

## C. Efectos de la Ley estatal de vivienda sobre los planes de protección pública a la vivienda

**Felipe Iglesias González**

*Profesor de Derecho administrativo  
Universidad Autónoma de Madrid*

**Resumen:** *Se estudia los efectos de la Ley estatal de vivienda sobre la planificación en materia de vivienda, tanto estatal como autonómica.*

**Palabras clave:** *planes de vivienda, reparto competencias en materia de vivienda, Ley estatal de vivienda.*

**Abstract:** *The effects of the State Housing Act on housing planning, both at state and autonomous community level, are studied.*

**Keywords:** *housing plans, distribution of competences in housing matters, State Housing Act.*

**Sumario:** 1. Efectos de la Ley estatal de vivienda sobre los planes de protección pública a la vivienda. 2. Bibliografía.



## 1. EFECTOS DE LA LEY ESTATAL DE VIVIENDA SOBRE LOS PLANES DE PROTECCIÓN PÚBLICA A LA VIVIENDA <sup>(1)</sup>

Una de las novedades que aporta la LDV es la relativa a la regulación, con rango de Ley, de la planificación en materia de vivienda, hasta este momento ausente de cobertura legal alguna, puesto que ni tan siquiera el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, hacía referencia a los Planes estatales de vivienda <sup>(2)</sup>.

Hemos enfatizado en anteriores trabajos la necesidad de una Ley estatal de vivienda, por lo que no insistiremos más al respecto <sup>(3)</sup>, bastando con poner en evidencia el relevante paso que significa que el Estado no se limite en materia de vivienda a regular el destino de los fondos presupuestarios estatales destinados a la vivienda, sino que, con una perspectiva más amplia, establezca para todo el territorio estatal las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio del derecho al acceso a una vivienda digna y adecuada en cumplimiento de los artículos 149.1.1 y 47 de nuestra constitución. Se trata en última instancia del triunfo, bastante tardío, de los planteamientos del Magistrado Rubio Llorente en su voto particular a la STC 152/1988, de 20 de julio <sup>(4)</sup>.

Es cierto que la regulación en la LDV de los planes estatales de vivienda es extremadamente indicativa, a veces ampulosa e incluso redundante,

---

(1) Este trabajo se ha desarrollado en el marco del proyecto TED2021-130900B-I00, Regeneración Urbana Climática (Reur -clima), financiado por MCIN/AEI/10.13039/501100011033 y por la Unión Europea «NextGenerationEU-/PRTR, cuyos Investigadores Principales son Juan Antonio Chinchilla Peinado y Felipe Iglesias González.

(2) En cambio, se puede encontrar una referencia genérica a la programación en materia de vivienda en el artículo 8 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, titulado, precisamente, «programación», que establecía que «el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, elaborará los planes generales y los programas anuales de viviendas de protección oficial atendiendo a las necesidades y consideraciones socioeconómicas de las diversas áreas geográficas. En la elaboración de dicha programación participarán los Entes públicos territoriales en el ámbito de su competencia».

(3) Por ejemplo, en IGLESIAS GONZÁLEZ, F., *La intervención pública en el mercado de la vivienda como política social: problemas actuales y soluciones posibles*, Documentación administrativa, núm. 271-272 -2005-, p. 535 afirmábamos: «Esta nueva perspectiva en la política de vivienda estatal debería articularse, en nuestra opinión, a través de una Ley de vivienda, que permitiría resaltar el ejercicio de las competencias del Estado para garantizar las condiciones básicas para acceder a una vivienda digna y adecuada. No deja de ser sorprendente que desde 1956 exista en nuestro país una Ley sobre el régimen del suelo, mientras que el régimen jurídico de las viviendas carezca de regulación con rango de Ley. Buena parte de las Comunidades Autónomas ya han aprobado sus propias Leyes de vivienda; creemos que el Estado debería dar este paso». En similar sentido, nos manifestamos en IGLESIAS GONZÁLEZ, F., *Una visión panorámica de las leyes autonómicas de vivienda y la necesidad de una ley estatal*, en *Reflexiones sobre la vivienda en España*, Fernando García-Moreno Dir., Aranzadi, 2013, pp. 58 ss., en concreto en el apartado que se titula «corolario: La necesidad de una Ley estatal de vivienda».

(4) *Vid.* un comentario de este voto particular en DE LA QUADRA-SALCERO JANINI, T., *Mercado nacional único y Constitución*, CEPC, 2008, p. 109.



pero resulta inevitable a la vista del alcance de los títulos competenciales estatales<sup>(5)</sup>. Baste a nuestros efectos, con referenciar el artículo 23.2 LDV que establece que la planificación y programación de la Administración General del Estado, en el marco de la consecución de los fines establecidos en esta ley, favorecerá e impulsará de forma prioritaria:

a) La rehabilitación y la mejora de las viviendas existentes, así como la promoción de vivienda encaminada a la formación de parques públicos de vivienda.

b) La existencia de modalidades de vivienda que se adapten a las necesidades sociales.

c) La adecuada dotación de programas de ayuda específicamente dirigidos a las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda, con especial atención a las personas jóvenes y hogares sujetos a mayor vulnerabilidad, así como las familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo.

De forma más concreta y con referencia específica a los planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural, el artículo 24.1 LDV prevé que estos estarán formados por programas que promoverán y apoyarán de manera prioritaria las siguientes actuaciones:

a) Las que fomenten la ocupación racional y eficiente del patrimonio residencial.

b) La conservación, el mantenimiento, la rehabilitación y la mejora de las viviendas que estén destinadas o vayan a destinarse a residencia habitual, así como la regeneración y renovación de su entorno construido, favoreciendo enfoques integrales que garanticen la accesibilidad universal.

c) Las actuaciones necesarias para la creación, ampliación y gestión de los parques públicos de vivienda, tanto derivadas de la nueva construcción como de la rehabilitación, orientados prioritariamente a atender la necesidad de vivienda de las personas, familias y unidades de convivencia en situación de mayor vulnerabilidad social y económica.

d) La construcción y rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

---

(5) Sobre la regulación de la LDV en relación con los planes de vivienda pueden consultarse RODRÍGUEZ DE SANTIAGO, J. M., ¿Son verdaderos planes los planes estatales de vivienda?, en «Estudios sobre el Derecho a la vivienda», RDU Editores, 2024, pp. 197 ss. y RODRÍGUEZ-CHAVES MIMBRERO, B.: La colaboración entre el Estado y las Comunidades Autónomas en materia de vivienda en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la vivienda. ¿Se puede hablar de avances?, en «Estudios sobre el Derecho a la vivienda», RDU Editores, 2024, pp. 351 ss.



e) La promoción de nuevas modalidades de vivienda y de desarrollo urbano y rural que se adapten a las necesidades sociales, así como las actuaciones destinadas a favorecer el acceso de la ciudadanía a una vivienda sometida a algún régimen de protección pública, incluyendo instrumentos financieros que promuevan mecanismos público-privados.

f) Actuaciones encaminadas a favorecer el acceso a la vivienda por parte de jóvenes, así como a garantizar una vivienda digna y adecuada para personas en situación de mayor vulnerabilidad social, chabolismo, infravivienda o en emergencia habitacional.

Debe quedar claro que esta regulación de la LDV únicamente resulta jurídicamente aplicable a los Planes estatales de vivienda, habida cuenta que la norma únicamente se refiere a ellos, ninguna referencia hay al respecto en estos preceptos a los Planes autonómicos de vivienda. Todo lo anterior sin perjuicio de la cooperación entre el Estado y las Comunidades Autónomas, afirmando expresamente el artículo 12.2 LDV que «el Estado, en aplicación del principio de cooperación, podrá colaborar, de acuerdo con su propia planificación, en la financiación de los planes que se aprueben por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana».

De esta forma, sin perjuicio de los correspondientes procedimientos de cooperación y colaboración, los Planes estatales y autonómicos de vivienda podrán seguir caminos paralelos, convergentes o no en ocasiones.

## 2. BIBLIOGRAFÍA

- IGLESIAS GONZÁLEZ, F., *La intervención pública en el mercado de la vivienda como política social: problemas actuales y soluciones posibles*, Documentación administrativa, núm. 271-272 (2005), pp. 515 ss.
- QUADRA-SALCERO JANINI, T. de la, *Mercado nacional único y Constitución*, CEPC, 2008.
- «Una visión panorámica de las leyes autonómicas de vivienda y la necesidad de una ley estatal», en *Reflexiones sobre la vivienda en España*, Fernando García-Moreno Dir., Aranzadi, 2013, pp. 15 ss.
- RODRÍGUEZ-CHAVES MIMBRERO, B., «La colaboración entre el Estado y las Comunidades Autónomas en materia de vivienda en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la vivienda. ¿Se puede hablar de avances?», en *Estudios sobre el Derecho a la vivienda*, RDU Editores, 2024, pp. 3511 ss.
- RODRÍGUEZ DE SANTIAGO, J. M., «¿Son verdaderos planes los planes estatales de vivienda?», en *Estudios sobre el Derecho a la vivienda*, RDU Editores, 2024, pp. 197 ss.

