rendo Rodríguez</i>	1769
E.1	La aportación de la vivienda familiar a la sociedad de gananciales y su adjudicación en la liquidación del régimen.	1769
E.2	Efectos fiscales derivados de la adjudicación de la vivienda habitual/familiar en la liquidación del régimen de separación de bienes. Extinción de condominio.	1787
E.3	La adjudicación de la vivienda habitual/familiar en pago de la pensión compensatoria y/o de la indemnización del artículo 1438 CC.	1813



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. <i>Juli Ponce Solé y Aleix Canals</i> | 1827 |
|----|---|------|

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. <i>Felipe Iglesias González</i> | 1853 |
| B. | La coexistencia de planes estatales y autonómicos de protección pública a la vivienda y efectos. <i>Felipe Iglesias González</i> | 1889 |
| C. | Efectos de la Ley estatal de vivienda sobre los planes de protección pública a la vivienda. <i>Felipe Iglesias González</i> | 1895 |

XVI. VIVIENDA PROTEGIDA Y ACCESO A LA VIVIENDA

Coordinación: Elisa Moreu Carbonell

- | | | |
|----|---|------|
| A. | Vivienda protegida. Transición de la vivienda en propiedad a la vivienda en alquiler y otras formas de tenencia. <i>Felipe Iglesias González</i> | 1901 |
| B. | Evolución del régimen jurídico general de la vivienda protegida. <i>Nicolás Alejandro Guillén Navarro</i> | 1925 |
| C. | La vivienda social en España. <i>M.^a Asunción Casabona Berberana</i> ... | 1945 |

XVII. POLÍTICA DE VIVIENDA Y URBANISMO

Coordinación: Marcos Vaquer Caballería

A.	Planeamiento urbanístico y vivienda. <i>Marcos Vaquer Caballería</i> ...	1967
B.	Reservas de vivienda protegida. <i>Daniel B. Entrena Ruiz</i>	1987
C.	Vivienda dotacional. <i>Rafael Fernández Bautista</i>	2009
D.	Los derechos urbanísticos de realojamiento y retorno. <i>Judith Gifreu Font</i>	2023
E.	Deber de conservación y rehabilitación. <i>Gerardo García-Álvarez</i> ...	2049

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

Coordinación: Andrés Boix Palop

A.	Patrimonios públicos de suelo y de vivienda.	2075
A.1	Patrimonios públicos de suelo y vivienda. <i>Judith Gifreu Font</i> ...	2075
A.2	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. <i>Albert Ituren Oliver</i>	2101
B.	Sistema de control de precios.	2119
B.1	Incidencia de políticas públicas sobre el precio del suelo y su repercusión en la vivienda: liberalización, intervención pública y competencia. <i>Joaquín López Vallés</i>	2119
B.2	Los sistemas de control de precios de la vivienda, tanto para la compra como para el alquiler, ensayados en España: contenido, límites y evaluación. <i>Claudia Gimeno Fernández</i>	2137
B.3	Los sistemas de control de precios de la vivienda de alquiler en el entorno comparado. <i>Andrés Boix Palop</i>	2161

XIX. LA PROMOCIÓN Y GESTIÓN PÚBLICA DE LA VIVIENDA

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

A.	Problemática de la promoción y gestión pública de la vivienda en España. <i>Enrique Bueso Gómez, Ana Silvestre Navarro y Enrique Bueso Guirao</i>	2189
----	--	------



SUMARIO

	Páginas
B. Modalidades y régimen jurídico del Gestor Público de Vivienda. <i>Enrique Bueso Gómez, Ana Silvestre Navarro y Enrique Bueso Guirao</i>	2209
C. El régimen económico del gestor público de vivienda. <i>Juan Manuel Pérez Mira</i>	2257

XX. CALIDAD DE LA VIVIENDA

Coordinación: Belinda López Mesa

A. Calidad y condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad en viviendas. <i>Marta Monzón Chavarrías y Julio Tejedor Bielsa</i>	2281
B. La descarbonización del sector residencial: qué es y cuáles son sus retos en España. <i>Belinda López Mesa y Carlos Beltrán Velamazán</i>	2295
C. Vivienda, regeneración urbana y rehabilitación. Objetivos europeos y españoles y su implementación. <i>Almudena Espinosa Fernández y Marta Gómez Gil</i>	2317

XXI. INSPECCIÓN DE VIVIENDA Y REGÍMENES SANCIONADORES

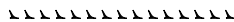
Coordinación: Juan Pemán Gavín

A. La inspección en materia de vivienda. <i>Francisco Javier Galicia Mangas</i>	2341
B. Los regímenes sancionadores en materia de vivienda. <i>Juan M.^a Pemán Gavín</i>	2363

XXII. FISCALIDAD DE LA VIVIENDA

Coordinación: M.^a Cristina Bueno Maluenda

A. Adquisición y tenencia en propiedad de la vivienda. <i>José María Salcedo Benavente</i>	2389
B. La transmisión de la vivienda familiar. <i>Lucía María Molinos Rubio y Miguel Díez Simón</i>	2415



	<u>Páginas</u>
C. Fiscalidad del arrendamiento de vivienda habitual. <i>Sofía Borgia Sorrosal</i>	2441
D. La rehabilitación de la vivienda para alquiler. <i>Víctor Manuel Sánchez Blázquez</i>	2459
E. Concepto de vivienda a efectos fiscales, y pérdida de la condición de vivienda habitual. <i>José María Salcedo Benavente</i>	2485
F. Fiscalidad de la vivienda vacía. <i>Lucía Urbano Sánchez</i>	2509
G. Las sociedades de inversión inmobiliaria: en particular, las SOCIMI y las entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda (EDAV). <i>Cristina Bueno Maluenda</i>	2533