

INDICE

PROLOGO DEL AUTOR	13
INTRODUCCION	
LA VIVIENDA EN LA CONSTITUCION	
ESPAÑOLA DE 1978	17
I. VISION RETROSPECTIVA	21
II. EL DERECHO CONSTITUCIONAL	
AL DISFRUTE DE VIVIENDA	24
1. La vivienda en el Estado social y el equilibrio con la libertad de empresa	27
2. Relación con los derechos constitucionales y con los principios rectores	29
3. Contenido del artículo 47 de la Constitución	32
III. LINEAS BASICAS DE LA DISTRIBUCION	
COMPETENCIAL	34
1. Eficacia del artículo 47 CE como norma atributiva de competencias	35
2. Marco normativo de la distribución competencial: el bloque de la constitucionalidad	38
2.1. Constitución de 1978	39
2.2. Estatuto de Autonomía del País Vasco y referencia a los decretos de transferencias	40
3. El Tribunal Constitucional ante el marco normativo de la distribución de competencias	43
4. El voto particular a la STC 152/1988	50
5. Legislación básica en materia de vivienda	52
6. Reparto interno de las competencias	54

PARTE I	
DIEZ AÑOS DE TRABAJO NORMATIVO DE LA COMUNIDAD AUTONOMA EN MATERIA DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL	57
I. CLASIFICACION PERIODICA DE LA PRODUCCION	64
II. PRIMERAS ACTUACIONES NORMATIVAS	66
1. Figuras autonómicas	67
2. Normativa complementaria de la estatal	75
III. SEGUNDO PERIODO: POLITICA PROPIA DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL	82
1. Ajustes geográficos	86
2. Transparentación del mercado	88
2.1. Patrimonio inmobiliario transferido en 1987 ...	88
2.2. Ley 7/1988, de 15 de abril	89
3. Incremento de la oferta de viviendas de precio tasado. Las viviendas concertadas	92
4. Regulación, refundición y actualización de la normativa sobre viviendas de promoción pública ...	96
5. Unificación de las medidas de fomento de la promoción privada de viviendas de protección oficial	99
6. Regulación de las condiciones de todos los préstamos cualificados	101
7. Conclusiones: política de viviendas de protección oficial entre 1987 y julio de 1988	103
IV. DISTRIBUCION DE COMPETENCIAS EN MATERIA DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL	106
1. Competencias generales del Estado y de las comunidades autónomas	107
2. Facultades de la CAPV en los aspectos específicos fundamentales	109
2.1. Gestión y condiciones de las medidas de financiación estatales	109

2.2. Módulo y áreas geográficas homogéneas	112
A) Competencias del Estado	115
B) Competencias de la Comunidad Autónoma del País Vasco	116
2.3. Régimen de las infracciones y sanciones	118
3. Conclusión: condicionamientos reales del fallo sobre la política vasca de viviendas de protección oficial	120
V. TERCERA ETAPA: REGIMEN ACTUAL DE LA PROTECCION PUBLICA DE LA VIVIENDA EN EUSKADI	123
1. Areas geográficas y módulos	125
2. Actuaciones privadas protegibles	129
2.1. Decreto 108/1989, de 11 de abril	129
2.2. Decreto 166/1990, de 19 de junio	131
2.3. Decreto 433/1991, de 16 de julio	132
A) Financiación protegida del adquirente de viviendas de protección oficial de promoción privada, viviendas usadas y viviendas libres terminadas	134
B) Algunas ideas sobre la adquisición de vivienda usada como actuación protegible ...	139
C) La adquisición de vivienda terminada	141
3. Las viviendas sociales	142
3.1. El régimen especial de promoción de viviendas sociales	146
3.2. Régimen jurídico de las viviendas sociales	150
3.3. Financiación protegida del adquirente de viviendas sociales	154
4. Promotores públicos	158
5. Financiación cualificada	160
6. Derecho de adquisición preferente	162
6.1. Procedimiento de ejercicio de los derechos	164
6.2. La vivienda usada como objeto del ejercicio de los derechos	167

6.3. Régimen de adjudicación de las viviendas adquiridas en virtud de los derechos de adquisición preferente	169
VI. RECAPITULACION	170
1. Conclusiones	172
2. Financiación autonómica y financiación estatal	175
2.1. Promoción pública	177
2.2. Promoción privada y vivienda usada	178
PARTE II	
EL ALQUILER DE VIVIENDAS EN EL PAIS VASCO.	
LAS VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL	181
I. POLITICA DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VPO DESARROLLADA EN LA COMUNIDAD AUTONOMA	189
1. Financiación privilegiada del alquiler de viviendas de protección oficial de promoción privada	190
2. Fomento de las viviendas sociales en arrendamiento .	201
2.1. Formación de la oferta pública: cupos de reserva	203
2.2. Observaciones finales sobre la oferta de vivienda social en alquiler	209
2.3. Financiación protegida del arrendatario de viviendas sociales	210
A) Requisitos para la obtención de la ayuda económica	214
B) Cuantía y condiciones de la ayuda económica	218
II. REGIMEN JURIDICO DEL ARRENDAMIENTO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL	220
1. Legislación vigente en materia de régimen jurídico de los arrendamientos de viviendas de protección oficial en el País Vasco	225
1.1. Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre ..	225
1.2. Real Decreto 2.960/1976, de 12 de noviembre ..	227

1.3. Normas posteriores al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre	229
1.4. Conclusiones: normativa en vigor	231
2. Regulación legal de los contratos de arrendamiento de viviendas, en función del carácter libre o protegido del objeto	232
3. Tratamiento jurídico diferenciado	233
3.1. Objeto del contrato, destino y subarriendo	234
3.2. Fijación, modificación e incrementos en la renta arrendaticia	235
A) Determinación de la renta	235
B) Revisión de la cuantía de la renta	237
C) Incrementos en la renta	239
3.3. Infracciones y sanciones	239
4. Particularidades en los contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial	241
4.1. Obligaciones de las partes	242
A) Obligaciones de carácter general	242
B) Obligaciones adicionales en relación con las VPO	243
C) Obras de conservación y mejora	244
D) Cláusulas de obligatoria inclusión. Visado y entrega del contrato al inquilino ...	246
4.2. Causas de resolución del contrato y desahucios ..	252
A) Resolución a instancia del arrendador (desahucio)	252
B) Resolución a instancia del inquilino	254
5. Normas de aplicación general	254
5.1. Cuestiones de competencia, de procedimiento y subrogaciones	254
5.2. Duración de los contratos y sistema de prórroga	256
5.3. Derechos de preferencia de los inquilinos en los supuestos de enajenación de las viviendas arrendadas	260

ANEXOS	263
I. PRINCIPALES DISPOSICIONES ESTATALES EN MATERIA DE VPO	265
II. NORMATIVA SOBRE VPO DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO	267
BIBLIOGRAFIA	281