

PRIMEROS PASOS EN LA APLICACIÓN DE LA LEY ESTATAL DE VIVIENDA. EXPERIENCIAS, RESULTADOS Y PERSPECTIVAS

Felipe Iglesias González
Profesor titular de Derecho administrativo

UAM

Universidad Autónoma
de Madrid

**FACULTAD
DE DERECHO**
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

CONTENIDO

1. Regulación régimen jurídico vivienda protegida
2. Cambios reservas de suelo para viviendas sujetas a un régimen de protección pública
3. Aplicación por Comunidades Autónomas

Felipe Iglesias

Profesor titular Derecho administrativo

FACULTAD
DE DERECHO
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

VIVIENDA PROTEGIDA (ART. 16 LEY VIVIENDA)

1. **Primera regulación general estatal del régimen jurídico de la vivienda protegida**
2. **La regulación en los planes estatales (cuatrienales) se limitaba al destino de los fondos estatales**
 - ✓ No resultaba aplicable a las viviendas protegidas con base a planes autonómicos
 - ✓ No resultaba aplicable País Vasco / Navarra
3. **Modalidades de vivienda protegida (art. 3 Ley Vivienda):**
 - ✓ Vivienda social: vivienda de titularidad pública destinada al alquiler sujeta a limitaciones de venta / renta y destinada a personas con dificultad de acceso a una vivienda en el mercado
 - ✓ Vivienda protegida de precio limitado

Felipe Iglesias

Profesor titular Derecho administrativo

PROYECTO DE LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA (BOCG DE 18 DE FEBRERO DE 2022)

Artículo 16. Vivienda protegida.

1. Sin perjuicio de las condiciones y requisitos adicionales que establezca la legislación autonómica, la vivienda protegida se rige, a título de condiciones básicas fijadas por la legislación estatal, por las siguientes reglas:

a) La vivienda debe destinarse exclusivamente a residencia habitual y estar ocupada durante los períodos de tiempo establecidos como mínimos en la legislación correspondiente.

b) La adjudicación de la vivienda deberá estar sujeta a un procedimiento que asegure la transparencia y con sujeción a criterios objetivos que aseguren la pública concurrencia, y den prioridad a las personas demandantes que se encuentren inscritas en los registros públicos que se constituyan por parte de las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda.

c) Las personas adjudicatarias de viviendas protegidas no podrán:

1.º Ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de ninguna otra vivienda, salvo inadecuación sobrevenida de la vivienda que ocupen a sus circunstancias personales o familiares.

Felipe Iglesias

Profesor titular Derecho administrativo

LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA (BOE 25 DE MAYO DE 2023)

Artículo 16. *Vivienda protegida.*

1. Sin perjuicio de las condiciones y requisitos establecidos por la legislación y normativa de ámbito autonómico o municipal, que tendrán en todo caso carácter prevalente, la vivienda protegida se regirá por los siguientes principios:

a) La vivienda debe destinarse exclusivamente a residencia habitual y estar ocupada durante los períodos de tiempo establecidos como mínimos en la legislación y normativa de aplicación.

b) La adjudicación de la vivienda deberá seguir un procedimiento que asegure la transparencia, con sujeción a criterios objetivos que aseguren la pública concurrencia y den prioridad a las personas o grupos de personas demandantes que se encuentren inscritas en los registros públicos que se constituyan por parte de las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, teniendo en cuenta el orden establecido en los mencionados registros públicos.

c) Las personas adjudicatarias de viviendas protegidas no podrán:

1.º Ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de ninguna otra vivienda, salvo inadecuación sobrevenida de la vivienda que ocupen a sus circunstancias personales o familiares u otras circunstancias objetivas debidamente acreditadas.

Felipe Iglesias

Profesor titular Derecho administrativo

FACULTAD
DE DERECHO
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

CARACTERÍSTICAS VIVIENDA PROTEGIDA (ART. 16 LEY VIVIENDA) (I)

1. Sin perjuicio de las condiciones y requisitos establecidos por la legislación y normativa de ámbito autonómico o municipal, que tendrá en todo caso carácter prevalente, la vivienda protegida se regirá por los siguientes principios:
 - i. Debe destinarse exclusivamente a residencia habitual
 - ii. La adjudicación debe seguir procedimiento que asegure transparencia y concurrencia, con preferencia a los inscritos en los registros públicos de demandantes
 - iii. Los adjudicatarios no pueden ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de ninguna otra vivienda (salvo excepciones)

Felipe Iglesias

Profesor titular Derecho administrativo

FACULTAD
DE DERECHO
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

CARACTERÍSTICAS VIVIENDA PROTEGIDA (ART. 16 LEY VIVIENDA) (II)

- iv. Los adjudicatarios no pueden superar el nivel de ingresos máximos por unidad de convivencia que se establezca autonómicamente
- v. Calificación permanente (remisión)
- vi. Venta y renta de vivienda protegida estará sujeta a previa autorización Comunidad Autónoma
- vii. Transmisión o arrendamiento únicamente posible a inscritos en registros públicos demandantes y por precio máximo
- viii. Posible ejercicio derecho de tanteo y retracto

Felipe Iglesias

Profesor titular Derecho administrativo

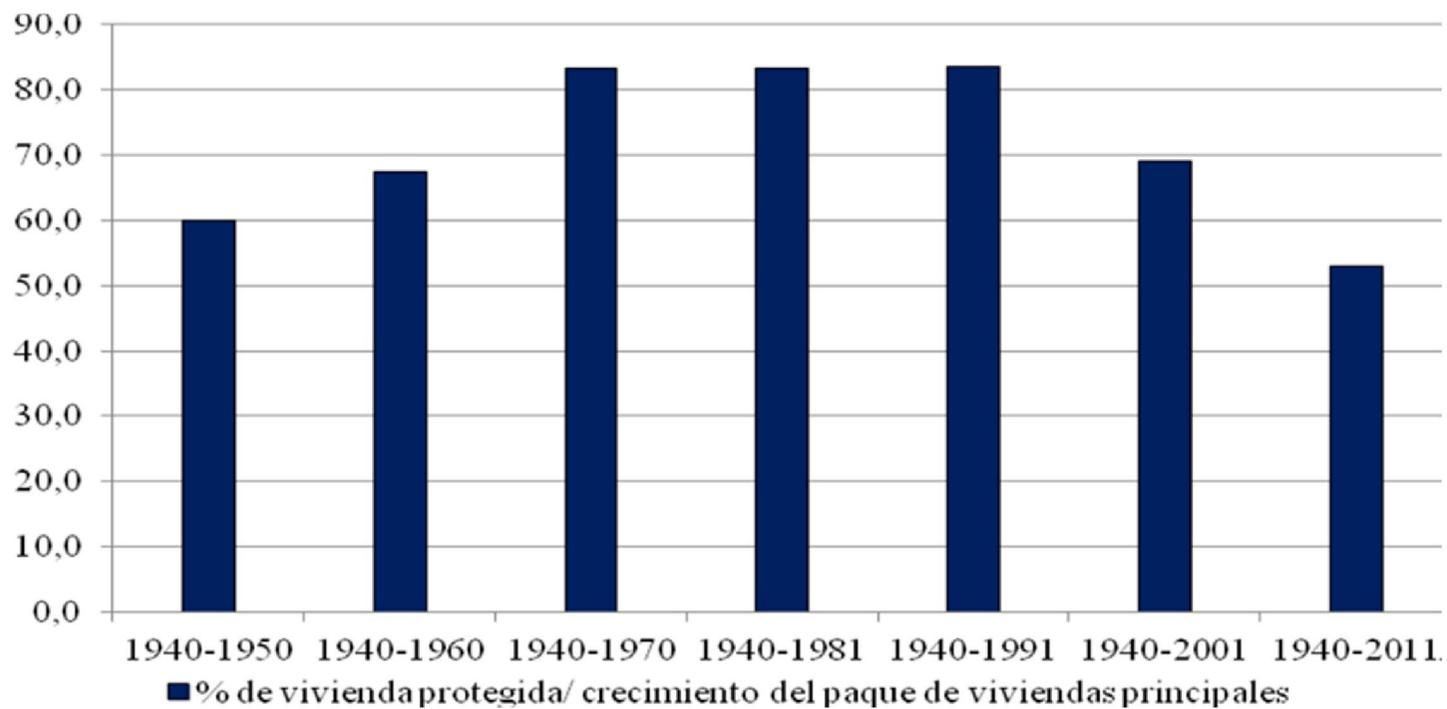
DURACIÓN RÉGIMEN LEGAL VIVIENDA PROTEGIDA (I)

1. **Primer supuesto**: Viviendas protegidas construidas en suelos **SÍ** calificado por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública: **Calificación permanente** (sin descalificación)
 - ✓ Las viviendas ya calificadas definitivamente se rigen por su propia normativa (plazo estándar 30 años desde calificación definitiva) (disposición transitoria 1ª Ley Vivienda). No hay efectos retroactivos.
 - ✓ La calificación para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública no podrá modificarse salvo supuestos excepcionales (justificación innecesariedad de vivienda protegida o imposibilidad sobrevenida) (art. 15.1 c Ley Vivienda)
2. **Segundo supuesto**: Viviendas protegidas construidas en suelo no calificado para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: **mínimo 30 años**
3. **Tendencia**: calificación permanente en todos los supuestos.
Ejemplo: Decreto 68/2023, de 12 de mayo de la Comunidad Valencia, calificación permanente en todo caso

Felipe Iglesias

Profesor titular Derecho administrativo

DURACIÓN RÉGIMEN LEGAL VIVIENDA PROTEGIDA (II)



Fuente: Trilla, C. y Bosch, J.: El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo. Fundación Alternativas, Documento de trabajo 197/2018, pág. 22.

Felipe Iglesias
Profesor titular Derecho administrativo

FACULTAD
DE DERECHO
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

VIVIENDA ASEQUIBLE INCENTIVADA (ART. 17 LEY VIVIENDA)

1. No es una modalidad de vivienda protegida

- Distinta definición en el art. 3 Ley Vivienda (letras f y g)
- Pero parece que SÍ se pueden construir en suelos calificados para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública al poder contar con beneficios de carácter urbanístico, fiscal y otros...

2. Destinada a régimen de alquiler o modalidad de tenencia temporal

3. Limitación de destino y de precios máximos de alquiler durante un tiempo limitado

4. Residencia habitual por arrendatario

5. No sujeta a calificación vivienda protegida

6. Tanto de nueva promoción como viviendas existentes

- Recuerda la modalidad de viviendas de precio tasado, pero en arrendamiento

Felipe Iglesias

Profesor titular Derecho administrativo

FACULTAD
DE DERECHO
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

CAMBIOS RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (I)

1) Cambios en los porcentajes mínimos (DF 4ª Ley Vivienda)

- Actuaciones de nueva urbanización (suelo urbanizable): mínimo 40 % de edificabilidad residencial (antes 30%)
- Actuaciones de reforma o renovación de la urbanización (suelo urbano no consolidado): mínimo 20 % edificabilidad residencial (antes 10%)
- Nada se dice de posibles reservas en actuaciones de dotación o en suelo urbano consolidado

2) Sin régimen transitorio específico

- No se regula si se aplica o no a los expedientes de planeamiento en tramitación, por ejemplo con aprobación inicial o provisional
- El nuevo porcentaje no debería afectar a los planes ya aprobados definitivamente, ni tampoco a los proyectos de equidistribución en tramitación

Felipe Iglesias

Profesor titular Derecho administrativo

CAMBIOS RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (II)

A. Argumentos a favor de la aplicación automática del nuevo régimen de reservas

- ✓ Inexistencia de régimen transitorio específico
- ✓ No aceptación de las enmiendas núm. 324 y 184 en el Senado
- ✓ Jurisprudencia que afirma el control de legalidad de la aprobación definitiva (STS de 25 mayo de 2020, rec. núm. 3750/2018)
- ✓ Jurisprudencia que enfatiza el carácter mínimo y automático de las reservas

Felipe Iglesias

Profesor titular Derecho administrativo

FACULTAD
DE DERECHO
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

CAMBIOS RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (III)

ENMIENDA NÚM. 324

Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP)

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria nueva**.

«Disposición transitoria xxx. Régimen transitorio para la aplicación de los nuevos porcentajes de reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Los nuevos porcentajes mínimos relativos a la reserva de terrenos para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública recogidos en la modificación de la letra b) del apartado 1 del artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre conforme a la disposición final cuarta de la presente Ley se aplicarán, sin perjuicio de las competencias que le son propias a las Comunidades Autónomas, a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley».

Felipe Iglesias

Profesor titular Derecho administrativo

CAMBIOS RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (IV)

ENMIENDA NÚM. 184

De don José Manuel Marín Gascón (GPMX), de doña Yolanda Merelo Palomares (GPMX) y de doña María José Rodríguez de Millán Parro (GPMX)

Disposición transitoria XX. Régimen de los proyectos de reparcelamiento aprobados con anterioridad o un año después a la entrada en vigor de esta Ley.

Los nuevos porcentajes de reserva de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública conforme a la Disposición Final Segunda de la presente Ley y al artículo 20.1 b) de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, no serán de aplicación a aquellos proyectos de reparcelamiento que hayan sido aprobados con anterioridad o un año después de la entrada en vigor de la presente Ley.

Felipe Iglesias

Profesor titular Derecho administrativo

CAMBIOS RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (V)

B. Argumentos en contra de la aplicación automática del nuevo régimen de reservas

- ✓ Aplicación analógica DT 1ª TRLS/15 (norma más cercana): nuevo porcentaje aplicable a todos los “cambios de ordenación” cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Vivienda.
- ✓ Disposición transitoria 3ª letra a) Ley 39/2015: “A los procedimientos ya iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley no les será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior”.
- ✓ Art. 2.3 CC: Las leyes no tendrán efecto retroactivo, si no dispusieren lo contrario.
- ✓ Jurisprudencia relativa a cambios de normativa en solicitudes VTC: la normativa aplicable a las autorizaciones o licencias presentadas antes de la entrada en vigor de la nueva norma, pero resueltas después de su vigencia, será la vigente en el momento de la solicitud (STS de 2018 de 17 de julio de 2018, rec. núm. 4562/2017)

Felipe Iglesias

Profesor titular Derecho administrativo

FACULTAD
DE DERECHO
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

CAMBIOS RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VI)

3) Destino a alquiler (art. 15.1.d Ley Vivienda)

- ✓ Mínimo 50% de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública deben destinarse a alquiler
- ✓ Salvo casos excepcionales previstos por el planeamiento atendiendo a las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social
- ✓ Tampoco tiene un régimen transitorio específico, no es claro si se aplica automáticamente o es necesario que se recoja primero en la legislación autonómica
- ✓ Deficiente técnica legislativa

Felipe Iglesias

Profesor titular Derecho administrativo

FACULTAD
DE DERECHO
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

APLICACIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (I)

1. **Resolución TER/2940/2023, de 11 de agosto, por la que se declaran zona de mercado residencial tensionado varios municipios, de acuerdo con la Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (Cataluña)**
2. **Decreto-ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico (Cataluña)**
3. **Decreto 147/2023, de 10 de octubre, del derecho subjetivo de acceso a la ocupación de una vivienda (País Vasco)**
4. **Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda (Baleares)**

Felipe Iglesias

Profesor titular Derecho administrativo

**FACULTAD
DE DERECHO**
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

APLICACIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (II)



Núm. 135
3 de octubre de 2023
Fascículo 250 - Sec. I. - Pág. 49918

Sección I. Disposiciones generales CONSEJO DE GOBIERNO

9196 *Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda*

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1

Felipe Iglesias
Profesor titular Derecho administrativo

FACULTAD
DE DERECHO
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

APLICACIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (III)

Artículo 2

Concepto y régimen jurídico de vivienda de precio limitado a los efectos de este Decreto Ley

Las viviendas de precio limitado (VPL) son aquellas con una superficie útil de hasta 90 m², medidos según lo establecido en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda, y con un precio máximo unitario por m² obtenido aplicando un coeficiente multiplicador al precio máximo unitario de una vivienda protegida de régimen general situada en el mismo municipio y con la misma calificación energética. En las VPL tipo 1, en edificaciones existentes que no incrementen edificabilidad, el coeficiente multiplicador será 1,1; y en las VPL tipo 2 de nueva planta, ya sea por crecimiento en altura en edificaciones existentes como en nuevas edificaciones, el coeficiente multiplicador será 1,3. Estos precios máximos se mantendrán en segundas y posteriores transmisiones. La actualización de los precios máximos de las viviendas protegidas calculados de acuerdo con la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2018, 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, o cualquier otra disposición que los regule, se realizará de forma anual por acuerdo del Consejo de Gobierno.

Las VPL podrán tener un aparcamiento y un trastero vinculado como máximo. Estos elementos deberán estar cubiertos. El precio máximo de venta o arrendamiento por m² útil será como máximo el 60 % del precio unitario por m² útil de la vivienda a la que se vinculen, sin incluir en ningún caso elementos comunes.

Para la completa efectividad de las medidas previstas en este Decreto Ley se hace necesaria la aplicación de las medidas de control de precio del suelo o de la edificación sobre la que se actuó. Este control se ejercerá mediante un límite en el precio de transmisión que irá referenciado al tipo de actuación que se pretenda ejecutar y el mismo será del 10% del precio del módulo aplicable para actuaciones calificadas con el nuevo precio máximo de venta HPL-2 y del 30% para actuaciones calificadas con el nuevo precio máximo de venta HPL-1.

Estas viviendas podrán destinarse al uso propio, a la venta, al alquiler, al alquiler con opción a compra y a otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso admitido en derecho.

Felipe Iglesias

Profesor titular Derecho administrativo

FACULTAD
DE DERECHO
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID



APLICACIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (IV)

Disposición adicional decimoséptima

Norma temporal para facilitar la reconversión de locales existentes en viviendas

1. Las solicitudes de cambio de uso a residencial de locales comerciales, oficinas o cualquier definición análoga así reconocida en el planeamiento municipal, que se presenten en un plazo de dos años desde la entrada en vigor de este Decreto Ley, y se ejecuten en un máximo de tres años desde la fecha de inicio de las obras, sin perjuicio de las prórrogas establecidas en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en aquellos inmuebles situados en edificaciones existentes en el suelo urbano, en los que esté permitido por el planeamiento urbanístico el uso residencial plurifamiliar, quedarán exoneradas del cumplimiento del parámetro de intensidad residencial que determina el planeamiento y de la reserva obligatoria de aparcamiento, hasta una densidad máxima de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial de la parcela permitida por el planeamiento.

El cambio de uso de locales situados en edificios declarados BIC, bien cultural o incluidos en los catálogos municipales de elementos y espacios protegidos requerirá el previo informe favorable de la administración competente de acuerdo con la legislación en materia de patrimonio. Este informe solo será vinculante en aspectos relacionados con el patrimonio.

Las nuevas viviendas deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad y normativa en materia de edificación. Las salidas de las ventilaciones que tienen que ser por cubierta se podrán realizar por fachadas de patios interiores y estar más allá de la profundidad edificable. Las nuevas viviendas creadas como consecuencia de esta disposición que resulten por exceso respecto de las permitidas por el planeamiento tendrán la condición de vivienda de precio limitado.

Sin perjuicio de la inmediata eficacia de las medidas, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, podrán

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/>



Felipe Iglesias

Profesor titular Derecho administrativo

FACULTAD
DE DERECHO
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

APLICACIÓN POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (V)

Disposición adicional vigésima

Norma temporal de cambio de uso y de aprovechamiento en los terrenos calificados como equipamientos públicos y privados

1. Para las solicitudes de licencia que se presenten en un plazo de dos años desde la entrada en vigor de este Decreto Ley y se ejecuten en un máximo de tres años desde el inicio de las obras, en parcelas situadas en suelo urbano con una calificación de dotacional público y que todavía no haya sido desarrollado, se permitirá, además del equipamiento, el uso residencial destinado a vivienda protegida en régimen de alquiler.

La edificabilidad de estas parcelas será la media del ámbito espacial homogéneo, definido según los puntos 1.a) y 1.b) de la disposición adicional undécima de esta Ley, o la actual que le asigna el planeamiento, si esta es superior. La altura máxima no podrá superar la altura máxima permitida de la calificación urbanística mayoritaria allí donde se ubica o la que le asigna el planeamiento, si esta es superior. El índice de intensidad de uso será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial de la parcela.

Sin perjuicio de la eficacia inmediata de las medidas, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, podrán acordar la no aplicación de esta disposición, o bien exceptuar su aplicación en aquellos equipamientos por razones paisajísticas, de procedencia, de movilidad o cualquier otra.

Felipe Iglesias

Profesor titular Derecho administrativo

FACULTAD
DE DERECHO
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

Felipe Iglesias González
Profesor titular de Derecho administrativo
felipe.iglesias@uam.es

Facultad de Derecho
www.uam.es/derecho
Ciudad Universitaria de Cantoblanco
C/ Kelsen, núm. 1
28049 Madrid



Universidad Autónoma
de Madrid

FACULTAD
DE DERECHO
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID