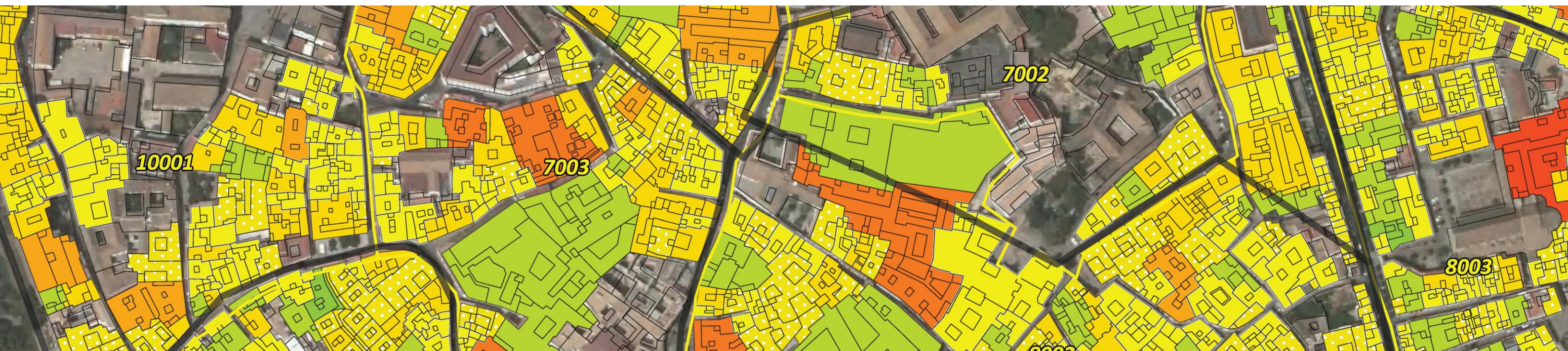


LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA. MARCO POLÍTICO Y LEGAL



I FORO DE VIVIENDA Y CIUDAD. NECESIDADES HABITACIONALES,
REHABILITACIÓN URBANA E INNOVACIÓN SOCIAL
CÓRDOBA. NOVIEMBRE 2016

ANTONIO IBÁÑEZ PIELFORT
ESPACIO COMÚN COOP

www.espaciocomun.org

LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA: MARCO POLÍTICO Y LEGAL

- ✓ **LA “FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA” COMO TAL APARECE EN UN TEXTO LEGAL EN EL AÑO 2.013 CON LA LEY DE MEDIDAS PARA ASEGURAR LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA DE ANDALUCÍA.**

- ✓ **ORIGEN DEL CONCEPTO: DERIVA DE LA DEFINICIÓN DE LA FUNCIÓN SOCIAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD RECOGIDO EN LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA:**
 - ✓ **ARTÍCULO 33 CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA:**
 - ✓ Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.
 - ✓ La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.

- ✓ **LEY DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA DE 1956**

DERECHO DE PROPIEDAD URBANA

- ✓ **LA PROPIEDAD PRIVADA ES UN DERECHO ESTATUTARIO: IMPLICA FACULTADES Y OBLIGACIONES/OTORGA DERECHOS Y DEBERES**
- ✓ **LA FUNCIÓN SOCIAL ES INSEPARABLE DEL DERECHO DE PROPIEDAD**
- ✓ **NO SE PERMITEN USOS “ANTISOCIALES DEL DERECHO DE PROPIEDAD”**
- ✓ **STC 61/1997 SOBRE LA LEY DEL SUELO: “CLARIFICA” LAS REGLAS DEL JUEGO:**
 - ✓ **ESTADO: CONDICIONES BÁSICAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD**
 - ✓ **CCAA: COMPETENCIAS EXCLUSIVAS EN URBANISMO Y VIVIENDA**

LEY DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN CATALUÑA DE 2.007

- ✓ **Artículo 5.- Cumplimiento de la función social**
- ✓ El ejercicio del derecho de propiedad debe cumplir su función social.
- ✓ Existe incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda o un edificio de viviendas en el supuesto de que:
 - a) Los propietarios incumplan el deber de conservación y rehabilitación de la vivienda, siempre que ello suponga un riesgo para la seguridad de las personas y se les haya garantizado, si demuestran su necesidad, las ayudas públicas suficientes para hacer frente al coste de la conservación o rehabilitación de la vivienda.
 - b) La vivienda o el edificio de viviendas estén desocupados de forma permanente e injustificada.
 - c) La vivienda esté sobreocupada.
 - d) No se destine, si es una vivienda de protección oficial, a residencia habitual y permanente de los propietarios.

RUPTURA DE LAS REGLAS DEL JUEGO (MARCO CONSTITUCIONAL)

- ✓ **EL RECURSO DEL GOBIERNO DEL PP CONTRA LA LEY ANDALUZA SUPONE LA RUPTURA DEL MARCO CONSTITUCIONAL EXISTENTE PREVIO A ESA FECHA**
- ✓ **EN EL ÁMBITO URBANÍSTICO SIGUEN OPERANDO DICHAS REGLAS DEL JUEGO**
- ✓ **FUNCIÓN SOCIAL: SANCIONES A VIVIEDAS VACÍAS DE PERSONAS JURIDICAS/EXPROPIACIÓN TEMPORAL DEL USO A ENTIDADES FINANCIERAS POR DESAHUCIOS DE PERSONAS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL**
- ✓ **LOS ARGUMENTOS DEL GOBIERNO/ TRIBUNAL CONSTITUCIONAL:**
 - ✓ **COMPETENCIAS EN MATERIA DE VIVIENDA VS BASES Y COORDINACIÓN DE LA PLANIFICACIÓN GENERAL DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA**

LEY DE VIVIENDA DEL PAÍS VASCO 2015

- ✓ **Artículo 4.– Cumplimiento de la función social**
 - ✓ 1.– Tanto las personas propietarias como quien ostenta cualquier título jurídico de tenencia y disfrute de una vivienda o alojamiento, así como del edificio y elementos comunes en su conjunto, deben cumplir la función social que los define y caracteriza, en los términos de la presente ley, así como de la normativa que les resulte de aplicación
 - ✓ 2.– Se entenderá que se incumple esta función social, entre otros, en los siguientes supuestos:
 - a) Incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento y rehabilitación por parte de los propietarios.
 - b) Situación o estado de desocupación de la vivienda, del alojamiento o de la edificación de viviendas cuando ello se produzca de manera permanente o injustificada en los términos de esta ley.
 - c) Situación o estado de sobreocupación de la vivienda o alojamiento.
- (...)

**SUSPENDIDO POR EL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
PENDIENTE DE SENTENCIA**

LEY DE VIVIENDA DEL PAÍS VASCO 2015

✓ **Artículo 63.– Instrumentos públicos de intervención administrativa en viviendas que no cumplen la función social.**

Para garantizar el uso adecuado de las viviendas y el efectivo cumplimiento de la función social las administraciones públicas competentes podrán adoptar sobre las viviendas y sus titulares las medidas de intervención administrativa que se relacionan a continuación:

- a) Ejercicio del derecho de adquisición preferente y del desahucio administrativo.
- b) Expropiación por incumplimiento de la función social.
- c) Venta o sustitución forzosa.
- d) Órdenes de ejecución.
- e) Canon sobre las viviendas deshabitadas.
- f) Alquiler forzoso en el caso de las viviendas deshabitadas.
- g) Imposición de multas coercitivas.
- h) Imposición de sanciones.

**SUSPENDIDO POR EL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
PENDIENTE SENTENCIA**

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LAS VIVIENDAS VACÍAS DE CATALUÑA 2015

✓ **Artículo 1. Naturaleza y objeto.**

El impuesto sobre las viviendas vacías es un tributo propio de la Generalidad de Cataluña, de naturaleza directa, que grava el incumplimiento de la función social de la propiedad de las viviendas por el hecho de permanecer desocupadas de forma permanente.

✓ **Artículo 4. Hecho imponible.**

Constituye el hecho imponible del impuesto sobre las viviendas vacías la desocupación permanente de una vivienda durante más de dos años sin causa justificada, puesto que dicha desocupación afecta a la función social de la propiedad de la vivienda.

**SUSPENSIÓN LEVANTADA
PENDIENTE DE SENTENCIA**

ANTEPROYECTO DE LEY POR LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA DE VALENCIA

✓ Artículo 4.- Cumplimiento de la función social.

1.- Tanto las personas propietarias como quien ostenta cualquier título jurídico de tenencia y disfrute de una vivienda o alojamiento, deben cumplir la función social que los define.

Se entenderá que se incumple esta función social en los siguientes supuestos:

(...)

b) situación o estado de desocupación de la vivienda, del alojamiento o de la edificación de viviendas, cuando ello se produzca de manera permanente e injustificada.

✓ Artículo 5.- Función social de la vivienda.

1.-El derecho de propiedad de una vivienda se ejercerá de acuerdo con su función social, determinada de conformidad con lo establecido en la Constitución y en las leyes.

2.- El incumplimiento de la función social dará lugar a la incoación de los procedimientos previstos en los artículos siguientes, que podrá incluir **medidas de fomento y concertación, así como las intervenciones de advertencia y persuasión** que resulten necesarias y en su caso las de carácter fiscal que a tal efecto se habilite por norma con rango de ley formal.

3.- **En los términos previstos en la legislación estatal**, se considera que existe incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda en los siguientes supuestos:

(...)

b) cuando una vivienda esté deshabitada de forma permanente e injustificada.

¿QUÉ HACER? (A MODO DE CONCLUSIÓN)

A NIVEL ESTATAL NO SE ESPERAN INICIATIVAS MÁS ALLÁ DEL BLOQUEO SISTEMÁTICO A LAS NORMAS AUTONÓMICAS

1.- ARTICULO 47 CE.- LOS PODERES PÚBLICOS DEBEN IMPEDIR LA ESPECULACIÓN.

Si no impedimos la especulación no habrá función social de la vivienda.

Se hace necesario medidas normativas y programáticas para impedir la especulación:

Normativa autonómica y Planes Locales de Vivienda

2.- LA LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DE 2013 TRANSFORMADA EN EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y ORDENACIÓN DE 2.015

¿Qué Comunidad Autónoma está explorando normativamente las posibilidades que ofrece esta ley?

Herramientas al servicio de la administración local y de la intervención pública

Función social y rehabilitación y regeneración urbanas.

3.- LOS PLANES URBANÍSTICOS: EL URBANISMO ES UNA HERRAMIENTA PARA LA TRANSFORMACIÓN SOCIAL

Planificación pública frente a la trama especulativa

La estaticidad del planeamiento es el caldo de cultivo perfecto para el desarrollo de la ideología del “no es necesario que cambie nada”

Planeamiento General y Planes Especiales

4.- INSTRUMENTOS EXISTENTES EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA PARA CONSEGUIR LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

Ejemplo:

- ✓ Delimitación de reservas de terrenos y edificaciones
- ✓ Incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación

5.- LOS PLANES MUNICIPALES DE VIVIENDA

Vivienda vacía, función social, impedir la especulación, desahucios, exclusión social....