

La necesidad de garantizar la propiedad privada en España como condición para la mejora del mercado del alquiler

Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2021

Revista del IEE

N.º 3/2022



INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS



Índice

INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS

RESUMEN EJECUTIVO17

**LA RELEVANCIA ECONÓMICA DEL DERECHO DE PROPIEDAD.
UN ANÁLISIS DE LA REGULACIÓN RECIENTE EN MATERIA DE VIVIENDA**..... 29

1. España en el Índice Internacional de Derechos de Propiedad 29
2. La protección constitucional del derecho de propiedad y sus limitaciones.
La expropiación regulatoria 33
3. El Proyecto de Ley de Derecho a la Vivienda35
 - 3.1. Introducción 35
 - 3.2. Los principales problemas del Proyecto de Ley de Derecho a la Vivienda
desde una perspectiva jurídica 36
 - 3.3. Los principales problemas del Proyecto de Ley de Derecho a la Vivienda
desde una perspectiva económica41
4. La contraproducente y preocupante tolerancia de la regulación con la ocupación
ilegal de viviendas 48
5. Las verdaderas medidas que son necesarias para promover la vivienda en alquiler53



I. LAS ADMINISTRACIONES TERRITORIALES EN LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. EL MARCO COMPETENCIAL

LA VISIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES TERRITORIALES SOBRE LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. EL DEBATE COMPETENCIAL..... 57

ENRIQUE LÓPEZ LÓPEZ | Consejero de Presidencia, Justicia e Interior / Comunidad de Madrid

Introducción 58

1. El análisis jurídico..... 59

2. Conclusiones..... 61

LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA Y SU PERCEPCIÓN POR LAS ADMINISTRACIONES TERRITORIALES. REFLEXIONES SOBRE LOS LÍMITES DE LAS COMPETENCIAS ESTATALES Y AUTONÓMICAS 62

MARIFRÁN CARAZO VILLALONGA | Consejera de Fomento, Infraestructuras y Ordenación
del Territorio / Junta de Andalucía

LA LEY ESTATAL DE VIVIENDA EN LA JUNGLA DEL REPARTO COMPETENCIAL 71

FELIPE IGLESIAS GONZÁLEZ | Profesor Titular de Derecho Administrativo / Universidad
Autónoma de Madrid

1. Un mal punto de partida: el reparto constitucional de competencias..... 72

2. Competencias estatales para legislar en materia de vivienda 73

3. Virtudes y carencias del Proyecto de Ley estatal de vivienda 76

II. EL MARCO NORMATIVO EN MATERIA DE VIVIENDA: DISFUNCIONES REGULATORIAS

LEY POR EL DERECHO DE VIVIENDA Y POSIBLES APORTACIONES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD PARA SU MEJORA TÉCNICA..... 79

ROCÍO PERTEGUER PRIETO | Registradora de la Propiedad | Directora de medio ambiente,
consumidores y usuarios / Colegio de Registradores



MÁS SOMBRAS QUE LUCES EN LA FUTURA LEY ESTATAL DE VIVIENDA 92**ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS** | Socio / Fuentes Lojo Abogados | Profesor / UOC**LA NUEVA LEY DE VIVIENDA: MUCHO MÁS QUE UNA LEY DE CONTROL DE RENTAS 100****MARTA GONZÁLEZ-LLERA OJANGUREN** | Abogada de Inmobiliario y Urbanismo
/ Gómez-Acebo & Pombo

1. Las viviendas dotacionales públicas y las viviendas asequibles incentivadas 101
2. Nuevas formas de habitar 103
3. Carácter permanente de los suelos calificados como reserva de vivienda protegida 105

III. LA REGULACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA: CONSECUENCIAS ECONÓMICAS**LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA Y SUS CONSECUENCIAS INDESEADAS SOBRE EL FUNCIONAMIENTO DE LOS MERCADOS INMOBILIARIOS Y DE ALQUILER 108****DANIEL CUERVO IGLESIAS** | Secretario General / APCEspaña | Director General /
Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA)

- Introducción 109
1. Limitación de los precios del alquiler 110
 - 1.1. Berlín 111
 - 1.2. Suecia 112
 - 1.3. Barcelona 114
 - 1.4. Antecedentes en España 115
 2. Obligatoriedad de destinar el 30% de edificabilidad residencial, tanto en los nuevos desarrollos como en áreas consolidadas, a vivienda protegida 116
 3. Obligatoriedad de destinar el 50% de la edificabilidad en vivienda protegida al alquiler 117
 4. Conclusiones 120



EL PROYECTO DE LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA: VIEJOS PRINCIPIOS Y MALA TEORÍA ECONÓMICA..... 121

FRANCISCO CABRILLO RODRÍGUEZ | Catedrático de Economía Aplicada y Hacienda Pública / Universidad Complutense de Madrid / Universidad Internacional de La Rioja (UNIR)

1. El presente y el pasado de una regulación ineficiente.....122
2. Instrumentos de control.....123
3. Personas físicas y personas jurídicas.....125
4. Una ley confusa y farragosa125
5. Un problema de oferta y demanda.....126
6. Una conclusión poco optimista128

COMENTARIO A LAS NUEVAS REGULACIONES DEL ALQUILER129

BENITO ARRUÑADA | Catedrático / Universidad Pompeu Fabra | *Affiliated Professor* / Barcelona School of Economics | Investigador Asociado / Fundación de Estudios de Economía Aplicada

- Introducción130
1. Contenido y vigencia de la norma que limita la actualización de los alquileres 131
 2. Valoración de la norma que limita la actualización de los alquileres132
 3. Efectos y paradojas del control de alquileres.....133
 4. La lección de nuestra historia135
 5. La reincidencia del presente137
 6. Una conjetura sobre la economía política del alquiler residencial 140
- Referencias bibliográficas142

LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA: UN ANÁLISIS ECONÓMICO DE SUS POTENCIALES CONSECUENCIAS 146

JOSEP MARIA RAYA VILCHEZ | Catedrático de Economía Aplicada / Tecnocampus, UPF | Director de la Cátedra Vivienda y Futuro / APCE-UPF

- Introducción147



1. Evidencia teórica sobre el control de alquileres	147
2. Evidencia empírica	150
3. Conclusiones.....	152
Referencias bibliográficas	153

ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE EL PROYECTO DE LEY DE VIVIENDA155

JOSÉ GARCÍA MONTALVO | Catedrático de Economía / Universitat Pompeu Fabra

1. Situación de partida.....	156
2. El Proyecto de Ley	157
3. El control de rentas de segunda generación.....	159
4. Conclusiones.....	161
Referencias bibliográficas	162

«BUILD TO RENT», CONSTRUIR PARA ALQUILAR VIVIENDA ASEQUIBLE EN ESPAÑA NO ES UNA TAREA SENCILLA163

GABRIEL IZQUIERDO ORTIZ | Economista, Máster en Dirección de Empresas Inmobiliarias (MDI) | Asociado / Q-Living Asset Management, SGEIC, S. A. (Qualitas Equity Partners) | Miembro / Círculo Inmobiliario / Urban Land Institute



IV. LA REGULACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA: LA PREOCUPANTE LEGITIMACIÓN DE LA OCUPACIÓN

LA LEGISLACIÓN DE CATALUÑA SOBRE VIVIENDA Y SUELO, Y EL PROYECTO DE LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. LEGALIZACIÓN DE LA OCUPACIÓN Y PARÁLISIS INMOBILIARIA172

JOAN RÀFOLS ESTEVE | Economista | Presidente / Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona | Presidente / Comisión Territorial y Urbana del Colegio de Economistas de Cataluña

Introducción	173
1. La legislación de Cataluña y el derecho de propiedad.....	173
1.1. El alquiler social obligatorio.....	173

1.2. La Ley 11/2020, del Parlamento de Cataluña, sobre contención de rentas en los contratos de arrendamiento	176
1.3. Reservas de suelo para vivienda de protección pública en suelo urbano consolidado	176
2. La ocupación de viviendas	176
2.1. El marco jurídico	177
2.2. Cuantificación de la ocupación de viviendas	178
2.3. La respuesta legal a la ocupación de inmuebles	179
2.4. La respuesta legal en otros países	180
2.5. Medidas legales necesarias para afrontar la ocupación ilegal de inmuebles	181
3. Conclusión	182

LA EXPROPIACIÓN FORZOSA EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL: ESTUDIO DE SU FUNCIÓN SOCIAL Y CAUSA EXPROPIANDI. LA EXPROPIACIÓN FORZOSA POR LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE VIVIENDAS DESOCUPADAS: EL CASO PARTICULAR DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA	184
---	------------

JULIÁN SALCEDO GÓMEZ | Doctor en Economía | Presidente / Foro de Economistas Inmobiliarios

Introducción	187
1. La expropiación forzosa en el ordenamiento jurídico español	188
2. La expropiación forzosa del uso de la vivienda	192
3. Competencias en materia de expropiación forzosa de viviendas	193
3.1. Competencias estatales	193
3.2. Competencias autonómicas	194
3.3. Competencias transversales	194
4. Legislación autonómica facultando la expropiación forzosa en materia de vivienda	195
4.1. Comunidad Autónoma de las Islas Baleares	195
4.2. Comunidad Autónoma del País Vasco	198
4.3. Comunidad Autónoma Valenciana	200
4.4. Comunidad Foral de Navarra	201
4.5. Otras Comunidades Autónomas	203
4.6. El caso particular de Cataluña	205



5. Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda	209
5.1. Texto legal	209
5.2. Informe del Consejo General del Poder Judicial sobre el Anteproyecto de Ley	211
Conclusiones del informe:	212
6. La jurisprudencia del Tribunal Constitucional	214
6.1. STC 37/1987, de 26 de marzo	214
6.2. STC 8/2019, de 17 de enero	215
6.3. STC 116/2019, de 16 de octubre	216
6.4. STC 16/2021, de 28 de enero	216
6.5. STC 37/2022, de 10 de marzo	217
7. Conclusiones	218
Bibliografía y artículos jurídicos utilizados	219
Jurisprudencia analizada	222

OCUPACIÓN Y DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA..... 225

ÁLVARO TORRECILLAS MARTÍNEZ | Abogado

1. Consideraciones previas y brevísima aproximación histórica. Derecho Penal vs. Derecho Civil: respuesta insuficiente.....	226
2. Ocupación vs. Okupación. Derecho Comparado	229
3. Conclusiones	231
Referencias bibliográficas	233

