

# El Plan de Vivienda 2013-2016: el renacer de la vivienda de alquiler en España

Nicolás Alejandro GUILLÉN NAVARRO

Doctor en Derecho. Técnico urbanista.

**RESUMEN:** El Plan estatal de vivienda 2013-2016 constituye la respuesta legislativa más importante a nivel nacional frente a las necesidades habitacionales de la población, ofreciendo diferentes programas con el objeto de hacer factible el derecho a la vivienda digna y adecuada recogido en el artículo 47 de la Constitución Española. Este estudio pretende ofrecer una visión global de las nuevas políticas de vivienda aprobadas y su problemática, todo ello bajo la perspectiva de sus destinatarios finales.

**DESCRIPTORES:** Políticas de vivienda. Plan de vivienda. Alquiler. Rehabilitación urbana. Regeneración urbana. Renovación urbana. España.

## 1. Introducción

El Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 (en adelante, PEV) supone una de las últimas regulaciones estatales en materia de vivienda, la cual sigue la estela de los sucesivos Planes de vivienda surgidos desde 1981<sup>1</sup>.

Lo primero que llama la atención de la nueva normativa es la delimitación clara y precisa del

objeto de la misma, y es que se centra únicamente en el fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas. Como se comprueba, el mismo título deja entrever una exclusión de la regulación acerca de la adquisición en propiedad de la vivienda con protección, hecho que sí regulaba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012<sup>2</sup>. La razón principal de esta exclusión se pone de manifiesto en el Preámbulo de la normativa al aludir a la necesidad de una reorientación de las políticas de vivienda en nuestro país dado el ingente stock de viviendas en el mercado sin comprador y la

Recibido: 17.01.2014; Revisado: 07.02.2014.

Correo electrónico: nicolasg@unizar.es

Estudio realizado en el marco del Grupo Consolidado de Investigación ADESTER (Administración, Economía, Sociedad y Territorio) de la Universidad de Zaragoza.

El autor agradece a los evaluadores anónimos sus valiosos comentarios.

<sup>1</sup> Plan 1981-1983, aprobado mediante Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre. Acerca de la incidencia de los Planes de vivienda: GÓMEZ JIMÉNEZ (2006: 667 y ss.); IGLASIAS (2010: 349 y ss.); MUÑOZ (2000: 40 y ss.) y GUI-

LLÉN (2012b: 100 y ss.). Otros estudios referidos a Planes de vivienda son los siguientes: Plan 1984-1987: RANCAÑO (1987: 17-20); Plan 1988-1992/1992-1995: RODRÍGUEZ LÓPEZ (1993: 22-39); SÁNCHEZ MARTÍNEZ (2003); Plan 1998-2001: ALCÓNCHEL & ANTÓN (1999: 29 y ss.) y CACHORRO (1998: 23-26); Plan 2002-2005: DE MESA (2002: 43 y ss.) y TINAUT (2002: 33 y ss.); Plan 2005-2008: ALONSO (2006: 145-170); CASTANYER (2006: 42-45); RUIZ (2005: 14-17) y TINAUT (2006: 273-290); Plan 2009-2012: BUENO (2009).

<sup>2</sup> Aprobado mediante Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

existencia de un gran número de ciudadanos con serias dificultades en el acceso a una vivienda, de ahí el fomento del alquiler como una iniciativa apta para proporcionar alojamiento.

Debemos tener en cuenta que el Plan de vivienda se inserta en un nuevo conjunto normativo tendente al fomento del alquiler, el cual se encuentra delimitado por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social<sup>3</sup>. Como se aprecia, son normativas centradas única y exclusivamente en el alquiler, con lo que se demuestra el cambio total de tendencia de las políticas de vivienda en España al sustituir el otorgamiento de alojamiento en propiedad, modo de aportación utilizado desde hace décadas, por otro más adecuado a las circunstancias actuales, el alquiler<sup>4</sup>.

## 2. Incidencia del beneficiario de los programas y actuaciones del Plan Estatal 2013-2016

A la hora de analizar los aspectos más destacados del Plan 2013-2016, debemos partir de la situación en la que se encuentra el mercado inmobiliario en España para entender mejor los diferentes programas incluidos en el mismo y el porqué del cambio de rumbo de las políticas de vivienda.

En este sentido, la explosión de la burbuja inmobiliaria en 2007 ha conllevado no sólo una caída progresiva del índice general de precios de la vivienda libre (ver FIG. 1), sino también el descenso prolongado en la puesta en el mercado de nuevas viviendas (ver FIG. 2). A ello se suma el estancamiento en el número de transacciones (ver FIG. 3) y el solapamiento de los mercados de vivienda libre y protegida, arrastrando con ello la duda sobre la conve-

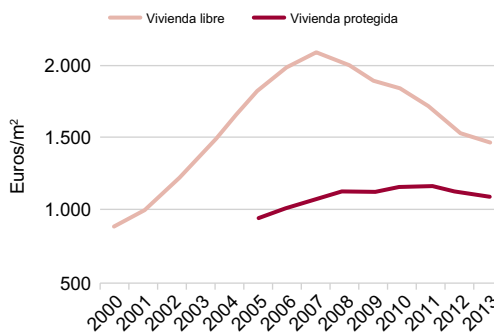


FIG. 1/ Precio vivienda libre y vivienda protegida

Fuente: elaboración propia a través de datos del OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO (2014: 16).

nencia en la actualidad de este último dada la casi equiparación de precios entre ambas tipologías de vivienda.

Sin duda, la crisis económica ha tenido un fuerte impacto en el sector de la construcción tal y como lo demuestran los datos que se aportan. Con ello, es innegable asumir la necesidad de una reformulación de los criterios seguidos hasta ahora en materia de vivienda, con el abandono de la vivienda protegida en propiedad como eje central del sistema español de aportación de alojamiento en favor de otros sistemas más adecuados a las necesidades económicas y habitacionales de la población. Este cambio se puede observar claramente en el art. 2 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, en el cual se recogen los programas a través de los cuales se articula el nuevo Plan de vivienda. En concreto, son los siguientes<sup>5</sup>:

- Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
- Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
- Programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler.
- Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.

<sup>3</sup> Muchos autores ya defendían desde hace años la necesidad de evolución de las políticas de vivienda en España [entre otros, TEJEDOR (2012)], por lo que no sorprende este cambio.

<sup>4</sup> La utilización de este sistema de aportación de alojamiento nos acerca a las políticas de vivienda del resto de países de la Unión Europea. En este sentido, TEJEDOR (2012: 89 y ss.) realiza un estudio profuso de la tenencia de la vivienda en Europa. A modo de visión general de la incidencia de la vivienda social en diferentes países europeos se pueden consultar los trabajos de WHITEHEAD & SCANLON (2007), y en concreto para Holanda de ELSINJA & WASSENBERG (2007: 130-147); Portugal ALVES & GONÇALVES (2010:

137-164); Suecia TURNER (2007: 148-164) y Alemania DROSTE & KNORR-SIEDOW (2007: 44-53).

<sup>5</sup> Esta relación, en donde los programas de alquiler y de regeneración y renovación urbanas son claros protagonistas, debe ser completada con el art. 1 que, en su párrafo segundo, asocia las ayudas previstas con la subsidiación de préstamos convenidos y subvenciones destinadas a «fomentar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler a sectores con dificultades económicas, al fomento de un parque público de vivienda de alquiler, a la rehabilitación de edificios y la regeneración y renovación de zonas urbanas, a la implantación del informe de evaluación de edificios y al fomento de ciudades sostenibles y competitivas».

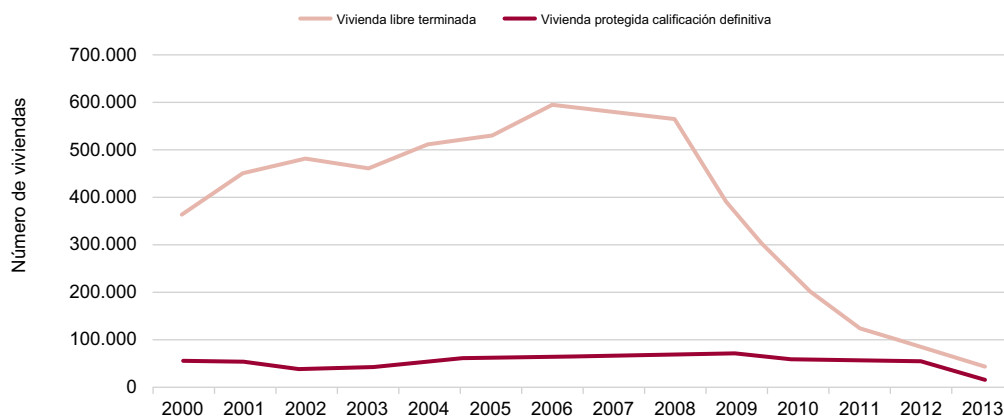


FIG. 2/ **Número de viviendas terminadas: vivienda libre y vivienda protegida**

Fuente: elaboración propia a través de datos del OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO (2014: 9).

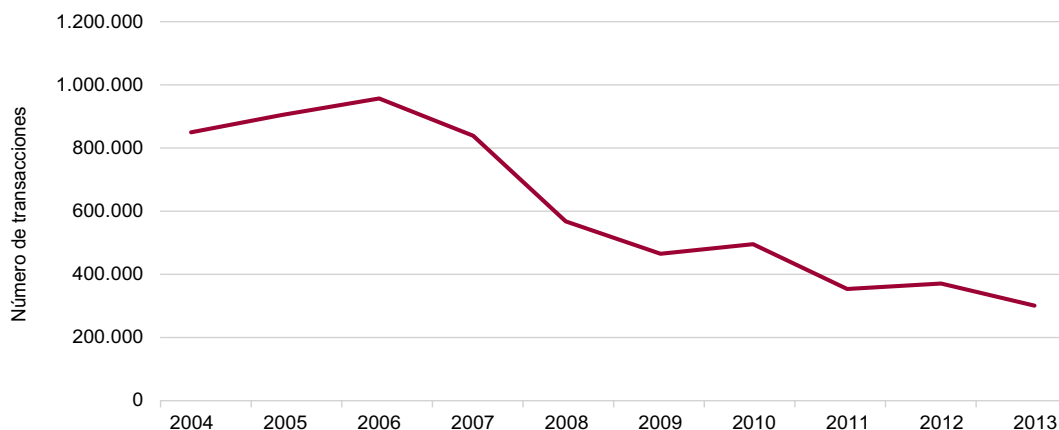


FIG. 3/ **Total transacciones escrituradas de vivienda (nuevas y usadas)**

Fuente: elaboración propia a través de datos del OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO (2014: 9).

- f) Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
- g) Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.
- h) Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan<sup>6</sup>.

Como se aprecia, como elemento novedoso del nuevo Plan, en relación con el anterior, aparte de lo ya comentado sobre la vivienda en propiedad, destaca la implantación del informe de evaluación de edificios y la creación de un parque público de vivienda en alquiler.

<sup>6</sup> Debido a su poca incidencia en lo que al objeto de este estudio respecta, únicamente decir que este programa se centra en la financiación para la creación y mantenimiento de sistemas informáticos para el control y gestión de las re-

Por otra parte, los programas de rehabilitación edificatoria, renovación y regeneración urbanas siguen estando presentes, si bien con un carácter más simplificado, dando cuenta de la importancia que han adquirido en los últimos años.

Centrándonos en la configuración de la figura del beneficiario, el art. 6 recoge una delimitación parcial de los destinatarios de las nuevas políticas de vivienda. Es parcial porque el primer párrafo ya especifica claramente que para una concreción de éstos hay que acudir al ar-

laciones entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla en el desarrollo del Plan (arts. 41 y 42 PEV).

ticulado de cada uno de los programas, además de facultar a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla el establecimiento de requisitos adicionales. A pesar de la remisión establecida en el precepto, éste incluye toda una serie de condicionantes que parten del criterio de la nacionalidad y residencia como elementos estructurantes en el caso de las personas físicas, incluyendo igualmente a las personas jurídicas como beneficiarios siempre y cuando se encuentren debidamente constituidas<sup>7</sup>.

Aspecto relevante es que de nuevo se toma el IPREM como mecanismo de delimitación del beneficiario a efectos económicos o, mejor dicho, de ingresos económicos<sup>8</sup>. En este sentido, la determinación de los ingresos de la persona física o unidad de convivencia a efectos de su valoración para la obtención de la ayuda, parte de las cuantías de la base imponible general y del ahorro correspondiente a la declaración o declaraciones, relativa/s al último período impositivo, presentadas por el solicitante o por cada uno de los miembros de la unidad de convivencia<sup>9</sup>. Esta cuantía se convierte en número de veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados, dándose la opción a las Comu-

nidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla para que puedan aplicar un coeficiente multiplicador único, comprendido entre 0,70 y 1, según se establezca en el convenio de colaboración correspondiente y en función del número de miembros de la unidad de convivencia o de otros factores socio-económicos relevantes<sup>10</sup>.

Aparte de lo expuesto anteriormente, conviene resaltar la circunstancia de que el Plan, en su art. 6.4, establezca que los órganos competentes de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla deben reconocer las ayudas que se regulan en los distintos programas del Plan teniendo en cuenta los sectores preferentes definidos en la legislación específica que en cada caso les resulte de aplicación<sup>11</sup>. La delimitación de estos sectores debe enlazarse con la relación de colectivos preferentes recogidos en el Anexo I del Plan, en concreto, las familias numerosas, mujeres víctimas de violencia de género, personas con discapacidad, personas afectadas por desahucios y sujetas a medidas de flexibilización de las ejecuciones hipotecarias y, por último, las víctimas del terrorismo; todo ello sin perjuicio de que las Comunidades Autónomas y Ciudades de

<sup>7</sup> Vid. art. 6.2.a PEV: «Cuando los beneficiarios sean personas físicas, deberán poseer la nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, Suiza, o el parentesco determinado por la normativa que sea de aplicación. En el caso de los extranjeros no comunitarios, deberán tener residencia legal, en España. Cuando sean personas jurídicas, deberán acreditar o declarar expresamente en su solicitud que se encuentran debidamente constituidas, según la normativa que les resulte de aplicación. En el caso de entidades que carezcan de personalidad jurídica propia, deberá hacerse constar expresamente los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación, así como el importe de la subvención a aplicar por cada uno de ellos».

<sup>8</sup> IPREM 2014: diario 17,75 €, mensual 532,51 €, anual 12 pagas 6.390,13 €, anual 14 pagas 7.455,14 €. El IPREM se ha mantenido constante desde 2011 cuando fue fijado por Ley 39/2010, de 22 de Diciembre, de *Presupuestos Generales del Estado para 2011*.

<sup>9</sup> Vid. arts. 48 y 49, respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, de *Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*. Este mismo precepto señala que si el solicitante o cualquiera de los integrantes de la unidad no hubieran presentado declaración, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de la unidad.

<sup>10</sup> Es interesante resaltar la inclusión de la obligación de que el solicitante autorice a la Administración correspondiente la posibilidad de recabar toda información necesaria para comprobar el cumplimiento de los requisitos económicos. Este aspecto se completa con el deber de comunicar al órgano que ha concedido la ayuda, cualquier modificación de las condiciones que puedan determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda.

<sup>11</sup> En este sentido es lógico delimitar claramente los destinatarios de las ayudas como por ejemplo en Aragón con la Orden de 25 de febrero de 2014 del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, *por la que se convocan ayudas financieras a inquilinos para 2014*. Así, en su art. 2 se parte de la limitación económica de los inquilinos al englobar a aquellos cuyos ingresos familiares anuales no excedan 2'5 veces el IPREM. A su vez, se engloba a toda una serie de colectivos, tales como a) mujeres víctimas de la violencia de género; b) víctimas del terrorismo; c) familias, jóvenes de hasta 35 años, personas separadas y divorciadas, con ingresos familiares que no excedan de 1'5 veces el IPREM; d) mayores de 65 años, familias constituidas por el padre o la madre y los hijos, con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM; e) familias en las que uno de sus miembros tenga discapacidad reconocida oficialmente superior al 33 por ciento, con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM; f) afectados por situaciones catastróficas; g) personas sin hogar o procedentes de actuaciones de erradicación del chabolismo; h) personas que hayan sido objeto de una resolución judicial de lanzamiento de su vivienda habitual como consecuencia de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria, con posterioridad al 1 de enero de 2012. Aparte se suman una serie de requisitos esenciales para poder recibir la ayuda, como la posesión de un contrato de arrendamiento de vivienda, que la renta inicial a percibir por el titular de la vivienda sea superior a 60 € mensuales y no supere 600 € mensuales; tener necesidad de vivienda conforme a lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de *medidas urgentes de Política de Vivienda Protegida* y en el Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, *Reglamento de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón*; y destinar la vivienda alquilada a residencia habitual y permanente.

Ceuta y Melilla puedan regular nuevos sectores<sup>12</sup>. A pesar de esta delimitación, estos colectivos no se sitúan en un nivel de equiparación total, sobre todo cuando hacemos referencia a las víctimas del terrorismo. En este sentido, el referido colectivo es objeto de exoneración en lo relativo a la aplicación del umbral de renta familiar o de la unidad de convivencia; además de primarse al mismo en el caso de posibles empates entre beneficiarios de las ayudas<sup>13</sup>.

Por último, el Plan establece una cláusula restrictiva por la cual se excluye de la condición de beneficiario de estas ayudas a quienes

«incurran en alguna de las circunstancias previstas en el art. 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, *General de Subvenciones*, o quienes hayan sido sujetos de una revocación por el órgano competente de alguna Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, de alguna de las ayudas contempladas en éste o en anteriores planes estatales de vivienda por causas imputables al solicitante»<sup>14</sup>.

Considerando lo anteriormente expuesto, si acudimos al anterior Plan de vivienda podemos observar escasos cambios en lo que a requisitos respecta, manteniéndose el criterio económico como pieza clave, pero sin profundizar en las necesidades de los colectivos preferentes que van en muchos casos más allá. Una crítica es la equiparación igualitaria de todos éstos, proponiéndose la conveniencia de un estudio de cada uno y el establecimiento de preferencias en la asignación de alojamiento teniendo en cuenta estos colectivos, siempre, claro está, que se respeten los criterios de ingresos económicos fijados previamente.

Antes de profundizar en cada uno de los programas insertos en el nuevo Plan para ver cómo se ha configurado la figura del beneficiario en ellos, conviene aludir a un instrumento muy interesante que se incorpora como es el control de la llevanza del mismo. En este sentido, el art. 44 PEV establece la obligación de que cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla remitan un informe o archivo informático una vez vencido el

<sup>12</sup> En el anexo se establece qué debe entenderse por cada uno de estos sectores, relacionándose con su normativa específica. Familias numerosas: en virtud de lo establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas y su normativa de desarrollo. Mujeres víctimas de violencia de género: en virtud de lo establecido en la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género. Personas con discapacidad: en virtud de lo regulado en la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad y el Convenio marco de colaboración entre la Administración General del Estado y el CERMI (Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad). Personas afectadas por desahucios y sujetas a medidas de flexibilización de las ejecuciones hipotecarias: en virtud de lo establecido en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Víctimas del terrorismo: en virtud de lo establecido en la Ley 29/2011, de 22 de septiembre, de Reconocimiento y Protección Integral a las Víctimas del Terrorismo.

<sup>13</sup> En concreto, «las personas que hayan sufrido daños incapacitantes como consecuencia de la actividad terrorista, el cónyuge o persona que haya vivido con análoga relación de afectividad, al menos los dos años anteriores, de las víctimas fallecidas en actos terroristas, sus hijos y los hijos de los incapacitados, así como los amenazados». A ello hay que sumar la necesidad de acreditar la condición de víctima o de amenazado, la cual se hará mediante la aportación de resolución del Ministerio del Interior o de sentencia judicial firme. Acerca de las víctimas del terrorismo y la relación con las políticas de vivienda: *vid.* GULLÉN (2012b:160 y ss.).

<sup>14</sup> En este sentido, el art. 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, *General de Subvenciones*, recoge causas tan diversas como la pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones o ayudas públicas por sentencia firme; la declaración de concurso o de insolvencia; la existencia de conflicto de intereses; no hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la

Seguridad Social; tener la residencia fiscal en un país o territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal; no hallarse al corriente de pago de obligaciones por reintegro de subvenciones; o haber sido sancionado mediante resolución firme con la pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones.

Dentro de la jurisprudencia podemos encontrar diversos pronunciamientos relativos a la exclusión en la recepción de ayudas en materia de vivienda por existencia de alguna de estas causas. Como ejemplo se puede aludir a la Sentencia núm. 43/2013, de 21 febrero, del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª) (JUR 2013\140139) en el que se analiza el caso del beneficiario de una ayuda que en el momento de dictarse la resolución de reconocimiento de la obligación, no se hallaba al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y por lo tanto no cumplía con los requisitos para ser beneficiario de la ayuda al amparo del Plan estatal de vivienda 2009-2012. Por otra parte, hay que tener en cuenta que como expone la Sentencia núm. 379/2014 de 30 abril del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª) (JUR 2014\150513), en su fundamento jurídico tercero: «Las cantidades que se otorgan al beneficiario están vinculadas al pleno cumplimiento de los requisitos y al desarrollo de la actividad prevista el efecto. Existe, por tanto, un carácter condicional de la subvención, en el sentido de que su otorgamiento se produce siempre bajo la condición resolutoria de que el beneficiario cumple unas exigencias o tenga un determinado comportamiento o realice una determinada actividad en los concretos términos en que procede su concesión». Esta afirmación ha de correlacionarse con otro aspecto importante como es el procedimiento de reintegro y su consideración jurídica, y es que como continua diciendo la sentencia «Cuando se trata del reintegro o denegación de subvenciones por incumplimiento de los requisitos o indebida utilización de las cantidades recibidas, esto es por incumplimiento de la finalidad para la que se conceden u otorgan, basta la comprobación administrativa de dicho incumplimiento para acordar la denegación de la subvención o la devolución de lo percibido».

trimestre natural, y antes del día 10 del mes siguiente, en el que se recoja un resumen del número de solicitudes recibidas por cada programa, el número de beneficiarios a los que se les ha concedido las ayudas (divididos por programas, municipio y provincias, nivel de renta e importe subvención), el número de beneficiarios del programa de ayuda al alquiler que están disfrutando de una vivienda construida al amparo del programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler, las entidades colaboradoras que participan y en qué programas, y, por último, la relación de abonos tanto realizados, como pendientes de realizar, con la correspondiente justificación contable.

### 2.1. Programa de ayuda al alquiler de vivienda

Dejando aparte el programa de subsidiación de préstamos convenidos centrado en el mantenimiento de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos regulados en los anteriores Planes y que en el que hay que entender que los beneficiarios son los que cumplen los criterios fijados en el Plan de aplicación de su ayuda; el primer programa a analizar es el de ayuda al alquiler de vivienda, consistente en una ayuda de hasta el 40 por ciento de la

renta anual a satisfacer por el alquiler de la vivienda habitual y permanente, con un límite máximo de 2.400 euros anuales por vivienda<sup>15</sup>.

El art. 11 PEV, partiendo de la necesidad de la mayoría de edad de los solicitantes, señala como criterio esencial para ser beneficiario de este programa el hecho de ser titular o estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda y que ésta se destine a ser la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que deberá acreditarse<sup>16</sup>. A ello se añade un criterio económico referido a la renta anual de la vivienda, y es que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo tiene que ser por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales<sup>17</sup>.

Otra condición esencial para el acceso al programa es el de los ingresos económicos máximos de la unidad de convivencia. Considerando los criterios recogidos en el art. 6 PEV, el art. 12.5 PEV establece un mecanismo que toma como referencia el IPREM al que le aplica diferentes coeficientes dependiendo de que la unidad de convivencia esté compuesta por un miembro o por dos o más personas. Así, el límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia (LIUC) se determina conforme a las siguientes reglas:

<sup>15</sup> Art. 12.2 PEV. La delimitación del beneficiario que se recoge en el nuevo Plan es más compleja que la que podíamos encontrar en el Plan 2009-2012 con el denominado «Programa de ayudas a inquilinos», en donde se establecía que los solicitantes debían disponer de unos ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM, asociándose una subvención cuya cuantía máxima anual era del 40 por ciento de la renta anual a satisfacer, con un límite de 3.200 € por vivienda. Ello debía ponerse en relación con el hecho de que las CCAA y las Ciudades de Ceuta y Melilla eran las encargadas de articular esta ayuda, sumándose en muchas ocasiones ayudas autonómicas ofrecidas a través de su propia financiación. Así, acudiendo a los Planes Autonómicos, se podían apreciar ciertas especialidades en cuanto a la cuantía de la ayuda, modo de solicitud y otorgamiento.

<sup>16</sup> El requisito de la necesidad de fijar en la vivienda, objeto de la ayuda, la residencia habitual y permanente del beneficiario, es un criterio básico destinado a primar la aportación de alojamiento a personas necesitadas, evitando con ello acciones fraudulentas encaminadas a subvencionar segundas residencias. Véase la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de junio de 2001 (RJ 6953), en la que se define el domicilio habitual y permanente como: «aquel en el que se vive y se mora, y que aunque se falte de él por cualquier circunstancia, se piensa volver al mismo cuando cesen las causas que motivan la ausencia». A ello hay que sumar el aspecto de la habitualidad que mirando atrás en la normativa de vivienda sometida a un régimen de protección ya se determinaba en el art. 3 del Real Decreto 3148/1978, de 10 noviembre, al establecerse un límite de la no ocupación de la vivienda por tres meses seguidos máximo al año, salvo que mediara justa causa [vid. GUILLÉN (2008: 167-178)]. En este contexto es interesante la regulación andaluza, en concreto,

el Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, por el cual se añaden dos nuevos Títulos VI y VII a la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. En ella se incluye la definición de viviendas deshabitadas, los indicios de no habitación, el procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada, el registro de viviendas deshabitadas o diferentes medidas para evitar la existencia de las mismas. Así, y como ejemplo de la relevancia de la norma, se consideran como indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda deshabitada, entre otros, los siguientes: a) los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes; b) consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad; c) recepción de correo y notificaciones en otros lugares; d) utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas; e) declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda; f) declaraciones de los titulares de la vecindad; g) negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Consejería competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación (art. 26 Ley 1/2010, de 8 de marzo).

<sup>17</sup> A este respecto se echa de menos una delimitación cuantitativa según ciudades, zonas o barrios. Esta circunstancia se da por ejemplo en el ámbito internacional, en concreto en Inglaterra, en donde el programa *Local Housing Allowance* aplica este criterio, mediante la subdivisión del país en diferentes áreas (*Broad Rental Market Areas*). Vid. GUILLÉN (2010: 201).

- a) Si la unidad de convivencia está compuesta por una sola persona adulta: la cuantía del IPREM se multiplica por 1.
- b) Si la unidad de convivencia está compuesta por dos o más personas:
- La primera persona adulta computa 1 vez el IPREM.
  - Cada persona adicional de 14 años o más computa 0,5 veces el IPREM.
  - Cada persona adicional menor de 14 años computa 0,3 veces el IPREM.

Es preciso señalar que aparte de la delimitación en el acceso, la normativa establece unos criterios de prioridad entre los seleccionables. Con ello, una vez clarificados los ingresos en relación con el IPREM y aplicados los correspondientes coeficientes, la prioridad de los solicitantes se determina con base en el mayor resultado de la aplicación de la fórmula:  $[1 - IUC/CLIUC]$ , en el que *IUC* son los ingresos en euros de la unidad de convivencia y *CLIUC* la cuantía en euros del límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia que permite el acceso a la ayuda. Este criterio de corte en las ayudas es matizado por el precepto al establecerse la posibilidad de que en el caso de que las solicitudes sean inferiores al número de ayudas convocadas, se puedan considerar beneficiarias a aquellas unidades de convivencia cuyos ingresos no superen 3 veces el IPREM, priorizándose el acceso a través de la aplicación de la mencionada fórmula<sup>18</sup>.

Otras restricciones en el acceso a la ayuda son las relativas a la tenencia de otra vivienda o la relación con el arrendador (art. 11, apartado segundo)<sup>19</sup>. Con ello, el Plan establece que no podrá concederse la ayuda cuando el

solicitante o alguno de los que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento sea propietario o usufructuario de alguna vivienda en España o tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador (igualmente se consideran los casos en que sea socio o participe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador). Del primer supuesto se exceptúan aquellas personas que aún siendo titulares de una vivienda, acrediten la no disponibilidad de ésta por causa de separación o divorcio, o no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad<sup>20</sup>.

Por otra parte, hay que señalar que la ayuda está vinculada al beneficiario y no tanto a la vivienda. Ello se comprueba claramente al establecerse en el Plan que cuando se produzca un cambio de domicilio dentro de la misma Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla y se suscriba un nuevo contrato de alquiler, la ayuda se sigue otorgando ajustada al nuevo arrendamiento con la obligación de que se produzca la comunicación de cambio de domicilio en el plazo máximo de 5 días desde la firma del referido contrato<sup>21</sup>. A través de esta regulación se pretende que el propio beneficiario de la ayuda sea el que elija la vivienda, por lo que la Administración tiene un papel residual en este aspecto.

Para finalizar, hay que resaltar la carencia en la regulación de determinados aspectos, sobre todo los relativos a la repercusión económica que supone el alquiler en la economía familiar. Acudiendo a los programas de alquiler de otros países (*vid.* Estados Unidos y el *Housing Choice Voucher program*<sup>22</sup>), se aprecia la relación directa entre el acceso a la ayuda y los

<sup>18</sup> Asimismo, el Plan abre la puerta para que las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla puedan fijar un límite inferior de ingresos de la unidad de convivencia que permita el acceso a la ayuda y una renta mensual inferior en función de las circunstancias demográficas o económicas que a su juicio lo aconsejen.

<sup>19</sup> El art. 11.5 PEV indica la incompatibilidad de esta ayuda con otras al alquiler para arrendatarios con escasos recursos económicos. No obstante, se exceptúan los complementos para el pago del alquiler a beneficiarios en situaciones de especial vulnerabilidad (unidades de convivencia de más de dos miembros y una renta conjunta inferior a 1,2 veces el IPREM).

<sup>20</sup> Esta nueva regulación rompe por completo con la problemática acerca de la consideración de la necesidad de vivienda por parte de personas separadas o divorciadas, las cuales sin haberse producido la liquidación de la vivienda, son cotitulares del hogar ex conyugal (en el caso de bienes gananciales) o titulares (en el caso de vivienda privativa que constituía domicilio conyugal) sin poder residir en la misma, con las consiguientes repercusiones negativas en la inscripción en el registro de demandantes de vivienda.

<sup>21</sup> El mantenimiento de la ayuda se produce siempre y cuando se mantengan las condiciones anteriormente señaladas, tanto por ingresos, como por los condicionantes de la vivienda.

<sup>22</sup> Este programa supone la posibilidad de que las familias con escasos recursos económicos puedan residir en una vivienda del sector privado mediante el abono de una renta razonable, todo ello en el marco de la libertad de elección del área. Por lo que se refiere a la articulación de la ayuda, ésta cubre la diferencia entre el alquiler a pagar y el 30 por ciento de los ingresos de la unidad familiar, siempre y cuando esta familia tenga unos ingresos por debajo de los límites establecidos para el área. Para ser beneficiarios de dicha ayuda se debe reunir con una serie de condicionantes, los cuales se recogen en el *Code of Federal Regulations (24 CFR HUD)*. Así, se exigen tres requisitos básicos como son: a) ser ciudadano estadounidense o tener estatus legal de emigrante elegible de acuerdo con el *24 CFR HUD*; b) conformar una unidad familiar, ya sea con o sin hijos; y c) que los ingresos familiares, basados en el tamaño de la familia, no excedan del 80 por ciento del Ingreso Medio del Área (*Area Median Income, en siglas, AMI*). *Vid.* NEWMAN & SCHNARE (1997); BASSOLO (2003); GRIGSBY & BOURASSA (2004); WILLIAMSON & al., (2009); SCHWARTZ (2010: 177-207), GUILLÉN (2011: 235-239).

ingresos del solicitante, ya que a diferencia del caso español en el que la cuantía máxima de la subvención constituye un porcentaje de la renta anual que se vaya a satisfacer (máx. 40 por ciento), en Estados Unidos, por ejemplo, se tiene presente que el abono del alquiler no debe suponer más del 30 por ciento de los ingresos familiares netos. Esta concepción del todo lógica, se asocia a que la familia debe disponer de recursos suficientes para hacer frente a los gastos de alimentación, vestido, educación, sanidad, etc., por lo que la vivienda no puede ser un lastre para el progreso de la vida familiar<sup>23</sup>.

## 2.2. Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler

El segundo de los programas recogidos en el Plan es el de fomento del parque público de vivienda protegida en alquiler sobre suelos o edificios de titularidad pública, programa llamado a ser una de las piezas claves del mismo y por tanto elemento estructural de la nueva política de vivienda en España<sup>24</sup>.

Partiendo de que su objetivo es el fomento de la creación de un parque público de vivienda protegida y de que la superficie útil de la vivienda objeto de este programa no puede exceder de 90 m<sup>2</sup>, el Plan configura una doble tipología de alojamiento vinculada a la situación económica de los posibles destinatarios<sup>25</sup>. Así, se diferencia entre la *vivienda de alquiler en rotación*, destinada a unidades de convivencia con ingresos totales de hasta 1,2 veces el IPREM, y la *vivienda de alquiler protegido*, para unidades de convivencia con ingresos totales entre 1,2 y 3 veces el IPREM<sup>26</sup>. A estas viviendas se les asocia unos precios de renta asequibles que se reflejan en la calificación provisional de la vivienda y que se traducen en unas cantidades máximas que dependen de la tipología de vivienda [vivienda de alquiler en rotación (4,7 €/m<sup>2</sup> mes) / vivienda de alquiler protegido (6 €/m<sup>2</sup> mes)], su superficie y si cuentan con una plaza de garaje u otro anexo<sup>27</sup>.

Aparte de todo lo anterior, en esta ayuda hay que destacar un importante matiz, y es que se produce una diferenciación entre el destinatario de las viviendas y el beneficiario directo de la

<sup>23</sup> De esta regulación se echa en falta la delimitación de unos ingresos mínimos necesarios, circunstancia que Comunidades Autónomas como La Rioja o Cantabria han ido regulando. Aparte de ello, hay que sumar otros aspectos recogidos en las normativas autonómicas, como la obligación de realizar el pago de la renta del alquiler mediante imposición o transferencia a través de una entidad bancaria (Comunidad Valenciana); acreditar que la actividad laboral constituye su actividad principal; fijar el domicilio fiscal en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento (Cantabria); que el contrato de arrendamiento se concierte por un período mínimo de un año (Comunidad Valenciana) o la obligación de que el beneficiario tenga fijada su residencia en la Comunidad Autónoma con al menos una antelación mínima a la fecha de la solicitud, salvo una serie de casos tasados (Canarias).

<sup>24</sup> Conviene resaltar la delimitación del concepto «vivienda protegida» que se recoge en la disposición adicional tercera del Plan. Así, se considera como tal a «toda aquella que cuente con la calificación correspondiente de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, por cumplir los requisitos de uso, destino, calidad, precio máximo establecido (tanto para venta como para alquiler) y, en su caso, superficie y diseño, así como cualesquiera otros establecidos en la normativa correspondiente». A ello se suma la incorporación de otros condicionantes, como que la vivienda protegida sea destinada a residencia habitual y permanente del propietario o del inquilino; que cuente con un precio máximo de venta de la vivienda protegida en venta o un alquiler máximo de referencia de la vivienda protegida en alquiler; y, por último, que disponga de una «superficie útil máxima de 90 m<sup>2</sup>, sin incluir, en su caso, una superficie útil máxima adicional de 8 m<sup>2</sup> para trasteros anejos y de otros 25 m<sup>2</sup> destinados a una plaza de garaje o a los anejos destinados al almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural».

<sup>25</sup> La importancia de la vinculación vivienda-precio es tal, que éste debe figurar en la calificación provisional de la vivienda, pudiéndose actualizar anualmente en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema

de Índices de Precios al Consumo (IPC). Respecto a la calificación de las viviendas, el art. 15.1 PEV indica que «podrán ser calificadas como viviendas de alquiler en rotación y de alquiler protegido, por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, las promociones de viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios públicos que se vayan a destinar, por un plazo de al menos 50 años, en un porcentaje mínimo del 50 por ciento del número total de viviendas, al arrendamiento a inquilinos de los referidos en la letra a) del artículo anterior y siempre que el resto de las viviendas se califiquen como de alquiler protegido, de acuerdo con lo indicado en la letra b) del artículo anterior. El régimen de alquiler protegido habrá de mantenerse, igualmente, por un plazo de al menos 50 años desde la calificación definitiva».

<sup>26</sup> En los dos casos hay que considerar la suma de los ingresos de todas las personas que vayan a residir habitual y permanentemente en la vivienda (art. 14 PEV). Por otra parte, hay que apuntar que tanto los arrendatarios en alquiler en rotación, como los del régimen de alquiler protegido, pueden ser beneficiarios de las ayudas del programa de ayuda al alquiler, siempre y cuando cumplan los requisitos aparejados al mismo (art. 18.3 PEV).

<sup>27</sup> El art. 17.3 PEV establece que el precio del alquiler de las viviendas de alquiler en rotación debe ser proporcional a la superficie de la vivienda, «sin que, en ningún caso, pueda superar los 4,7 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más, en su caso, un 60 por ciento de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda». Por lo que respecta al precio del alquiler de las viviendas de alquiler protegido, éste será proporcional a la superficie de la vivienda, «sin que, en ningún caso, se pueda superar los 6 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más, en su caso, un 60 por ciento de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda».



ayuda<sup>28</sup>. Con ello, los destinatarios de las viviendas son los arrendatarios que reúnen los requisitos económicos correspondientes para el acceso a las mismas, pero en este programa se consideran beneficiarios a las Administraciones públicas (consideradas en sentido amplio), las fundaciones y las asociaciones declaradas de utilidad pública; además de las organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquéllas que desarrollen su actividad entre

«sectores vulnerables merecedores de una especial protección» (vid. art. 16 PEV)<sup>29</sup>.

En cuanto a la selección de los mismos, el art. 18 desplaza los procesos de selección de los arrendatarios de los dos tipos de vivienda a la esfera local (Ayuntamientos) o a la entidad pública correspondiente, estableciéndose como restricción el que un 30 por ciento de la oferta de las viviendas de alquiler en rotación debe reservarse, siempre que existan solicitantes, a personas o colectivos objeto de atención por los servicios sociales de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, de las Corporaciones Locales o de las organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro.

Habiéndose analizado las características esenciales de este programa, torna necesario evaluar desde la perspectiva comparada la conveniencia o no de la creación de estos parques públicos de vivienda. Como punto de partida debemos tener en cuenta la situación actual de estancamiento en la adquisición de viviendas en propiedad (libres y protegidas) a causa de la crisis económica, el alto índice de paro y la restricción en la concesión de nuevas hipotecas por las entidades bancarias, con las consiguientes repercusiones en la aportación de alojamiento sobre los colectivos necesitados; hecho que puede ser contrarrestado con la existencia de un parque público de vivienda en alquiler

que satisfaga de manera provisional esas necesidades de alojamiento. Por tanto, desde el punto de vista del beneficiario, éstos suponen una respuesta adecuada, ahora bien, por parte de la Administración, qué riesgos le pueden suponer. El ejemplo claro lo tenemos en Inglaterra y País de Gales, países que han sido históricamente proclives a la creación de los mismos, si bien los resultados no han sido del todo satisfactorios. No hay que olvidar que uno de los problemas más importantes de sus políticas de vivienda, latente sobre todo en la actualidad, reside en la gestión de los mismos. Su antigüedad y los altos costes de mantenimiento causan numerosos quebraderos de cabeza a las Autoridades públicas de vivienda (*Local housing Authorities*), hecho al que se suma el que muchos de ellos constituyen auténticos guetos o se encuentran abandonados<sup>30</sup>. Es preciso recordar que durante los años ochenta ya se idearon mecanismos de adquisición por parte de sus ocupantes (*right to buy*) o el traslado de su gestión a organizaciones no lucrativas, asumiendo éstas por tanto una posición trascendental en lo que a vivienda social respecta<sup>31</sup>. Atendiendo a estos antecedentes, debe plantearse la duda de las posibles consecuencias futuras y del peligro de que el potenciamiento del alquiler público como aportación temporal de alojamiento derive más tarde en el ofrecimiento de la vivienda en propiedad y por tanto el retorno a los tiempos pasados de las políticas de vivienda.

### 2.3. Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria

Si los dos anteriores programas analizados se centraban en la aportación de alojamiento a colectivos desfavorecidos a través de la figura del alquiler, este programa se desvincula de estas iniciativas al incentivar la mejora de las edificaciones existentes y de las condiciones de habitabilidad de sus ocupantes. Teniendo en cuenta

<sup>28</sup> El montante de la ayuda destinada a los promotores de las viviendas es proporcional a la superficie de cada vivienda, con un máximo de 250 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. A ello hay que sumar que la cuantía máxima de esta subvención no puede superar el 30 por ciento del coste subvencionable de la actuación, con un límite máximo de 22.500 euros por vivienda, dejando aparte la financiación que pueda obtenerse de otras Administraciones.

<sup>29</sup> En este sentido, hay que señalar la importancia que tiene en países como Inglaterra, Gales y Estados Unidos, la intervención de las organizaciones no lucrativas en lo que se refiere a aportación de alojamiento en alquiler. En el caso de Inglaterra y Gales, las *housing associations* han asumido ya desde los orígenes de las políticas de vivienda un papel fundamental, recibiendo grandes ayudas estatales para promocionar e impulsar su actividad de aportación de alojamiento en detrimento del sector

público, que incluso se vio fortalecida con la transferencia paulatina de stocks de vivienda pública. Actualmente, los *Registered Social Landlords*, siguen siendo el núcleo central de las políticas de vivienda en estos países [vid. BALCHIN (1995: 141-143); GUILLÉN (2010:125 y ss.); MALPASS & MURIE (1999: 149 y ss.)]. En el caso de Estados Unidos la situación es parecida con la intervención de las denominadas *Community Development Corporations (CDCs)*, cuya financiación proviene de numerosos programas públicos de vivienda [vid. SCHWARTZ (2010: 232 y ss.); BRATT (2006: 340-314); SCHILL (1998: 400-403); GUILLÉN (2011: 243-244) y (2012: 426 y ss.)].

<sup>30</sup> Un ejemplo claro es el de Park Hill en Sheffield (Inglaterra). Actuación revolucionaria desde el punto de vista social y urbanístico y que actualmente es un área fantasma a la espera de una reconversión. Vid. SAINT (1996: 9 y ss.); ALLAN (1996: 44-47).

<sup>31</sup> En este sentido, GUILLÉN (2010: 75 y ss.).

que nos encontramos ante un Plan de vivienda global que acoge en su regulación múltiples iniciativas relacionadas con la vivienda, la existencia de un amplio, pero a su vez envejecido parque de viviendas, no ha pasado desapercibido para las políticas de vivienda, las cuales han considerado como una opción coherente el sustituir la construcción de nuevas viviendas por actuaciones de mejora sobre las ya existentes, todo ello en el contexto de crisis económica e inmobiliaria en el que está inmerso nuestro país. Con estas premisas, este programa, siguiendo la herencia de los Planes anteriores que ya recogían iniciativas parecidas, tiene como objetivo esencial las actuaciones sobre viviendas finalizadas antes de 1981 (fecha inicial de los Planes de vivienda) y, más en concreto, la

«financiación de la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes, de los edificios de tipología residencial colectiva»<sup>32</sup>.

Como se puede comprobar, este programa se centra en la conservación de los edificios, la mejora de la calidad y sostenibilidad y la mejora en la accesibilidad de los mismos (*vid.* art. 19.3 PEV), vinculándose para la obtención de las ayudas, la existencia de un «informe de evaluación» o informe de inspección técnica equivalente, cumplimentado y suscrito por técnico competente que determine la existencia de deficiencias en la infraestructura.

Por lo que respecta a la figura del beneficiario, y considerando excluidos de la misma los beneficiarios de las ayudas del programa de fomento

de la regeneración y renovación urbanas o del programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas, ésta se vincula con las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios o los propietarios únicos de edificios de viviendas *Vid.* CAPARRÓS (2010: 159-162) y BUENO (2009: 390 y ss.). No obstante, el art. 22 PEV abre la posibilidad de que a esta ayuda puedan concurrir las Administraciones públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones, siempre que sean propietarias de edificios de viviendas que tengan íntegramente como destino el alquiler durante al menos 10 años a contar desde la recepción de la ayuda<sup>33</sup>.

#### 2.4. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas

Siguiendo con las actuaciones de intervención en edificaciones, este programa dedica sus esfuerzos a financiar la

«realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación en sustitución de edificios demolidos, dentro de ámbitos de actuación previamente delimitados»,

con el objeto

«de mejorar los tejidos residenciales, y recuperar funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y núcleos rurales»<sup>34</sup>.

<sup>32</sup> Como requisitos, aparte del de la antigüedad de las viviendas anteriormente referido (finalizadas de 1981), el art. 19.1 PEV establece el que, al menos, el 70 por ciento de su superficie construida sobre rasante tenga uso residencial de vivienda y que, al menos el 70 por ciento de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios. Igualmente, el Plan recoge que con carácter excepcional pueden ser objeto de este programa edificios que, aunque no cumplan los requisitos anteriores, presenten graves daños estructurales o de otro tipo, o tengan íntegramente como destino el alquiler, durante, al menos 10 años a contar desde la recepción de la ayuda. Otro aspecto interesante es el hecho de que en el caso de las obras de conservación, se primen las actuaciones en las que no más del 60 por 100 de los propietarios de viviendas del edificio estén integrados en unidades de convivencia cuyos ingresos no superen en 6,5 veces el IPREM (*vid.* art. 21.3 PEV).

<sup>33</sup> Por lo que respecta a la cuantía de las ayudas, éstas se recogen en el art. 23 PEV, estableciéndose como punto de partida que su determinación se realiza en función del coste subvencionable de la actuación correspondiente al edificio o edificios, el cual comprende el coste total de las actuaciones subvencionables. Igualmente se establece una cuantía máxima de subvención por edificio, la cual no puede superar el importe de multiplicar 11.000 euros por cada vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de local, aumentándose esta cantidad a 12.100 euros cuando

se trate de edificios declarados bienes de interés cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente. Esta cifra se calcula a través de un complejo mecanismo de asignación de cantidades específicas para cada una de las actuaciones, las cuales se multiplican por el número de viviendas y por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de locales del edificio (*vid.* art. 23.2 PEV). Por último, el PEV establece que la cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio no puede superar el 35 por ciento del coste subvencionable de la actuación, ampliándose al 50 por ciento en el caso de actuaciones para la mejora de la accesibilidad y sólo en la partida destinada a este objetivo.

<sup>34</sup> La configuración actual simplifica la recogida en el Plan 2009-2012, en el cual este tipo de iniciativa estaba ordenada en torno a los denominados programas ARIS (*Programa de áreas de rehabilitación integral de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales*) y ARUS (*Programa de áreas de renovación urbana*). En cuanto al programa ARIS (art. 45), éste se centraba en la financiación de actuaciones destinadas a la «mejora de tejidos residenciales en el medio urbano y rural, recuperando funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales, que requieran la rehabilitación de sus edificios y viviendas, la superación de situaciones de infravivienda, y de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus

Se debe tener en consideración que las políticas de vivienda no son ajenas a la importancia de la creación de zonas y ambientes agradables en los que los residentes de las edificaciones puedan desarrollar su vida personal y familiar. Con ello, este programa recoge toda una serie de ayudas vinculadas a diferentes actuaciones y que tienen como beneficiarios a aquellos que

«asuman la responsabilidad de la ejecución integral del ámbito de actuación»,

englobándose en este concepto a las Administraciones públicas, los propietarios únicos de edificios de viviendas, las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y los consorcios y entes asociativos de gestión. A esta delimitación positiva, hay que incorporar una negativa, y es que se excluye de la ayuda a los que hayan sido beneficiarios, tomando como referencia el ámbito de actuación, de las ayudas del programa de rehabilitación edificatoria.

Es sabido que el impulso de la regeneración urbana se ha convertido en los últimos años en pieza clave de las políticas de vivienda. Más allá de los programas de promoción, adquisición o arrendamiento de viviendas, se ha hecho patente la necesidad de intervención en ámbitos urbanísticos fruto de los diferentes tipos de actuaciones con protección surgidos durante el régimen franquista (*vid.* complejos de vivienda social, vivienda de renta mínima y renta reducida<sup>35</sup>). Como apunta TEJEDOR (2012: 223), la degradación del parque edificado no siempre ha sido tratada, dejando olvidado con ello el importante hecho de que la vivienda en entornos que precisan regeneración,

«deja de ser adecuada para satisfacer las necesidades de la población que la ocupa».

Al fin y al cabo, los ocupantes de las viviendas no sólo buscan unas condiciones básicas de

habitabilidad dentro de las mismas, sino que también precisan de unos ambientes agradables en donde desarrollar su vida personal y familiar en perfectas condiciones<sup>36</sup>.

Esta concepción amplia del derecho a la vivienda recogido en el art. 47 de la Constitución hace que los poderes públicos vean en la regeneración urbana un elemento esencial de las políticas de vivienda, si bien también se advierte de los riesgos aparejados<sup>37</sup>. Como grandes problemas, la doctrina alude a la segregación urbana o la gentrificación, conllevando, en este último caso, que los «beneficiarios» de estas actuaciones no sean los habitantes que anteriormente residían en los ámbitos de actuación, sino nuevos residentes de mayor capacidad económica que se aprovechan de la reconversión del mismo TEJEDOR (2012: 222 y ss.) y PONCE (2013: 48 y ss.). Esta situación se ha dado por ejemplo en Estados Unidos, donde los pésimos resultados de algunas actuaciones de regeneración urbana han conllevado numerosas críticas y el hecho de que se plantee una reorientación de este tipo de programas por parte de los poderes públicos<sup>38</sup>.

## 2.5. Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios

Un aspecto interesante de este Plan es la introducción del denominado «informe de evaluación de los edificios» y, con ello, de una subvención destinada a cubrir parte de los gastos de los honorarios profesionales por su emisión. Como se recoge en el art. 33 PEV, este informe supone el análisis del estado de conservación del edificio, la certificación de la eficiencia energética y la determinación de si éste es

«susceptible o no de incorporar ajustes razonables en materia de accesibilidad»<sup>39</sup>.

espacios públicos». Una explicación acerca de los ARIS conforme a lo recogido en el Plan 2009-2012, se puede encontrar en BUENO (2009: 377-382). Por otra parte, y ya de carácter práctico, es interesante el análisis realizado por RUIZ & RUBIO (2006) acerca de diferentes actuaciones llevadas a cabo en Zaragoza. En cuanto al programa ARUS, éste tenía como finalidad la «renovación integral de barrios o conjuntos de edificios de viviendas que precisan de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de la creación de dotaciones y equipamientos, y de mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal de los residentes». *Vid.* BUENO (2009: 383-384) y CAPARRÓS (2010: 157-159).

<sup>35</sup> Una exposición de la incidencia de estas tipologías de vivienda se pueden encontrar en GARCÍA-BERNARDO (1970: 201-2012) y GUILLÉN (2012b: 65 y ss.).

<sup>36</sup> En este sentido, el derecho a una vivienda digna y adecuada recogido en el art. 47 de la Constitución debe

verse en sentido amplio, no sólo ofreciendo alojamiento, sino también entornos adecuados de convivencia: FERRANDO (1992: 309) y MUÑOZ (2000: 152).

<sup>37</sup> En cuanto a la incidencia del derecho a la vivienda se pueden consultar: FERNÁNDEZ-RUBIO (2010: 15 y ss.); LÓPEZ RAMÓN [(2010: 13-14) y (2013: 90-99)]; PISARELLO (2009: 4-5); VAQUER (2011: 15 y ss.).

<sup>38</sup> Si acudimos a los resultados del programa *HOPE VI*, sólo un pequeño porcentaje de la población original (24 por ciento) reside finalmente en las nuevas viviendas objeto de intervención. Véase en este sentido la incidencia de este programa y de los resultados en CISNEROS & ENGDahl (2009) y KINGSLEY (2009: 301).

<sup>39</sup> Este informe debe ponerse en consonancia con otros informes de igual finalidad que ya existan en municipios o Comunidades Autónomas, los cuales sustituyen al anterior siempre y cuando se haya suscrito por técnico competente y cumpla con los requisitos de tramitación de la normativa correspondiente de aplicación.

Por lo que respecta a la subvención objeto de estudio, ésta se destina a comunidades de vecinos, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de carácter predominantemente residencial para que puedan hacer frente al coste del referido informe y tengan el mismo antes de que finalice el año 2016. Para ello se asocia, como he indicado, una ayuda consistente en una

«cantidad máxima de 20 euros por cada una de las viviendas de las que conste el edificio, y una cantidad máxima de 20 euros por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de local, sin que en ningún caso pueda superarse la cantidad de 500 euros, ni el 50 por ciento del coste del informe por edificio»<sup>40</sup>.

## 2.6. Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas

El penúltimo de los programas recogidos en el Plan se centra en 6 líneas estratégicas (mejora de barrios, centros y cascos históricos, renovación de áreas funcionalmente obsoletas, renovación de áreas para la sustitución de infravivienda, ecobarrios y zonas turísticas), dentro de las cuales se pueden desarrollar diferentes proyectos<sup>41</sup>.

Las ayudas asociadas a la financiación de estas iniciativas van destinadas esencialmente a las Administraciones públicas, los propietarios únicos de edificios de viviendas, las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios, los consorcios y entes asociativos de gestión, excluyéndose a aquellos beneficiarios, dentro del mismo ámbito, de las ayudas de los programas de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas. Como puntos de partida en lo que se refiere a beneficiarios, hay que señalar una delimitación especial y el carácter competitivo de la ayuda. Con ello, el art. 37 PEV circunscribe los proyectos a un único término municipal, estableciendo que

la selección de los proyectos debe realizarse mediante procedimiento abierto y en régimen de concurrencia competitiva a través de convocatorias realizadas por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla<sup>42</sup>.

Como se aprecia, este programa hay que ponerlo en relación con el de fomento de la regeneración y renovación urbanas, todo ello con el objeto de lograr la cohesión social de determinados ámbitos en los que es preciso una intervención de estas características. Estamos hablando de actuaciones diversas, como la renovación de áreas funcionalmente obsoletas, la renovación de áreas para la sustitución de infravivienda o la mejora de barrios (primera línea estratégica del programa), que en este último caso se trata de actuaciones de regeneración urbana integrada

«en tejidos de bloque construidos en el periodo comprendido entre 1940 y 1980»<sup>43</sup>.

Ante todo, estas líneas estratégicas tienen un objetivo común, que es la lucha contra la segregación urbana y el impulso de la actividad económica de los ámbitos, circunstancia que se persigue también en la relativa a centros y cascos históricos<sup>44</sup>. Sin embargo, estos objetivos no son del todo comunes a todas estas posibles intervenciones, ya que en el caso de las vinculadas a las zonas turísticas se pretende la mejora y reconversión de las mismas hacia un modelo turístico más sostenible, competitivo y de mayor calidad o en el caso de los ecobarrios, el impulso de la sostenibilidad ambiental en los edificios y en los espacios públicos.

## 3. Otras cuestiones: el cambio de calificación y descalificación de las viviendas protegidas

Cuestión relevante a analizar del Plan 2013-2016 es la referente a la introducción de la posibilidad del cambio de calificación de las

<sup>40</sup> Para obtener la ayuda se deberá presentar el informe de evaluación, adjuntando al mismo la factura de honorarios (original y copia).

<sup>41</sup> El PEV vincula de la posibilidad de que las líneas, y por ende proyectos, sean objeto de una convocatoria pública (art. 37.2 PEV).

<sup>42</sup> Dicho procedimiento de concesión se regirá por lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, *General de Subvenciones*.

<sup>43</sup> Los objetivos de la línea estratégica relativa a mejora de barrios son más que diversos, englobándose no sólo la recalificación del espacio público, la dotación de nuevos equipamientos o el impulso de la cohesión social y la actividad económica, sino también el incremento de la eficiencia energética y la mejora de la accesibilidad de los edificios (vid. art. 37.2.a PEV). En el caso de la renovación de áreas funcionalmente obsoletas, nos encontra-

mos ante «actuaciones sobre tejidos con severas condiciones de obsolescencia funcional e inadecuación desde el punto de vista urbanístico y edificatorio, en los que se proponga su renovación funcional y recalificación con usos mixtos, que incluyan actividades económicas». Por lo que respecta a la renovación de áreas para la sustitución de infravivienda, esta línea se centra en «actuaciones para la erradicación de la vivienda con deficiencias graves en seguridad, salubridad y habitabilidad, ubicada en tejidos de urbanización marginal, acompañadas de programas sociales».

<sup>44</sup> En concreto, «actuaciones predominantemente de regeneración en centros históricos urbanos y cascos rurales, incluyendo actuaciones de rehabilitación de edificios residenciales y otro uso que cuenten con algún grado de protección patrimonial, mejora del espacio público e impulso de la cohesión social y la revitalización económica».

viviendas protegidas en venta a viviendas protegidas en alquiler y la descalificación de las viviendas protegidas de nueva construcción<sup>45</sup>.

Respecto al cambio de calificación, la disposición adicional cuarta del PEV autoriza la modificación tanto de la calificación provisional, como de la definitiva, de las viviendas protegidas para venta provenientes de los anteriores Planes de vivienda a viviendas protegidas en alquiler. Esta «recalificación» tiene una serie de consecuencias como el hecho de que el préstamo convenido no se ve afectado, no se pueden obtener nuevas ayudas económicas; además de la lógica adopción del régimen del alquiler y de las condiciones aparejadas tanto para el propietario, como para el inquilino anteriormente estudiadas.

Aparte de la posibilidad de recalificación, el PEV introduce la descalificación de las viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación y destinadas a la venta, siempre que hayan transcurrido al menos seis meses desde su calificación definitiva y concurran una serie de condiciones, sin perjuicio de las que puedan determinar las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla. Lo primero que hay que advertir es la excepcionalidad de la medida y la introducción con ello de un plazo máximo de aplicación de tres años. Asimismo, hay que sumar otros requisitos como que las viviendas hayan sido sometidas al

«procedimiento de selección de adquirentes o adjudicatarios correspondientes y haber resultado desierto aquél, como mínimo en un 80 por ciento del total de las viviendas»;

además de hallarse situadas en un

«ámbito territorial específico en el que pueda acreditarse con datos objetivos y de manera fehaciente, que existen suficientes viviendas procedentes de la promoción libre, de similares características, tamaño y precio, terminadas en los últimos dos años, y sin vender»<sup>46</sup>.

Si anteriormente se ha hecho referencia al cambio de calificación venta-alquiler, la disposición adicional quinta del PEV introduce además la posibilidad de modificar la calificación definitiva de las viviendas protegidas para alquiler procedentes de promociones de viviendas protegidas, a vivienda protegida en venta con las consecuencias de la adopción del régimen y condiciones propias del mismo, la interrupción de las ayudas y la devolución parcial de las mismas para el propietario<sup>47</sup>.

Como se apreciará, se tratan de medidas surgidas como consecuencia de la crisis económica y la existencia de un gran número de promociones ya finalizadas y que se encuentran vacías. Llama la atención el hecho de la introducción de la descalificación, si bien es conveniente realizar unas pequeñas matizaciones al respecto. En primer lugar, hay que advertir que nos encontramos ante una tipología especial de descalificación en la que no es el adjudicatario de la vivienda la que la solicita (descalificación voluntaria), si no que ésta parte del promotor, el cual una vez terminada la promoción y ante unos requisitos tasados, insta la «mutación de tipología» de cara a la puesta en venta en el mercado<sup>48</sup>. Cabe recordar que la descalificación clásica (descalificación voluntaria, aunque también existe la descalificación entendida como sanción) se viene recogiendo desde la legislación de casas baratas y se ha ido manteniendo en el resto de las regulaciones volviéndose cada vez más restrictiva; adviértase, por ejemplo, que si en los Planes 1998-2001 y 2002-2005 se permitía siempre que pasaran quince años desde su calificación definitiva, los Planes 2005-2008 y 2009-2012 optaron por la imposibilidad de descalificación voluntaria *Vid.* GUILLÉN (2012b: 271 y ss.) y TEJEDOR (2010: 231). Si se acude al actual Plan, no se dice nada acerca de la posibilidad de descalificación, entendiéndose que la tendencia prohibitiva se sigue manteniendo porque al fin y al cabo a lo que se debe atender es a la aportación de alojamiento y no a los

<sup>45</sup> MUÑOZ (2000: 223) define la calificación como el acto administrativo en virtud del cual una promoción, adquisición, urbanización de suelo o rehabilitación se reconoce como actuación protegible con acceso a la financiación cualificada establecida por los Planes estatales de vivienda y por las normas autonómicas complementarias, y en su caso, por los planes de vivienda autonómicos, con sujeción a las limitaciones impuestas por estos Planes y normativa y a los regímenes sancionadores específicos. En este sentido, es preciso diferenciar entre calificación provisional y definitiva. *Vid.* GUILLÉN (2012b: 256 y ss.).

<sup>46</sup> Las consecuencias lógicas de la recalificación o descalificación llevan consigo la devolución de las ayudas estatales percibidas, entre las que se engloban también el importe de las bonificaciones, de las exenciones tributarias

y los intereses legales correspondientes a ambas, además de la obligación de comunicar dicha decisión al Ministerio de Fomento en el plazo máximo de 10 días y al Registro de la Propiedad competente.

<sup>47</sup> En concreto, la parte proporcional de la subvención recibida correspondiente a los años de calificación en régimen de alquiler no cumplidos, a lo que hay que sumar el dejar de percibir la subsidiación al préstamo convenido, desde la fecha de la modificación de la calificación, no procediendo la devolución de las ayudas estatales de subsidiación al préstamo, recibidas con anterioridad a dicha fecha.

<sup>48</sup> Acerca de la incidencia de la descalificación: HERRERO & CAPA (1969: 181) y MUÑOZ (2000: 296-300), GUILLÉN (2012b: 271 y ss.).

posibles beneficios económicos que podría conllevar para el solicitante la descalificación de la vivienda con protección. Es lógico entender que dada la situación de crisis económica reinante y la paralización casi por completo de la compraventa de viviendas, la utilización de la descalificación como instrumento de beneficio económico del adjudicatario de una vivienda con protección carece cada vez más de sentido cuando el mercado inmobiliario está repleto de viviendas libres a precio asequible; de ahí, este cambio de configuración en la descalificación.

#### 4. Conclusiones

Del análisis anteriormente realizado se desprende que el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, conlleva la ruptura total con la tendencia regulatoria de los anteriores Planes estatales de vivienda. Fruto de la situación económica actual y de la necesidad de cambio en las políticas de vivienda, el actual Plan articula el impulso definitivo de la vivienda en alquiler como eje principal de las mismas, tal y como ya ocurriría décadas atrás.

La nueva regulación, y aludiendo a la famosa obra del novelista García Márquez, supone la crónica de la «muerte anunciada» de nuestro sistema de vivienda que hasta entonces era el paradigma de la diferenciación con el resto de países. Apoyado en el *boom inmobiliario* y en el «todo vale», durante muchos años las políticas de vivienda se basaron en el impulso y con ello beneficio del sector de la construcción. Sin embargo, la evolución del mercado de la vivienda conllevó la necesidad de un cambio de rumbo hacia la protección de los colectivos con problemas en el acceso a una vivienda digna y adecuada mediante múltiples ayudas y la introducción paulatina del sistema de alquiler como contrapunto a la adjudicación en propiedad de las viviendas con protección. Con la configuración del alquiler como pieza clave del nuevo Plan de vivienda, España se pone en la senda del resto de países, si bien nuestras políticas todavía tienen que sufrir otra evolución y centrar sus esfuerzos en colectivos totalmente desfavorecidos. En este sentido, las políticas anglosajonas han experimentado este cambio desde la configuración del alquiler como eje central de las mismas, al derivar su protección y recursos económicos hacia las

personas sin hogar o con escasos recursos económicos, colectivos que en España consideramos población marginal y que están totalmente excluidos de la figura del beneficiario.

Tal vez el origen de nuestro problema haya sido que hasta hace bien poco desde el sector público se aportaba vivienda a sectores de la población no tan necesitados como en principio se pensaba, aún más cuando podían contar con recursos económicos suficientes para afrontar el pago de una vivienda. Como argumento se decía que la población no podía acceder al mercado de la vivienda libre por sus altos precios y por eso las actuaciones protegidas se convirtieron en una oportunidad única de obtener una vivienda nueva a un precio «asequible». Con el paso del tiempo se comprueba lo absurdo de crear un mercado paralelo de vivienda, cuando ni unas (viviendas libres), ni otras (viviendas protegidas) se venden. Por lo tanto, ¿era necesaria tanta vivienda protegida otorgada en propiedad?<sup>49</sup>.

El devenir de los hechos ha dado la razón a los autores que defendíamos la necesidad de un cambio de las políticas de vivienda y el que el derecho a una vivienda traducido en un alojamiento en propiedad carecía de sentido. Actualmente, la vivienda en alquiler parece la solución correcta, pero realmente hay que profundizar no sólo en la tipología, sino en la configuración del beneficiario para modular correctamente el derecho a la vivienda y que éste se materialice en los sectores de población más necesitados y no en aquellos que por comodidad buscan ayudas para respaldar su nivel de vida «acomodado». En este sentido, las políticas de vivienda en su evolución ya desde la legislación de casas baratas han ido configurando ellas mismas la condición de beneficiario siempre mirando de reojo el que todo el apoyo al sector de la construcción tuviera como destinatarios a personas que pudieran hacer frente a las condiciones económicas de adquisición de las viviendas con protección puestas en el mercado. En realidad, un beneficiario que no pudiera asumir el pago de una hipoteca no era útil para estas políticas, ya que no ayudaba a que el mecanismo de la construcción siguiera en marcha. Si algunos países, véase en concreto Escocia, ya se propusieron hace años la desaparición de las personas sin hogar a través de múltiples ayu-

<sup>49</sup> Autores han defendido la existencia de otras formas de tenencia alternativas a la propiedad, aparte del alquiler, tales como el derecho de superficie o la copropiedad pública-privada [vid. TEJEDOR (2012: 119 y ss.), PONCE

(2013: 58 y ss.)]. Aparte de ello, no hay que olvidar formas tradicionales utilizadas ya anteriormente como el contrato de acceso diferido a la propiedad, el régimen de cesión o el precario [vid. GUILLÉN (2012c: 1437-1462)].

das e iniciativas habitacionales, importando poco o nada el hecho de que la población no tuviera su propia vivienda en propiedad siempre y cuando se apoyara el que toda persona contara con un alojamiento; en España se ha mantenido históricamente una protección del derecho a la adquisición de una vivienda en propiedad basado en la mentalidad de la mayoría de la población que prefiere pagar una hipoteca antes que beneficiar económicamente a un arrendador.

La gran temida crisis ha conllevado un cambio de mentalidad de los ciudadanos en lo que alojamiento respecta, obligando a éstos a acudir a la tipología de alojamiento adecuada a su situación económica lejos de las hipotecas irreales y a largo plazo. Con ello se demuestra que en el fondo el derecho a la vivienda nunca fue una vivienda en propiedad sino simplemente el hecho de que toda persona pueda tener un alojamiento en el que desarrollar en condiciones dignas y adecuadas su vida personal y familiar.

## 5. Bibliografía

- ALCONCHEL PEREZ, A. & G. ANTON GOMEZ (1999): «Financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda: Plan 1998-2001», *Actualidad financiera*, 4: 29-36.
- ALLAN, J. (1996): «Park Hill Revisited», en Andrew SAINT: 44-47, Architectural Association London, Londres.
- ALONSO TIMÓN, A. J. (2006): «Plan Nacional de vivienda para 2005- 2008», *Anuario jurídico y económico escurialense*, 39: 145-170.
- ALVES CORREIA, F. & A. Raquel GONÇALVES MONIZ (2010): «Consideraciones sobre la promoción del derecho a la vivienda en Portugal», en Fernando LÓPEZ RAMÓN (Coord.), *Construyendo el derecho a la vivienda*: 137-164, Marcial Pons, Madrid.
- BALCHIN, P. (1995): *Housing Policy*, Routledge, Londres.
- BASSOLO, V. (2003): «Local Response to Federal Changes in the Housing Voucher Program: A Case Study of Intraregional Cooperation», *Housing Policy Debate*, 14 (1-2): 143-168.
- BRATT, R. (2006): «Community Development Corporations: Challenges in Supporting a Right to Housing», en Rachel G BRATT & Michael E. STONE & Chester HARTMAN, *A Right to Housing*: 340-359, Temple University Press, Temple.
- BUENO MIRALLES, B. (2009): *El poliedro de la vivienda. Estudio de la vivienda protegida conforme al Plan Estatal 2009-2012*, Madrid, La Ley.
- BURÓN CUADRADO, J. (2008): «Una política de vivienda alternativa», *CyTET*, XL (155): 9-40.
- CACHORRO RODRIGUEZ, E. (1998): «El nuevo plan de vivienda 1998-2001», *Gestión: revista de economía*, 6: 23-26.
- CAPARRÓS NAVARRO, A. (2010): *Rehabilitación de edificios de viviendas (planteamiento jurídico-económico-financiero y fiscal)*, Thomson Reuters-Aranzadi Cizur Menor (Navarra).
- CASTANYER GARCIA, J. (2006): «El plan de vivienda 2005-2008: Un paso más en las políticas de vivienda timoratas», *Crítica*, 56 (939): 42-45.
- CISNEROS, Henry C. & L. ENGDahl (2009): *From despair to hope: HOPE VI and the new promise of public housing in America's cities*, Brookings Institution Press, Washington D.C.
- DE MESA GÁRATE, L. (2002): «El nuevo Plan de Vivienda y Suelo 2002-2005: Retos de la situación actual y soluciones aportadas», *Análisis local*, 40: 43-60.
- DROSTE, C. & T. KNORR-SIEDOW (2007): «Social Housing in Germany», en Christine WHITEHEAD & Kathleen SCANLON: 44-53.
- ELSINJA, M. & F. WASSEBERG (2007): «Social Housing in the Netherlands», en Christine WHITEHEAD & Kathleen SCANLON: 130-147.
- FERNÁNDEZ-RUBIO HORNILLOS, G. (2010): «El derecho a la vivienda en el ordenamiento jurídico español. Especial referencia a los Estatutos de Autonomía», *Revista de urbanismo y edificación*, 22: 111-145.
- FERRANDO NICOLAU, E. (1992): «El derecho a una vivienda digna y adecuada», *Anuario de filosofía del derecho*, 9: 305-324.
- GARCÍA-BERNARDO LANDETA, A. (1970): *Sistema jurídico de las viviendas de protección oficial (Tomo I)*, Pamplona, Ediciones Universidad de Navarra.
- GÓMEZ JIMENEZ, M. L. (2006): *La intervención administrativa en la vivienda en España 1938-2005*, Madrid, Editorial Montecorvo.
- GRIGSBY, William G. & S. C. BOURASSA (2004): «Section 8: The time for fundamental program change?», *Housing Policy Debate*, 15 (4): 805-34.
- GUILLÉN NAVARRO, N. A. (2008): «La vivienda de protección oficial y su problemática a través de la jurisprudencia del Tribunal Supremo». *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, 246, diciembre: 161-206.
- (2010): *La vivienda social en Inglaterra*. Atelier, Barcelona.
- (2011): «La vivienda social en Estados Unidos: políticas públicas en la ciudad de San Antonio (Texas)». *Revista de urbanismo y edificación*, 23: 233-245.
- (2012): «Políticas de vivienda en los Estados Unidos: de la Gran depresión al Gobierno Obama». *Revista de urbanismo y edificación*, 25: 413-439.
- (2012b): *El beneficiario de las viviendas sometidas a un régimen de protección pública*, Marcial Pons, Madrid.
- (2012c): «La incidencia del contrato de acceso diferido a la propiedad, del régimen de amortización y del precario en las políticas de vivienda en España», en Eduardo GARCÍA DE ENTERRÍA MARTÍNEZ-CARANDE & Ricardo ALONSO GARCÍA (coords.): *Administración y justicia: un análisis jurisprudencial: liber amicorum Tomás-Ramón Fernández*, 1: 1437-1462, Civitas. Madrid.

- HERRERO LOZANO, D. & J. CAPA HERRÁN (1969): *La protección oficial en la construcción de viviendas*. Ministerio de la Vivienda, Servicio central de publicaciones, Madrid.
- IGLESIAS GONZALEZ, F. (2010): «La planificación de la vivienda en España», en Fernando LÓPEZ RAMÓN (Coord.): *Construyendo el derecho a la vivienda*: 349-381. Marcial Pons, Madrid.
- KINGSLEY, Thomas G. (2009): «Appendix», en Henry C. CISNEROS & Lora ENGDahl (edit.): *From despair to hope: HOPE VI and the new promise of public housing in America's cities*: 299-306, Brookings Institution Press, Washington D. C.
- LÓPEZ RAMÓN, F. (2010): «Sobre el derecho subjetivo a la vivienda», en Fernando LÓPEZ RAMÓN, (Coord.): *Construyendo el derecho a la vivienda*: 11-24. Marcial Pons, Madrid.
- (2013): *Introducción al derecho urbanístico*, 4ª. Edición, Marcial Pons, Madrid.
- MALPASS, P. & A. MURIE (1999): *Housing Policy and Practice*. 5 ed., Palgrave, Basingstoke, Hampshire.
- MUÑOZ CASTILLO, J. (2000): *El derecho a una vivienda digna y adecuada. Eficacia y ordenación administrativa*, Colex, Madrid.
- NEWMAN, Sandra J. & A. B. SCHNARE (1997): «...And a suitable living Environment: the failure of housing programs to deliver on neighborhood quality», *Housing Policy Debate*, 8, 4: 703-741.
- OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO (2014): *Boletín anual 2013*, Ministerio de Fomento, Centro de publicaciones, Madrid.
- PISARELLO PRADOS, G. (2009): «El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales», *Revista catalana de dret públic*, 38.
- PONCE SOLÉ, J. (2013): «Políticas públicas para afrontar la regeneración urbana de barrios degradados. Una visión integrada desde el Derecho», *Revista Aragonesa de Administración Pública*, 41-42: 11-70.
- RANCAÑO ALVAREZ, M. (1987): «Consideraciones jurídicas al Plan Cuatrienal de la Vivienda (1984-1987)», *Aparejadores: boletín del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Sevilla*, 23: 17-20.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (1993): «La política de vivienda en España: Una valoración posterior a las reformas de 1991», *Ekonomiaz: Revista vasca de economía*, 27: 22-39 (Ejemplar dedicado a: La política de vivienda en los noventa).
- RUIZ ARBE, F. (2005): «Novedades del Plan de Vivienda Estatal 2005-2008 (Real Decreto 801/2005)», *Observatorio inmobiliario y de la construcción*, 1: 14-17.
- RUIZ PALOMEQUE, L. G. & J. RUBIO DEL VAL (2006): *Nuevas propuestas de rehabilitación urbana en Zaragoza. Estudio de conjuntos urbanos de interés*, Sociedad municipal de rehabilitación urbana de Zaragoza.
- SAINT, A. (1996): *Park Hill: What next?* Architectural Association London.
- SÁNCHEZ MARTÍNEZ, M. T. (2003): «El plan de vivienda 1992-1995: un estudio de su incidencia redistributiva», *Working papers = Documentos de trabajo: Serie EC (Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas)*, 11.
- SCHILL, Michael H. (1998): «Nonprofit Housing», en Willem VAN VLIET (edit.): *The Encyclopedia of Housing*: 400-403, SAGE Publications, Thousand Oaks, California.
- SCHWARTZ, A. F. (2010): *Housing Policy in the United States*, 2ª. Ed., Routledge, Nueva York.
- TEJEDOR BIELSA, J. (2010): «Régimen jurídico general de la vivienda protegida», en Fernando LÓPEZ RAMÓN, *Construyendo el derecho a la vivienda*: 309-347. Marcial Pons, Madrid.
- (2012). *Derecho a la vivienda y burbuja inmobiliaria. De la propiedad al alquiler y la rehabilitación*. La Ley. Madrid.
- TINAUT ELORZA, J. J. (2002): «El Plan de Vivienda 2002-2005: aspectos básicos y principales novedades», *Cuadernos de Información económica*, 166: 33-39.
- (2006): «Desarrollos recientes de la política estatal de vivienda en España: el plan 2005-2008», *Papeles de economía española*, 109: 273-290.
- TURNER, B. (2007): «Social Housing in Sweden», en Christine WHITEHEAD & Katheleen SCANLON: 148-164.
- VAQUER CABALLERÍA, M. (2011): *La eficacia y efectividad del derecho a la vivienda en España*. Editorial Iustel, Madrid.
- WHITEHEAD, C. & K. SCANLON, (2007): *Social Housing in Europe*, London School of Economics and Political Science. London.
- WILLIAMSON, A. R. & M. T. SMITH & M. STRAMBI-KRAMER (2009): «Housing Choice Vouchers, the Low-Income Housing, Tax Credit, and the Federal Poverty Deconcentration Goal», *Urban Affairs Review*, 45(1) September: 119-132.