

ESTUDIOS

EL ACCESO A LA VIVIENDA: UNA NECESIDAD URGENTE

CLAVES DE LA COLABORACIÓN
PÚBLICO-PRIVADA EN MATERIA DE VIVIENDA

BELÉN NOGUERA DE LA MUELA

IRENE ARAGUÀS GÁLGERÀ

DIRECTORAS

MONTSERRAT CASANELLAS CHUECOS

COORDINADORA

© Belén Noguera de la Muela e Irene Araguàs Galcerà (Dirs.),
Montserrat Casanellas Chuecos (Coord.) y autores, 2026
© ARANZADI LA LEY, S.A.U.

ARANZADI LA LEY, S.A.U.

C/ Collado Mediano, 9

28231 Las Rozas (Madrid)

www.aranzadilaley.es

Atención al cliente: <https://areacliente.aranzadilaley.es/publicaciones>

Primera edición: marzo 2026

ISBN versión electrónica: 978-84-1085-204-4

Diseño, Preimpresión e Impresión: ARANZADI LA LEY, S.A.U.

Printed in Spain

© **ARANZADI LA LEY, S.A.U.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, ARANZADI LA LEY, S.A.U., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no asumirán ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse frente a terceros como consecuencia de la utilización total o parcial de cualquier modo y en cualquier medio o formato de esta publicación (reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación pública, transformación, publicación, reutilización, etc.) que no haya sido expresa y previamente autorizada.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

ARANZADI LA LEY no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, o cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, ARANZADI LA LEY se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

ARANZADI LA LEY queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

ARANZADI LA LEY se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **ARANZADI LA LEY, S.A.U.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

Índice general

PRESENTACIÓN.

ACCESO A LA VIVIENDA Y URBANISMO

LA EVOLUCIÓN DEL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO ESPAÑOL Y SU INCIDENCIA EN EL PRECIO DE LAS VIVIENDAS

TOMÁS-RAMÓN FERNÁNDEZ

- 1. El problema de la vivienda: un problema complejo que requiere soluciones complejas o, si se prefiere, un complejo de soluciones.**
- 2. Las claves del mercado de la vivienda según el Banco de España.**
- 3. Una mirada retrospectiva a la evolución del ordenamiento urbanístico.**
- 4. Bibliografía.**

LA CRISIS DE ASEQUIBILIDAD DE LA VIVIENDA: ANÁLISIS DE LOS FACTORES REGULATORIOS

FERNANDO P. MÉNDEZ

- 1. Introducción.**
- 2. Las formas habituales de tenencia de una vivienda: propiedad y alquiler.**
- 3. Decisiones en materia de préstamos hipotecarios: sus consecuencias sobre la asequibilidad de la vivienda en propiedad.**

3.1. *La Ley 41/2007 de 7 de diciembre, por la que, entre otros extremos, se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, así como la Ley 2/1994 de 30 de marzo de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios.*

3.2. *La Ley 5/2019 de 15 de marzo reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.*

4. Decisiones legislativas en materia de arrendamiento de vivienda.

4.1. *Planteamiento.*

4.2. *Medidas dirigidas al crecimiento del mercado arrendaticio de viviendas mediante su profesionalización.*

4.2.1. *La regulación de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.*

4.2.2. *Ley 4/2013, de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.*

5. Las contrarreformas posteriores.

5.1. *El Real Decreto-Ley 7/2019 de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.*

5.2. *La Ley 12/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda.*

6. Reflexión final.

7. Conclusión.

8. Bibliografía.

LA GARANTÍA DEL ACCESO A LA VIVIENDA DESDE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

IRENE ARAGUÀS GALCERÀ

1. Planteamiento.

2. La incidencia de la ordenación territorial y urbanística en el acceso a la vivienda.

2.1. *Medidas para proteger el parque público de vivienda existente.*

2.2. *Medidas para ampliar el parque público de vivienda.*

2.3. *Medidas para diversificar el parque público de vivienda.*

3. **Claves e instrumentos para garantizar la efectividad de las medidas urbanísticas en materia de vivienda.**
4. **Consideraciones finales: retos pendientes desde el urbanismo para mejorar el acceso a la vivienda.**

URBANISMO Y COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA: DOS HERRAMIENTAS CLAVE PARA GARANTIZAR EL DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA. ESPECIAL REFERENCIA AL RÉGIMEN DE CATALUÑA

JOAN MANUEL TRAYTER

BERTA BASTÚS RUIZ

1. **Introducción.**
2. **El urbanismo: un elemento clave en materia de colaboración público-privada para la obtención de vivienda.**
 - 2.1. *Derecho urbanístico y derecho a la vivienda. Marco jurídico.*
 - 2.1.1. El derecho a la vivienda. Configuración y ordenamiento jurídico en la materia.
 - 2.1.2. El derecho urbanístico. Marco jurídico y competencial.
3. **Mecanismos urbanísticos previstos en nuestro ordenamiento jurídico para ampliar el parque residencial.**
 - 3.1. *La rehabilitación y regeneración urbanas como herramienta urbanística para incrementar el parque de vivienda público o social.*
 - 3.1.1. Urbanismo responsable y cohesión social.
 - 3.1.2. La apuesta por la rehabilitación urbana.
 - 3.2. *Medidas urbanísticas previstas en el ordenamiento jurídico urbanístico que deben utilizarse para incrementar el parque de vivienda.*
 - 3.2.1. La figura de los planes urbanísticos y territoriales. Especial referencia al Plan Territorial Sectorial de Vivienda aprobado en Cataluña.
 - 3.2.2. Las reservas de suelo. Distinción entre la reserva de suelo tradicional y la reserva de suelo en suelo urbano consolidado.

- 3.2.3. Los patrimonios públicos de suelo y vivienda: un elemento clave en el desarrollo y la mejora de la política de vivienda.
- 3.2.4. El impulso del derecho de superficie y de la cesión del uso.
- 3.2.5. Los alojamientos dotacionales y los alojamientos temporales de protección.
- 3.3. *La regulación de las viviendas turísticas en Cataluña.*
 - 3.3.1. Los distintos tipos de alquileres existentes y sus limitaciones en el ámbito catalán.
 - 3.3.2. Las viviendas de uso turístico en Cataluña: régimen jurídico e impacto en la planificación urbanística.

4. Conclusión final.

5. Bibliografía.

LA INTERVENCIÓN PÚBLICA EN LOS PRECIOS DEL ALQUILER DE VIVIENDA: UNA APROXIMACIÓN EN CLAVE CONSTITUCIONAL

MATILDE CARLÓN RUIZ

- 1. El control de rentas como pieza clásica de un complejo mosaico de instrumentos para la garantía de una vivienda digna.
- 2. La contención de rentas como objetivo prioritario de la Ley estatal 12/2023 y los instrumentos para lograrlo: Zonas de Mercado Residencial Tensionado, Grandes tenedores y nuevos índices de referencia.
- 3. Avatares en la larga tradición de control de rentas en el arrendamiento urbano hasta desembocar en la Ley estatal por el derecho a la vivienda.
- 4. La función social de la propiedad como criterio legitimador de una propiedad líquida: apuntes críticos a la doctrina constitucional que desemboca en la STC 26/2025 con un último guiño a la libertad de empresa.
- 5. El anclaje competencial de la Ley estatal por el derecho a la vivienda: las debilidades de un modelo deliberadamente híbrido.
- 6. Bibliografía.

FÓRMULAS DE COLABORACIÓN PÚBLICO PRIVADA EN MATERIA DE VIVIENDA

COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA Y POLÍTICA DE VIVIENDA

JULIO GONZÁLEZ GARCÍA

- 1. Planteamiento general.**
- 2. ¿La colaboración público-privada al rescate?.**
- 3. La ley de vivienda y la colaboración público-privada.**
 - 3.1. Colaboración público-privada y eficiencia en el gasto público.*
 - 3.2. Servicio de interés económico.*
 - 3.3. Planes de vivienda estatales y vivienda asequible.*
 - 3.4. Vivienda social.*
- 4. Fórmulas y especialidades de los instrumentos de colaboración público-privada para la vivienda.**
 - 4.1. Mecanismos contractuales de naturaleza patrimonial.*
 - 4.2. Concesión de obra pública.*
 - 4.3. Contratos patrimoniales.*
 - 4.4. Mecanismos institucionales.*
 - 4.5. Cooperación interadministrativa.*
- 5. El usuario de la vivienda como elemento central de esta modalidad de colaboración público-privada.**

EL IMPULSO DE LA VERDADERA COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA EN MATERIA DE VIVIENDA ASEQUIBLE: UNA NECESIDAD INAPLAZABLE

BELÉN NOGUERA DE LA MUELA

- 1. Introducción.**
- 2. Configuración del derecho a la vivienda en el sistema español.**
- 3. La colaboración público-privada, instrumento central en la provisión de vivienda.**
 - 3.1. La elasticidad del concepto colaboración público-privada.*

3.2. *Algunas de las posibles fórmulas de colaboración público-privada para la provisión de vivienda. Breves reflexiones sobre la concesión de dominio público y las sociedades de economía mixta.*

3.2.1. Consideraciones previas.

3.2.2. Las concesiones de dominio público para la promoción del alquiler asequible o social. Plan Vive de la Comunidad de Madrid.

3.2.3. Las sociedades de economía mixta como fórmula de colaboración público-privada institucional para la provisión de vivienda en alquiler asequible.

4. A modo de conclusión.

5. Bibliografía.

LA COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA EN REHABILITACIÓN URBANA COMO INSTRUMENTO DE POLÍTICA SOCIAL DE VIVIENDA

ALBERT LLADÓ MARTÍNEZ

1. Introducción. Contextualización de la rehabilitación urbana en el marco de las políticas de vivienda.

2. Marco teórico.

2.1. *La multidimensionalidad de la rehabilitación urbana.*

2.2. *Principios y objetivos de la rehabilitación en el contexto de la política de vivienda.*

3. Marco normativo.

3.1. *Políticas de la Unión Europea relacionadas con la rehabilitación urbana y la eficiencia energética.*

3.2. *Marco competencial y normativa urbanística y de rehabilitación.*

3.3. *El papel de las administraciones locales.*

4. La colaboración público-privada en rehabilitación.

4.1. *Contextualización de la colaboración en el ámbito de la rehabilitación y regeneración urbanas.*

4.2. *Herramientas para la colaboración público-privada en rehabilitación urbana.*

- 4.3. *El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y la CPP.*
- 5. **Experiencias de actuaciones de rehabilitación urbana.**
- 6. **Conclusiones.**
- 7. **Bibliografía citada.**

EL IMPACTO DE LA FISCALIDAD EN VIVIENDA Y EN LAS FÓRMULAS DE COLABORACIÓN PÚBLICO PRIVADA

EL IMPACTO DE LA FISCALIDAD EN EL ACCESO A LA VIVIENDA

DRA. ESTELA RIVAS NIETO

- 1. **Introducción.**
- 2. **Los beneficios tributarios en el acceso a la vivienda en propiedad.**
- 3. **Los beneficios tributarios en el acceso a la vivienda en alquiler.**
 - 3.1. *En sede de la persona arrendataria.*
 - 3.2. *En sede de la persona arrendadora.*
 - 3.2.1. Las reducciones de los rendimientos capital inmobiliario.
 - 3.2.2. Las deducciones autonómicas.
 - 3.2.3. Las SOCIMIS.
- 4. **Consideraciones finales.**
- 5. **Bibliografía.**

EL ABUSO DEL DERECHO EN EL URBANISMO FINANCIERO PÚBLICO-PRIVADO

JOAN PAGÈS I GALTÉS

- 1. **Introducción.**
- 2. **Urbanismo.**
 - 2.1. *Concepto.*
 - 2.2. *Fases.*
 - 2.3. *Distribución de competencias.*
 - 2.4. *Intervención de la iniciativa privada.*

3. Colaboración público-privada.

- 3.1. *Concepto.*
- 3.2. *Clases.*
- 3.3. *Aplicación en el ámbito urbanístico.*

4. Actividad financiera.

- 4.1. *Concepto.*
- 4.2. *Financiación y urbanismo.*

5. El abuso del derecho y su relación con el fraude de ley, simulación y economía de opción.

- 5.1. *Concepto de abuso de derecho.*
- 5.2. *Figuras que delimitan el abuso de derecho.*
- 5.3. *Aspecto subjetivo: facultades discrecionales y desviación de poder.*

6. La financiación del urbanismo.

- 6.1. *Participación de los propietarios.*
- 6.2. *La denominada «lotería urbanística».*

7. El urbanismo como financiación en beneficio público.

- 7.1. *Planteamiento.*
- 7.2. *El aprovechamiento urbanístico.*
- 7.3. *El Patrimonio Municipal del Suelo: concepto y destino.*
- 7.4. *El Patrimonio Municipal del Suelo: el urbanismo financiero.*

8. El urbanismo como financiación en beneficio privado.

9. Conclusiones.

10. Bibliografía.

INTERACCIÓN ENTRE PROPIEDAD COMPARTIDA Y COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA: UNA APROXIMACIÓN DESDE LA FISCALIDAD

DRA. MONTSERRAT CASANELLAS CHUECOS

1. Introducción.

2. Rasgos definitorios del régimen jurídico sustantivo de la propiedad compartida.

3. **La acción de las administraciones públicas en la promoción y fomento de la propiedad compartida.**
4. **Obligaciones tributarias de los sujetos partícipes en el régimen de propiedad compartida.**
 - 4.1. *Tributación del propietario material por la adquisición progresiva de la propiedad del bien inmueble sobre el que recae la propiedad compartida.*
 - 4.2. *Tributación del propietario formal por la transmisión progresiva de la propiedad del bien inmueble sobre el que recae la propiedad compartida.*
 - 4.2.1. Incidencia en el ámbito de la imposición personal del propietario formal.
 - 4.2.2. Incidencia en el ámbito de la imposición local: sujeción de la transmisión al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
 - 4.3. *Transmisión de la titularidad de las respectivas cuotas de participación: remisión.*
 - 4.4. *Obligaciones económicas del propietario formal y del propietario material durante la vigencia del régimen propiedad compartida.*
 - 4.4.1. Reparto de las cargas no tributarias vinculadas a la propiedad y disfrute del inmueble sobre el que recae el régimen de propiedad compartida.
 - 4.4.2. Reparto de las cargas tributarias vinculadas a la propiedad del inmueble sobre el que recae el régimen de propiedad compartida.
 - 4.4.2.1. Contextualización de la obligación prevista en el art. 556-7.c) del CCCat desde *la perspectiva tributaria*.
 - 4.4.2.2. Principales obligaciones tributarias vinculadas a la propiedad del bien inmueble sobre el que recae el régimen de propiedad compartida.
 - 4.4.3. Contraprestación dineraria.
 - 4.4.4. Extinción del régimen de propiedad compartida.
5. **Reflexiones finales.**
6. **Bibliografía.**

REVISIÓN DEL TRATAMIENTO DEL DERECHO DE SUPERFICIE EN EL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL A LA LUZ DEL DERECHO FRANCÉS

ESTELA FERREIRO SERRET

1. Introducción.

2. Aspectos controvertidos del tratamiento en el impuesto sobre el valor añadido del derecho de superficie en el ordenamiento jurídico español.

2.1. Constitución del derecho de superficie.

2.1.1. Sujeción al impuesto.

2.1.1.1. Elemento objetivo del hecho imponible del IVA.

2.1.1.2. Elemento subjetivo del hecho imponible del IVA.

2.1.2. Supuestos de exención.

2.1.3. El devengo en la constitución del derecho de superficie.

2.1.4. Elementos de cuantificación.

2.1.4.1. La base imponible.

2.1.4.1.1. Cuando toda la contraprestación es no dineraria.

2.1.4.1.2. Cuando la contraprestación esté formada por dinero y por otra clase de bienes.

2.1.4.2. Tipo de gravamen.

2.2. La reversión de la construcción.

2.2.1. Sujeción al impuesto.

2.2.1.1. Elemento objetivo del hecho imponible.

2.2.1.2. Elemento subjetivo del hecho imponible.

2.2.2. Supuestos de exención.

2.2.3. El devengo en la reversión de la construcción.

2.2.4. Elementos de cuantificación.

2.2.4.1. Base imponible.

2.2.4.2. Tipo de gravamen.

3. **A modo de conclusión: breve apunte sobre el tratamiento del «bail à construction» en el impuesto sobre el valor añadido del ordenamiento jurídico francés como posible vía de mejora del tratamiento del derecho de superficie en el impuesto sobre el valor añadido del ordenamiento jurídico español.**
4. **Bibliografía.**

El impulso de la verdadera colaboración público-privada en materia de vivienda asequible: una necesidad inaplazable¹

BELÉN NOGUERA DE LA MUELA
Catedrática de Derecho Administrativo
Universidad de Barcelona

SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN. 2. CONFIGURACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN EL SISTEMA ESPAÑOL. 3. LA COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, INSTRUMENTO CENTRAL EN LA PROVISIÓN DE VIVIENDA. 3.1. *La elasticidad del concepto colaboración público-privada.* 3.2. *Algunas de las posibles fórmulas de colaboración público-privada para la provisión de vivienda. Breves reflexiones sobre la concesión de dominio público y las sociedades de economía mixta.* 3.2.1. Consideraciones previas. 3.2.2. Las concesiones de dominio público para la promoción del alquiler asequible o social. Plan Vive de la Comunidad de Madrid. 3.2.3. Las sociedades de economía mixta como fórmula de colaboración público-privada institucional para la provisión de vivienda en alquiler asequible. 4. A MODO DE CONCLUSIÓN. 5. BIBLIOGRAFÍA.

1. INTRODUCCIÓN

La vivienda es un problema con múltiples derivadas, y demanda la combinación de diversas medidas para facilitar el acceso a la misma².

-
1. Este trabajo es el resultado del proyecto de investigación «Public and Private collaboration as a key element to enforce catalan housing policies» concedido por el Institut d'Estudis d'Autogovern», con referencia PRE150/22/000015 del que soy investigadora principal.
 2. Informe del Banco de España, «El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad». *Informe anual 2023*; Cercle d'Economia, «De la

Acceder a una vivienda en España es cada vez más complicado y constituye la segunda mayor preocupación de los ciudadanos, según los datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. La dificultad de acceso no solo afecta a los jóvenes y a los colectivos más vulnerables, sino que cada vez alcanza a capas más amplias de la población, porque en nuestro país, en estos últimos quince años, se ha venido desarrollando una política de vivienda errática, caracterizada tanto por la aprobación de medidas poco efectivas como por la falta de inversión pública en la materia, lo que se traduce en la existencia en España de un escaso desarrollo de los parques públicos de vivienda en comparación con otras economías avanzadas de la Unión Europea³ (aproximadamente, un 2,5 %), tal y como se reconoce en el preámbulo de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (LDV), que apuesta por parques públicos que se nutrirán del desarrollo urbanístico y edificatorio de suelos de titularidad pública, para lo que pueden contar con fórmulas de colaboración público-privada.

El descuadre entre una alta demanda y una baja oferta ha dado como resultado un alza de los precios tanto de alquiler como de compraventa, que especialmente está afectando tanto a las grandes ciudades como a los centros turísticos, y que cada día se agrava un poco más.

En nuestro país, la política de vivienda se ha centrado básicamente en los últimos años en los diferentes planes de vivienda de las distintas administraciones públicas, donde la figura principal sobre la que se ha dirigido la mayor parte de los recursos de estos planes ha sido la vivienda protegida. Destacándose hoy la idoneidad de la provisión de este bien a través de la colaboración público-privada que, como podremos comprobar, no se presenta como una verdadera novedad, pudiéndose entender que aquélla en el sector de la vivienda se ha erigido en un rasgo definitorio y peculiar de la política de vivienda en España⁴, a diferencia de la mayoría de los

desconfianza a la colaboración: por un partenariado entre el sector público y el privado que resuelva de verdad el problema del acceso a la vivienda en Cataluña y en España».

3. El parque de viviendas públicas es prácticamente inexistente; en nuestro país tan solo representa el 2,5% de las viviendas totales, frente al 9,3% como media en el conjunto de la Unión Europea, y la producción de viviendas de obra nueva con algún tipo de protección es insignificante. SALCEDO GÓMEZ, J., «El régimen de vivienda protegida en España. La colaboración público-privada: su importancia para contribuir a paliar el problema del acceso a la vivienda», *Revista del IEE*, núm. 1/2024. *La colaboración público-privada y el reto de la vivienda. Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2023 (2024)* p. 69.
4. TRILLA BELLART, C., «La colaboración público-privada y su magnitud cuantitativa para el aumento de la eficiencia del gasto público en el sector de la vivienda

países europeos, donde la política de vivienda ha recaído de forma más exclusiva sobre la iniciativa pública.

Efectivamente, la colaboración público-privada resultó clave para la producción de viviendas de protección oficial, pudiéndose compensar las ineficiencias del mercado libre al ofrecer incentivos públicos y facilidades financieras a promotores privados que pudieron ofrecer viviendas asequibles. Esto fue el verdadero embrión de lo que luego vendría a denominarse colaboración público-privada⁵.

En todo caso, cabe destacar cómo desde mediados del siglo XX, se produjo una pérdida de protagonismo de la vivienda protegida fruto de los efectos derivados de la crisis financiera e inmobiliaria que se inició en 2008, así como por otras causas, entre otras, la eliminación de los modelos de subvenciones; de las desgravaciones fiscales; y de las mejoras para la financiación de estas viviendas. Añadiéndose a ello un cambio estructural a partir de 2022, que ha supuesto la transición de un modelo de promoción-provisión de vivienda protegida en propiedad a otro de promoción pública de alquiler que requiere de una red de infraestructura habitacional permanente en el tiempo que permita cumplir tanto con los objetivos sociales de servicios de alojamiento para hogares con dificultades para acceder al mercado de alquiler⁶, como con los de otros grupos: jóvenes, hogares monoparentales con cargas familiares y personas mayores.

en España», *Revista del IEE*, núm. 1/2024. *La colaboración público-privada y el reto de la vivienda. Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2023* (2024), pp. 78-87.

5. Cabe destacar el gran papel que desempeñó la política de fomento de la vivienda de protección oficial en España. Al respecto, TRILLA BELLART, C., en ob. últ. cit., p. 81, afirma que «entre el año 1940 y el 2001 se construyeron en España 15.400.000 viviendas, de las que 9.500.000 se destinaron a primera residencia. De estas viviendas, 6.200.000 fueron de protección oficial, es decir el 65%. De hecho, desde el año 1940 y hasta el año 1991, más del 80% del crecimiento del parque de viviendas principales de España se debió a las viviendas protegidas, pero esta realidad empezó a cambiar en la última década del siglo cuando bajó al 30% y durante las dos primeras décadas del siglo XXI se ha ido profundizando la tendencia descendente hasta valores inferiores al 20%». Y añade «para dimensionar bien la importancia de la colaboración privada en este esquema de política de vivienda, hay que tener en cuenta que, de las 6.200.000 viviendas de protección oficial que se construyeron en España, tan solo 430.000, es decir, el 6,9%, fueron viviendas de promoción pública».
6. MORA, A. «Breve análisis de la situación en materia de vivienda de la figura formal de la colaboración público-privada (CPP) en España», *Revista del IEE*, núm. 1/2024, *La colaboración público-privada y el reto de la vivienda. Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2023* (2024), pp. 88-97.

Llegados a este punto y enlazando con esto último, se plantea la necesidad de que la provisión de vivienda pública sea considerada formalmente una provisión de infraestructura de servicio público, hoy solo comparable con las infraestructuras de transporte.

En suma, la opción por la colaboración público-privada también en el ámbito de la vivienda se presenta como elemento que permite la vertebración social e impulso de un mejor crecimiento económico⁷, y así la Unión Europea, en su «Plan Europeo de vivienda asequible», la promueve especialmente para movilizar inversión pública y privada y aumentar la oferta de viviendas asequibles, y planea crear una plataforma de inversión paneuropea de vivienda, que será instrumento para conectar autoridades públicas, bancos, inversores privados y otras instituciones financieras, con el fin de facilitar el acceso a financiación y proyectos conjuntos. En todo caso, como es sabido, la colaboración público-privada puede adoptar formas diversas, como veremos en las páginas siguientes, debiéndose indicar caso por caso cuál es la más idónea, tomando como punto de partida el carácter elástico de este concepto. Pero, con carácter previo, detengámonos someramente en la configuración del derecho a la vivienda en el sistema jurídico español.

2. CONFIGURACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN EL SISTEMA ESPAÑOL

Efectivamente, el «derecho a [...] una vivienda digna y adecuada» que proclama el artículo 47 de la Constitución Española (CE), también los artículos 26 y 47 del Estatuto de Autonomía de Cataluña, y el artículo 25 del Estatuto de Autonomía de Andalucía, entre otras, está íntimamente vinculado a la cláusula del Estado social⁸. La vivienda desempeña un papel central en nuestro día a día, pues afecta a nuestra calidad de vida y a nuestra salud, así como a nuestra capacidad para ejercer derechos básicos. Y se presenta, además, como una necesidad material básica, por lo que resulta un factor clave para la cohesión social. De ahí que el derecho de acceso a la

7. GIMENO FELIU, J.M., *Hacia una buena administración desde la contratación pública. De la cultura de la burocracia y el precio a la de la estrategia y el valor de los resultados*, Marcial Pons, Madrid 2004, p. 74.

8. JARIA i MANZANO, J., «El derecho a una vivienda digna en el contexto de Estado social», *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*, Edisofer, Madrid 2011, pp. 53-88; ZAMORANO WISNES, J., *El derecho a la vivienda en Andalucía*, Tirant lo Blanch, Valencia 2022, pp. 47-56.

vivienda tenga un carácter poliédrico, incida en el ámbito jurídico, el social y el económico⁹, y su estudio pueda abordarse desde diferentes vertientes que, a su vez, atraen diversas competencias del Estado y de las CCAA. Así, como derecho subjetivo, como propiedad privada que tiene una utilidad individual y cumple también una función social, y como elemento de producción y, en consecuencia, importante sector de la economía.

Si bien, aun vinculado íntimamente al Estado social, venimos asistiendo en los últimos años a una etapa de crisis del Estado social, del Estado del bienestar, en la que se han producido importantes cambios en las estructuras políticas, económicas y sociales, también motivadas por la globalización y la aparición de nuevos agentes en las esferas de decisión jurídico-política¹⁰ que, en España, por lo que se refiere al derecho a la vivienda, presenta características propias.

A este respecto, se inscribe en una trayectoria de desatención, que ha propiciado una mayor intervención de las CCAA, que han aprobado numerosas leyes en materia de vivienda, paquete legislativo que se inauguró con la primigenia Ley 24/1991, de 29 de noviembre, de la Vivienda¹¹ de Cataluña (hoy derogada), y de este modo, se ha configurado una amplia y rica tipología de leyes autonómicas sobre esta materia¹², que van des-

-
9. ZAMORANO WISNES, J., *El derecho a la vivienda (...)*, 2022, *op. cit.* pp. 63-64; BASTUS RUIZ, B., *Mecanismos para la ampliación del parque público de vivienda: el impacto de la Ley estatal por el derecho de la vivienda*, Atelier, Barcelona 2023, p. 25.
 10. QUINTIÀ PASTRANA, A., *Derecho a la vivienda y vulnerabilidad. Las medidas públicas de protección frente a la emergencia social*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor 2022, pp. 25-26; ESTEVE PARDO, J., *El desconcierto del Leviatán. Política y derecho ante las incertidumbres de la ciencia*, Marcial Pons, Madrid 2009, p. 25.
 11. Ley 24/1991, de 29 de noviembre, de la Vivienda (BOE, núm. 42, 18.02.1992, pp. 5578-5585).
 12. Las leyes autonómicas sobre vivienda son: Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de vivienda de Andalucía (BOE-A-2026-423); Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida (BOE, núm. 14, 16.01.2004, pp. 1834-1852) [Aragón]; Ley 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOE, núm. 296, 09.12.2004, pp. 40502-40512) [Asturias]; Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears (BOE, núm. 169, 13.07.2018, pp. 70582-70629); Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias (BOE, núm. 56, 06.03.2003, pp. 8988-9009); Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria (BOE, núm. 23, 27.01.2015, pp. 5974-6002); Ley 2/2002, de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha (BOE, núm. 79, 02.04.2002, pp. 12561-12563); Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León (BOE, núm. 235, 28.09.2010, pp. 82348-82388); Ley 18/2007, de 28 de diciem-

de las que establecen una regulación completa del régimen jurídico de la vivienda, ya sea vivienda libre o protegida, hasta las que se limitan a regular solo esta última, pasando por otras que se centran en el derecho constitucional a la vivienda.

En todo caso, se ha producido por parte de los legisladores autonómicos un ensanchamiento de la intervención pública, que ha alcanzado a las relaciones jurídico-privadas, ha llevado a la imposición de obligaciones a privados en interés de la tutela de los grupos sociales vulnerables, pero también ha favorecido, de otra parte, el estímulo de la colaboración público-privada para la promoción de vivienda asequible.

En suma, desarrollos legislativos en el plano autonómico que han buscado la efectividad jurídica del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, en concordancia, de una parte, con una doctrina que considera el derecho a la vivienda del artículo 47 de la CE como un derecho constitucional del que se desprenden derechos subjetivos¹³, y de otra,

bre, del derecho a la vivienda (BOE, núm. 50, 27.02.2008, pp. 11653-11696) y Ley 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo de Cataluña (DOGC núm. 9574, 31 de diciembre de 2025) [Cataluña]; Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura (BOE, núm. 116, 15.05.2019, pp. 51828-51891); Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia (BOE, núm. 217, 08.09.2012, pp. 63369-63421); Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja (BOE, núm. 76, 29.03.2007, pp. 13624-13645) y Ley 1/2025, de 28 de febrero, de medidas urgentes para el acceso a la vivienda de La Rioja; Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid (BOE, núm. 207, 29.08.1997, pp. 25915-25916); Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia (BOE, núm. 103, 30.04.2015, pp. 37667-37689); Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra (BOE, núm. 132, 31.05.2010, pp. 46907-46954), modificada en parte por la Ley Foral 9/2025, de 30 de junio, para el derecho a la vivienda asequible en Navarra y Ley 15/2025, de 27 de noviembre, de modificación de la Ley Foral 10/2010; Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana (BOE, núm. 281, 22.11.2004, pp. 38582-38600); Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana (BOE, núm. 56, 07.03.2017, pp. 16711-16742), y Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda (BOE, núm. 166, 13.02.2015, pp. 57907-57968) [País Vasco], modificada por la Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda, suelo y urbanismo del País Vasco.

13. LÓPEZ RAMÓN, F., «El derecho subjetivo a la vivienda», *Revista Española de Derecho Constitucional*, 241, núm. 34 (2014), pp. 49-91; PONCE SOLÉ, J., «Reforma constitucional y derechos sociales. La necesidad de un nuevo paradigma en el derecho público español», *Revista española de derecho constitucional*, año 37, núm. 111 (2017), pp. 67-98; CANALS I AMETLLER, D., «La efectividad de la regulación normativa del derecho a una vivienda digna y adecuada. Una crítica desde el análisis social del derecho»,

con la reciente doctrina internacional de derechos fundamentales en conexión con la vivienda¹⁴.

Esta concepción más abierta del derecho a la vivienda en la doctrina y la jurisprudencia internacionales, que se ha reflejado también entre la doctrina española, muestra un amplio tratamiento del artículo 47 de la CE como un derecho constitucional, al referirse a la existencia de un mandato constitucional a los poderes públicos que se vincula, en ocasiones, a los desarrollos del derecho internacional de los derechos humanos; y también al reconocerse la existencia de un derecho subjetivo que puede articularse en vía legislativa, o incluso al identificarse el propio título constitucional como un derecho subjetivo. De otra parte, cabe asimismo señalar que el sector doctrinal que interpreta el artículo 47 a la luz de los «principios rectores de la política social y económica» (capítulo tercero, del título I de la CE), no niega el valor jurídico del derecho, pero sí reconoce un amplio margen de discrecionalidad para cumplir con el mandato del artículo 47 de la CE.

En todo caso, las categorías de los derechos constitucionales no pueden desligarse de la literalidad de la CE. Así, el artículo 53.3 de la CE solo descarta el reconocimiento como derechos subjetivos a los principios establecidos en el capítulo III, del título I del texto constitucional, pero ello no afecta a los derechos recogidos dentro de ese mismo capítulo, como el derecho a la salud (art. 43), el derecho a la cultura (art. 44), el derecho al medioambiente (art. 45) y el derecho a la vivienda (art. 47). En ese capítulo III del título I no se contienen solo principios. Y, de la misma manera que excluimos de las garantías constitucionales de los derechos fundamentales los principios incluidos entre los derechos, habrá que excluir de las limitaciones constitucionales de los principios económico-sociales los derechos recogidos entre dichos principios señalados más arriba.

Por tanto, el artículo 53.3 de la CE únicamente se está refiriendo a los «principios reconocidos en el capítulo tercero» (que «informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Solo podrán ser alegados ante la jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen») sin hacer alusión a los derechos reconocidos en el mismo capítulo.

Políticas y derecho a la vivienda: gente sin casa y cases sin gente, Tirant lo Blanc, Madrid 2020, pp. 97-136; DIEZ-PICAZO, L.M., *Sistemas de derechos fundamentales*, Civitas, Madrid 2003.

14. QUINTIÀ PASTRANA, A., *Derecho a la vivienda (...)*, 2022, op. cit. p. 41.

En suma, hoy, la idea de que el derecho a la vivienda constituye un mero principio rector parece, en buena parte, abandonada. Y, ya se le catalogue como derecho subjetivo con características matizadas¹⁵ o como un derecho constitucional de configuración legal, cuya exigibilidad depende de la intervención del legislador¹⁶, en el fondo late, en nuestra opinión, un mandato constitucional vinculante ineludible. Pese a ser su contenido constitucional indeterminado y necesitar de la configuración legal, cuenta, en todo caso, con un contenido mínimo indisponible, que opera como parámetro de control constitucional y límite respecto a otros derechos constitucionales. Así, el contenido ineludible del artículo 47 de la CE es la protección más inmediata del principio de dignidad de la persona¹⁷.

En línea con la afirmación de la existencia de un contenido constitucional mínimo, se puede sostener la tesis de la «fundamentalización»¹⁸ de determinados derechos sociales de prestación, entre ellos, el derecho a la vivienda, que implicaría el compromiso de satisfacer aquellas prestaciones necesarias para atender a su contenido esencial, esto es, cumplir con unos umbrales mínimos de satisfacción.

A estos efectos, la «fundamentalización del derecho a la vivienda» se articula a través de la aplicación al mismo de la garantía del contenido esencial. Tratándose, además, de extender la protección del amparo ordinario y constitucional al derecho a la vivienda fundamentalizado¹⁹.

15. PONCE SOLÉ, J., «Reforma constitucional (...)», 2017, *op. cit.*; LÓPEZ RAMÓN, F., «El derecho subjetivo (...)», 2014, *op. cit.*

16. VAQUER CABALLERÍA, M., «De nuevo sobre la doctrina europea de los servicios de interés general. Los problemas para definir la “familia de los servicios sociales” y su aplicación a la materia de vivienda», *Revista General de Derecho Administrativo*, núm. 25 (2010); SOUVIRON MORENILLA, J.M., «El derecho a la vivienda y su garantía pública. Entre el Servicio público y la protección social», *Servicios de interés general y protección de los usuarios (educación, sanidad, servicios sociales, vivienda, energía, transportes y comunicaciones electrónicas)*, Dykinson, Madrid 2018; CANALS I AMETLLER, D., «La efectividad de la regulación (...)», 2020, *op. cit.* pp. 181-224.

17. QUINTIÀ PASTRANA, A., *Derecho a la vivienda (...)*, 2022, *op. cit.* p. 37.

18. MARTÍNEZ ALARCÓN, M.L., «El derecho a la vivienda. El artículo 47 de la Constitución Española», *Los Nuevos derechos sociales fundamentales. Una propuesta de reforma constitucional*. Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, Madrid 2023, p. 90; NOGUERA DE LA MUELA, B. y BASTÚS RUIZ, B., «Las competencias estatales con incidencia en vivienda en la Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda a la luz de la jurisprudencia constitucional», *RCDP*, núm. 69 (2024), p. 145.

19. LÓPEZ GARRIDO, D., «Introducción», *Los Nuevos derechos sociales fundamentales. Una propuesta de reforma constitucional*. Centro de Estudios Políticos y Constitucionales,

A mayor abundamiento y en otro orden de cosas, cabe resaltar cómo la LDV justifica la intervención del Estado en el sector de la vivienda en base a que el mandato del artículo 47 CE va dirigido a todos los poderes públicos sin excepción —y, por ende, también al Estado— que estará obligado a cumplirlo en el marco de sus respectivas competencias. Calificando en su preámbulo expresamente a la vivienda como «bien esencial de rango constitucional», «pilar central del bienestar social en cuanto lugar de desarrollo de la vida pública y familiar, y centro de todas las políticas urbanas», así como «factor determinante de la estructuración espacial», destacando también su «relevancia social», que se plasma en diversas declaraciones internacionales, para configurar «las políticas destinadas a satisfacer el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada como un servicio de interés general», tanto mediante la creación y gestión de parques públicos de vivienda como a través de aquellas actuaciones públicas y privadas, que tengan por objeto la provisión de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública (apartado III, párrafo cuarto del preámbulo LDV), en concordancia con lo establecido más adelante en el articulado, concretamente, en el artículo 4 LDV.

Y se añade en tal apartado III que tales políticas públicas en materia de vivienda han de orientarse desde esa doble perspectiva (indicada supra): «de un lado, es imprescindible para cumplir el mandato del artículo 47 CE, que las administraciones públicas territoriales competentes desarrollen sus respectivos parques públicos de vivienda para destinarlos, con carácter prioritario, a satisfacer la necesidad de vivienda de aquellos colectivos más desfavorecidos, en situaciones de vulnerabilidad o exclusión social y, con carácter general, de todos aquellos que tengan dificultades de acceso a la vivienda en el mercado.

De otro lado, las políticas públicas deben favorecer la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda, que responda a la demanda existente y permita el equilibrio del mercado, asegurando la transparencia y adecuado funcionamiento del mismo».

En línea con ello, en el artículo 4 LDV se declara que «(...) tienen la consideración de servicios de interés general, como elementos clave de la cohesión económica, social y territorial, los determinados por las administraciones competentes en la materia, y el ámbito de competencia estatal o de colaboración del Estado con las demás administraciones:

Madrid 2023, p. 24; MARTÍNEZ ALARCÓN, M.L., «El derecho a la vivienda (...)», 2023, *op. cit.* p. 118.

a) El desarrollo de las actuaciones necesarias para la creación, ampliación, conservación y mejora del parque público de vivienda, por parte de las Administraciones públicas competentes y sus entes instrumentales o dependientes, así como su gestión para asegurar su utilización efectiva en condiciones asequibles, tal y como se definen en el artículo anterior o en la normativa autonómica correspondiente.

b) Las actividades, públicas o privadas, cuyo fin sea la construcción o rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que fije un precio máximo de venta y alquiler, destinadas a las personas u hogares que reúnan los requisitos preestablecidos en base a criterios objetivos que definan su situación económica y social.

c) El desarrollo de las actuaciones necesarias por parte de las Administraciones públicas competentes y sus entes instrumentales o dependientes, encaminadas a promover la mejora de las condiciones de habitabilidad, accesibilidad o eficiencia energética de los edificios de viviendas, de titularidad pública y privada.

Así, pese a tal calificación de servicios de interés general de tales actuaciones públicas en el artículo 4 LDV, no se prevé en el mismo un régimen jurídico *ad hoc*, si bien partiendo de tal consideración para los servicios de provisión de vivienda social, que son en todo caso, servicios sociales de interés general²⁰, serán económicos o no, a los efectos de su sujeción a los principios y reglas del mercado interior, dependiendo de su concreta configuración en cada caso.

Así, como señala M. VAQUER, cuando se configuren en terrenos de pura solidaridad (por ejemplo, alojamientos residenciales gratuitos para personas sin hogar con servicios complementarios de inserción, además del puramente residencial), los servicios públicos de vivienda estarán sencillamente fuera del ámbito de aplicación del artículo 106.2 y del Derecho europeo de la competencia, por lo que los Estados miembros de la Unión gozan de plena soberanía para organizarlos, financiarlos y prestarlos con un régimen jurídico exorbitante. Sin embargo, cuando reciban una configuración social, pero compatible con la empresa (por ejemplo, alquiler de viviendas para jóvenes o mayores, con rentas inferiores a las de mercado gracias a transferencias o subvenciones públicas), entonces sí serán servicios de interés económico general a los que resultan de aplicación los preceptos mencionados, por lo que deberán sujetarse en lo posible a las

20. VAQUER CABALLERÍA, M., «De nuevo sobre la doctrina (...)», 2010, *op. cit.*

reglas del mercado interior y las derogaciones o exorbitancias respecto de ellas deberán justificarse en cada caso por la misión de interés general que tienen encomendada y ser proporcionales a sus requerimientos.

Concluyéndose en el artículo 4.2 LDV que tales servicios de interés general en materia de vivienda podrán ser ejecutados de manera directa por las Administraciones públicas o sus entes instrumentales o dependientes, o bien podrán realizarse a través de acuerdos con los propietarios, con las entidades legalmente constituidas del tercer sector y de la economía social, o a través de diferentes fórmulas de colaboración público-privada en cumplimiento del marco legal vigente atendiendo a la naturaleza de la colaboración. Todo ello en concordancia con el principio de libertad de administración establecido por el Derecho de la Unión Europea.

3. LA COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA, INSTRUMENTO CENTRAL EN LA PROVISIÓN DE VIVIENDA

Efectivamente, como es conocido, la colaboración público-privada no es ninguna novedad²¹. Hace décadas que está entre nosotros y que

21. En nuestro país, igual que en otros muchos países europeos, desde el siglo XIX vienen empleándose fórmulas de colaboración público-privada, ya sean contractuales, ya sean institucionales. Sobre la colaboración público-privada en la contratación pública, entre otras, GONZÁLEZ GARCÍA, J., «Contrato de colaboración público-privada», *RAP*, núm. 170 (2006); BERNAL BLAY, M.A., «La colaboración público-privada institucional», *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. 37 (2010), pp. 93-138; BRUNETE DE LA LLAVE, M.T., «Colaboración público-privada: presente y futuro», *Observatorio de los Contratos Públicos*, Aranzadi, Cizur Menor 2010; ÍDEM, *Contratos de colaboración público-privada en la Ley de Contratos del Sector Público*, La Ley, Madrid 2009; NOGUERA DE LA MUELA, B., «La colaboración público-privada en las obras hidráulicas», *Tributos, aguas e infraestructuras*, Atelier, Barcelona 2012, pp. 223-252; ÍDEM, «La colaboración público-privada a propósito de los fondos europeos Next Generation (NG-EU): PERTE, agrupaciones, consorcios y sociedades de economía mixta», *Observatorio de los Contratos Públicos 2020*, Thomson Reuters Aranzadi, Pamplona 2021, pp. 407-448; BERNAL BLAY, M.A., *El contrato de concesión de obras públicas: depuración conceptual y distinción de figuras «paraconcesionales»*, Civitas, Madrid 2010; HERNANDO RYDINGS, M., *La colaboración público-privada: fórmulas contractuales*, Civitas, Pamplona 2012; PALOMAR OLMEDA, A., *La colaboración público-privada: análisis avanzado de los problemas prácticos de esta modalidad contractual (Monografía)*, Aranzadi, Cizur Menor 2011; VALCÁRCEL FERNÁNDEZ, P., «La colaboración público-privada como fórmula de externalización de cometidos públicos», *Anuario de la Facultad de Derecho de Ourense*, Vigo 2007, pp. 645-662; ÍDEM, «La colaboración público-privada en la LCSP. Algunas experiencias en el ámbito local», *La gestión de los servicios públicos locales en el marco de la LCSP, la LRJSP y la LRSAL*,

se hace referencia a los acuerdos de CPP como fórmulas clave para la construcción y gestión de infraestructuras destinadas al uso general. Pensemos en la concesión de obra pública, o en la prestación de servicios públicos, recurriéndose a ella tanto en tiempos de bonanza económica como en épocas de agudas crisis. Si bien tras la crisis económica, sanitaria y social provocada por la COVID-19, presenta un interés renovado, incluyéndose la CPP como «principio rector indispensable» del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, y las instituciones europeas sugieren tener presente la necesaria CPP en la ejecución de los fondos Next Generation EU (NG-EU), y de ahí los proyectos del componente 2º del Plan de Rehabilitación de vivienda y de regeneración urbana del PRTR, entre los cuales se encuentra el programa de construcción de viviendas de alquiler social en edificios energéticamente eficientes que busca aumentar la oferta de vivienda en alquiler a precio asequible, contando con la colaboración del sector privado (C.2.12), aspirándose así a solucionar no solo el déficit estructural de viviendas sociales, sino también a «implicar al sector empresarial en el incremento de oferta de vivienda en alquiler a precio limitado en aquellas localizaciones con demanda acreditada».

Como se advierte, hoy la CPP vuelve a estar en la mirada de todos. En pleno siglo XXI, cumplir con los 17 objetivos de Desarrollo Sostenible aprobados por la ONU en 2015, requiere que los actores públicos y privados aprendan a cooperar. El dilema sobre colaborar o no, relacionando esta decisión a determinadas ideologías políticas es un debate estéril.

La CPP, en sus diversas modalidades, tiene como objetivo alinear intereses de múltiples actores estableciendo una misión común, de beneficio mutuo y que facilite la promoción del interés público. Hoy, aporta

Wolters Kluwer, Madrid 2019, pp. 658-689; ÍDEM, «Colaboración público-privada, estabilidad presupuestaria y principio de eficiencia de los fondos públicos», *Observatorio de los Contratos Públicos 2011*, Civitas, Cizur Menor 2012, pp. 435-462; CHINCHILLA MARÍN, C., «El nuevo contrato de colaboración entre el sector público y el sector privado», *REDA*, núm. 132 (2006), pp. 609-644; CARLÓN RUIZ, M., «El nuevo contrato de colaboración entre el sector público y el sector privado», *REDA*, núm. 140 (2008), pp. 653-684; MENÉNDEZ GARCÍA, P. y FERNÁNDEZ ACEVEDO, R., «Análisis histórico-jurídico de la concesión de obras públicas», *Instrumentos españoles de colaboración público-privada: el contrato de concesión de obras públicas*, Civitas, Madrid 2010, pp. 51-102; GIMENO FELIÚ, J.M., TORNOS, J., CAMP, R., LONGO, F., REIG, M., SAZ-CARRANZA, A., LOSADA, C., FÉREZ, M., ESTEVE, M., ROSELL, J., *La gobernanza de los contratos públicos en la colaboración público-privada*, ESADE-Cambra de Comerç de Barcelona, Barcelona 2019.

también muchas más cosas que van más allá de hacer viables inversiones que exceden de la capacidad financiera de las administraciones públicas, entre otras: conocimiento, tecnología, flexibilidad, capacidad gerencial, eficiencia, y se presenta como vector de innovación tal y como puso de manifiesto la OCDE en su informe *The innovation imperative in the public sector* (2015).

En la actualidad, la CPP debe enmarcarse en esa nueva correlación entre Estado y sociedad²², donde aquél, mermado en sus recursos, está perdiendo protagonismo en beneficio de ésta, pero en la que desarrolla una función de garantía, asegurando que, en la gestión y actuación del sector privado se atiendan los intereses generales comprometidos. Más allá, por tanto, de apriorismos ideológicos, es necesario revisar e impulsar modelos de CPP orientados a satisfacer el interés general.

Por consiguiente, una correcta lectura de los Objetivos de Desarrollo Sostenible aconseja atender a la visión del Estado garante de servicios públicos de calidad²³, resultando la gestión de los Fondos europeos la oportunidad para la transformación de la gestión pública en clave de la mejor calidad en la prestación.

Es en el marco del Estado garante donde se sitúa el recurso a diversas fórmulas de CPP que van desde su vinculación a la construcción y mantenimiento de infraestructuras, y la prestación de servicios a la consecución de objetivos diversos como por ejemplo, la digitalización; el uso de fondos mixtos de inversión para el desarrollo de la I+D y ahora también al desarrollo de los proyectos asociados al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia aprobado a propósito de los Fondos NG-EU que deben vincularse a la innovación, sostenibilidad ambiental, digitalización y transformación social.

3.1. LA ELASTICIDAD DEL CONCEPTO COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

Antes de centrar nuestra atención en algunas de las fórmulas de CPP aplicables al sector de la vivienda, resulta conveniente destacar que la

22. ESTEVE PARDO, J., «La Administración garante. Una aproximación», *RAP*, núm. 197 (2015), pp. 11-39; ÍDEM, *Estado garante: idea y realidad*, INAP, Madrid 2015.

23. ESTEVE PARDO, J., «La Administración garante (...)», 2015, *op. cit.*, pp. 31-39; GIMENO FELIÚ, J.M., *Hacia una buena administración (...)*, 2004, *op. cit.*, p. 77.

expresión colaboración público-privada que hoy ha pasado con normalidad al lenguaje administrativo y al debate social²⁴ no comporta un concepto o modelo único.

En la práctica, las fórmulas de CPP ofrecen un amplio abanico de posibilidades atendiendo a las circunstancias concurrentes y a las necesidades de interés público²⁵, y ello queda patente en el marco de los NG-EU. Si bien, aun siendo muchas y variadas las definiciones de CPP propuestas²⁶, existe un elemento común determinante que permanece estable: la diversificación, el reparto efectivo de los riesgos inherentes a los proyectos que se articulen a través de estas técnicas entre la Administración pública y el operador privado (que asume realmente buena parte de ellos) bajo la premisa irrenunciable de obtener «*best value for money*». Dos ideas esenciales de los proyectos «Private Finance Initiative» (PFI) británicos concebidos en

24. MÍGUEZ MACHO, L. «Las formas de colaboración público-privada en el Derecho español», *RAP*, núm. 175 (2008), pp. 157-215.

25. Como denominaciones globales de las posibles fórmulas de CPP, cabe reseñar: la británica, *Public Private Partnership* (PPP); la de asociaciones público-privadas (APP), o acuerdos de colaboración público-privada (CPP), a que se refieren diferentes documentos de la Unión Europea.

26. Al respecto, cabe señalar, entre otros, KLIJN, E.H. y TEISMAN, G., «Institutional and Strategic Barriers to Public-Private Partnership: An Analysis of Dutch Cases», *Public Money Management*, núm. 23 (2003), quienes definen la CPP como «aquella cooperación entre actores públicos y privados, de carácter duradero, en la que los actores desarrollan conjuntamente productos y/o servicios, y donde se comparten riesgos, costes y beneficios». Ya en la doctrina española, entre otros, JUAN LOZANO, A.M. y RODRÍGUEZ MÁRQUEZ, J., *La colaboración público-privada en la financiación de las infraestructuras y servicios públicos. Una aproximación desde los principios jurídicos-financieros*, IEF, Madrid 2006, p. 35, estiman que tal expresión se refiere «a las diferentes formas de cooperación entre las autoridades públicas y el mundo empresarial, cuyo objetivo es garantizar la financiación, construcción, renovación, gestión o el mantenimiento de una infraestructura o la prestación de un servicio»; CONCHA JARAVA, M., «La participación público-privada en la ejecución de las infraestructuras», *Reflexiones sobre el contrato de concesión de obra pública*, Hispalex, Sevilla 2005, p. 52, define ICPP «como a contratos, convenios, acuerdos u otras formas de cooperación entre entidades públicas y privadas para acometer la ejecución de infraestructuras (diseño, construcción, ampliación, e incluso su gestión o explotación), así como su financiación». GIMENO FELIÚ, J.M., TORNOS, J., CAMP, R., LONGO, F., REIG, M., SAZ-CARRANZA, A., LOSADA, C., FÉREZ, M., ESTEVE, M., ROSELL, J., *La gobernanza de los contratos, (...)*, op. cit., abogan por utilizar un concepto amplio de CPP, que incluye toda forma de colaboración entre la Administración y el sector privado para la realización de una obra o la prestación de un servicio, sin limitarlo necesariamente a los contratos de especial complejidad.

1992, que son el embrión de las actuales fórmulas de CPP y que han sido acogidas por la Unión Europea²⁷.

Como es conocido, la Comisión Europea ha intervenido de forma activa en el fomento y establecimiento de un marco jurídico de la CPP para la promoción de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, buscando en esta fórmula el menor impacto en las cuentas públicas, así como la participación del sector privado en la financiación y gestión de infraestructuras y servicios públicos.

Así, en el ámbito del derecho de la Unión Europea, en diversos documentos de trabajo (aunque sin trascender al plano normativo), se empezó a manejar la terminología «colaboración público-privada» sobre el año 1996, concretamente en el «*Libro verde sobre la contratación pública en la Unión Europea: Reflexiones para el futuro*» donde la Comisión manifestaba su disposición para fomentar la participación del sector privado en un ámbito específico, como el de la financiación de redes transeuropeas de transporte. Idea que retomó posteriormente en 2003, en la *Comunicación «Desarrollo de la red transeuropea de transporte: Financiaciones innovadoras-Interoperabilidad de telepeaje»* COM (2003)²⁸.

Con ocasión de la *Comunicación sobre la contratación pública en la Unión Europea de 1998*, la Comisión estimó que pertenecía al marco de la responsabilidad de cada Estado miembro, tanto la determinación de los modos de financiación como la decisión sobre la gestión pública o privada de sus infraestructuras y servicios. Y, asimismo, en atención a una mayor seguridad jurídica remarcó la necesidad de dotarnos de un marco jurídico en el que se pudiesen desarrollar las formas de asociación público-privadas,

27. NIETO GARRIDO, E., «La financiación privada de obras y servicios públicos en el Reino Unido», *RAP*, núm. 164 (2004); VALCÁRCEL FERNÁNDEZ, P., «La colaboración público-privada (...)», 2019, *op. cit.*, p. 660.

28. En la referida Comunicación se considera a las asociaciones público-privadas «un instrumento atractivo, en pleno auge en muchos sectores, (...) útiles cuando la aportación privada permita maximizar los resultados y controlar mejor los costes en comparación con un proyecto similar gestionado por el sector público. Ahora bien, esta solución suele tener repercusiones en el terreno de los costes, que a menudo suelen ser superiores a los de una financiación íntegramente pública, a causa del coste de las transacciones y de los capitales, mayor para los inversores privados. No obstante, se indicaba que el recurso a las asociaciones público-privadas no se puede presentar como una “solución milagro” para el sector público, agobiado por las presiones presupuestarias. La experiencia demuestra que una APP mal preparada puede dar lugar a costes muy elevados para el sector público».

proponiendo para ello la elaboración de un documento interpretativo en el que se concretarán las normas y principios aplicables a las concesiones y, de otra, se estudiarán las otras formas de «asociación público-privadas».

Con posterioridad, en 1999, a propósito del *Proyecto de Comunicación interpretativa sobre las concesiones en derecho comunitario de contratos públicos*, la Comisión evidenció la necesidad de precisar el régimen jurídico de las concesiones y, de otras formas público-privadas que eran semejantes a aquéllas. Si bien en la *Comunicación interpretativa sobre las concesiones en el derecho comunitario de 2000*, la Comisión abandonó tal propósito, centrándose exclusivamente en las concesiones, trasladando a un momento posterior la reflexión sobre la determinación de los elementos comunes a toda la variedad de fórmulas de colaboración público-privadas existente.

En 2001, en un dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre «*El refuerzo del derecho de concesiones y de contratos de asociación entre los sectores público y privado*», se puso de manifiesto la necesidad de elaborar una Directiva comunitaria que armonizara el régimen jurídico aplicable tanto a las concesiones como a los contratos de asociación público-privada, pero no fue hasta el *Libro verde sobre la colaboración público-privada y el derecho comunitario en materia de contratación pública y concesiones* de 30 de abril de 2004, en que se definió de forma inicial la colaboración público-privada, aunque de una manera un tanto inconcreta²⁹ al señalar: «La colaboración público-privada designa una forma de cooperación entre las autoridades públicas y los agentes económicos. Esta cooperación tiene por objeto, en particular, financiar, construir, renovar o explotar una infraestructura o el suministro de un servicio», y ya se recogió una clasificación que distinguía entre colaboraciones público-privadas contractuales e institucionalizadas, y es en el mencionado Libro Verde donde se señalaban las notas comunes a las operaciones de colaboración público-privada, esto es:

«a) La duración relativamente larga de la relación, que implica la cooperación entre el socio público y el privado en diferentes aspectos del proyecto que se va a realizar.

b) El modo de financiación del proyecto, en parte garantizado por el sector privado, en ocasiones a través de una compleja organización entre diversos participantes. No obstante, la financiación privada puede completarse con financiación pública, que puede llegar a ser muy elevada.

29. GONZÁLEZ GARCÍA, J., «Contrato de colaboración (...)», 2006, *op. cit.*, pp. 11-12.

c) El importante papel del operador económico, que participa en diferentes etapas del proyecto (diseño, realización, ejecución y financiación). El socio público se concentra esencialmente en definir los objetivos que han de alcanzarse en materia de interés público, calidad de los servicios propuestos y política de precios, al tiempo que garantiza el control del cumplimiento de dichos objetivos.

d) El reparto de los riesgos entre el socio público y el privado, al que se le transfieren riesgos que habitualmente soporta el sector público. No obstante, las operaciones de CPP no implican necesariamente que el socio privado asuma todos los riesgos derivados de la operación, ni siquiera la mayor parte de ellos. El reparto preciso de los riesgos se realiza caso por caso, en función de las capacidades respectivas de las partes en cuestión para evaluarlos, controlarlos y gestionarlos».

En la misma línea, la *Comunicación de la Comisión del Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones sobre la colaboración público-privada y derecho comunitario en materia de contratación pública y concesiones* de 15 de noviembre de 2005, trató de sentar las bases sobre su regulación. Y, ya en 2008, la *Comunicación interpretativa de la Comisión relativa a la aplicación del derecho comunitario en materia de contratación pública y concesiones a la colaboración público-privada institucionalizada* (CPPI) estableció que «La característica de esta cooperación, en general a largo plazo, es la función asignada al socio privado que participa en las distintas fases del proyecto de que se trate (diseño, ejecución y explotación), soporta los riesgos tradicionalmente asumidos por el sector público y contribuye con frecuencia a la financiación del proyecto».

En todo caso, cabe señalar, como indicamos *supra*, que desde el ámbito europeo se distinguen dos grandes tipos de colaboración público-privada en clave de derecho de la contratación pública (Libro Verde de 2004)³⁰: De una parte, **colaboraciones público-privadas contractuales**, en las que la colaboración entre el sector público y el sector privado se basa en vínculos exclusivamente contractuales. Y, dentro de ella, la Comisión distingue la concesión y lo que califica como «otros tipos de organización» o contratos públicos.

30. NOGUERA DE LA MUELA, B., «La colaboración público-privada (...)», 2012, *op. cit.*, pp. 226-227; BERNAL BLAY, M.A., «La colaboración público-privada (...)», 2010, *op. cit.*, pp. 105-116; DORREGO DE CARLOS, A., «El colapso de la colaboración público-privada en España», *Cuadernos de Derecho Regulatorio*, vol. 2 (2024), pp. 226-229.

Así, para la Comisión, a la vista del Libro Verde de 2004, para que estemos ante una concesión, deberá, de una parte, existir un vínculo directo entre el contratista o concesionario (solo privado), y el usuario final y, de otra, la remuneración del contratista consistirá en cánones abonados por los usuarios del servicio, que pueden completarse con subvenciones que los poderes públicos concedan. Existe, por tanto, explotación y asunción de riesgos por el concesionario.

Por el contrario, en los «otros tipos de contratos públicos», no se dan las notas que hemos señalado para la concesión, aquí la remuneración del contratista viene dada por pagos periódicos fijos o variables en función de la disponibilidad de la obra, de los servicios o, incluso, de la frecuentación de la obra, que hace el socio público, y, el vínculo directo se establece entre el contratista y la Administración que utiliza la infraestructura (el centro penitenciario, la infraestructura de transporte, el hospital).

Las **CPP de tipo institucionalizado (CPPI)** implican la creación de una entidad en la que participan de manera conjunta el sector público y el sector privado, pero también tiene lugar cuando una empresa pública existente es objeto de control mayoritario por socios privados, previsión que no contempla nuestro ordenamiento jurídico. Esta entidad común tiene como fin garantizar la entrega de una obra o la prestación de un servicio en beneficio público.

En el marco de la Unión Europea, destaca, por consiguiente, el reconocimiento de las múltiples fórmulas en que pueden plasmarse las CPP, reconociéndose el papel relevante que tienen los contratos de naturaleza concesional de obras o servicios, que para ser tales deben, en todo caso, conllevar la transferencia del riesgo operacional al concesionario (Directiva 2014/23/UE), sin exigir que necesariamente exista pago directo por el usuario (pago por uso). En cambio, para UNCITRAL (Ley modelo sobre alianzas público-privadas 2015) de la Comisión de Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional, la concesión es una modalidad de CPP que descansa sobre la existencia de riesgo de demanda, con independencia de cuál sea la fuente última de ingresos del operador. Y para EUROSTAT, el concepto de concesión es más restringido, exigiéndose la transferencia del riesgo de demanda y que la mayor parte de los ingresos del operador privado procedan del pago directo de los usuarios (pago por uso).

Por su parte, la OCDE se ha referido también a las «*asociaciones público-privadas*» (APP), y lo hace «como acuerdos contractuales a largo plazo entre el Gobierno y un socio del sector privado donde el último financia y

presta un servicio público usando un activo de capital y compartiendo los riesgos asociados. Esta amplia definición demuestra que las APP pueden diseñarse para lograr una amplia variedad de objetivos en diversos sectores, como el transporte, la *vivienda social* y la asistencia sanitaria, y pueden estructurarse adaptando diversos enfoques» (el subrayado es nuestro).

Prosiguiendo con ello, la ONU considera la CPP como «una forma de colaboración o esfuerzo común entre los sectores público y privado con el propósito de desarrollar, construir, explotar y financiar proyectos». Y añade, «una PPP está consignada por una serie de acuerdos interrelacionados entre los agentes públicos y privados por los que se definen sus respectivos derechos y obligaciones según la configuración legal y política existente en cada Estado»³¹. Asimismo, en el marco de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, Naciones Unidas, en 2015, estableció en su objetivo número 17, la necesidad de promover y fomentar alianzas público-privadas para facilitar la consecución de los ODS 2030 y, entre ellos se persigue «asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales» (Meta 1, ODS 11, Ciudades y comunidades sostenibles).

En fin, diríamos que se ha sostenido que la colaboración público-privada no es un concepto propiamente jurídico, sino un tipo de política pública o un modo de gestión, es más bien un concepto de «*public management*»³², pero se canaliza en gran medida en el marco de la contratación pública, tal y como se desprende de la normativa europea de contratos, pero no solo (pensemos, por ejemplo, en la posibilidad de configurar un modelo de carácter patrimonial (no contractual) en el que prime la condición de dominio público del suelo que se pone a disposición del adjudicatario. En tal caso, a través de la disposición del suelo se interviene la actividad.

Asimismo, en la propia normativa reguladora de los Fondos NG de la que nos hemos dotado, y con el propósito de determinar cómo ejecutar los proyectos del PRTR, vemos que son muy diversas estas fórmulas de colaboración público-privada, según se desprende del Real Decreto-

31. Comisión Económica para Europa de la ONU, *Public-private partnerships: a new concept for development* 1999; *Negotiation platform for public-private partnership in infrastructure projects* 2000, entre otros.

32. VALCÁRCEL FERNÁNDEZ, P., «La colaboración público-privada (...)», 2019, *op. cit.*, p. 667; MAGIDE HERRERO, M., «Instrumentos contractuales de Colaboración Público-Privada para la Provisión de Infraestructuras Públicas en el Derecho Español», *Revista de Derecho Administrativo*, núm. 16 (2016), p. 127.

ley 36/2020, de 30 de diciembre: agrupaciones, consorcios, y sociedades de economía mixta (al margen de la tradicional fórmula de colaboración público-privada de carácter concesional)³³, así como también la referencia a los Proyectos Estratégicos para la Recuperación y Transformación Económica (PERTES).

3.2. ALGUNAS DE LAS POSIBLES FÓRMULAS DE COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA PARA LA PROVISIÓN DE VIVIENDA. BREVES REFLEXIONES SOBRE LA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO Y LAS SOCIEDADES DE ECONOMÍA MIXTA

3.2.1. Consideraciones previas

Con carácter previo al análisis de algunas de las fórmulas de CPP a las que poder recurrir para la provisión de vivienda, cabe resaltar cómo la opción por la colaboración público-privada —que puede articularse tanto mediante ayudas públicas como con contratos, fórmulas institucionales o alianzas público-privadas a largo plazo—, se presenta también como elemento de la buena administración en las prestaciones públicas³⁴, que permite vertebración social e impulso de un mejor crecimiento económico. Y para ello, como afirma GIMENO FELIU, debe existir una estrategia que promueva esta técnica ajustando de forma proporcional los riesgos en las fórmulas de colaboración público-privada en sentido estricto y preservando la legítima rentabilidad razonable del socio inversor³⁵.

Es, por tanto, conveniente, tener presente las oportunidades que la colaboración público-privada puede ofrecer para prestar servicios públicos

33. Sobre la cual hay ciertas previsiones de interés como la recogida en el artículo 56 que modifica la forma de cálculo del periodo de recuperación de la inversión en los contratos de concesión de obra/servicio utilizando el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a 30 años incrementado en un diferencial de hasta 300 puntos básicos.

34. PONCE SOLÉ, J., *Deber de buena administración y derecho al procedimiento administrativo debido. Las bases constitucionales del procedimiento administrativo y del ejercicio de la discrecionalidad*. Lex Nova, Valladolid 2001; ídem, «Dret, bona administració i bona governança», *Governança i bona administració a Catalunya*, Escola d'Administració Pública de Catalunya 2007, pp. 31-52; TORNOS MAS, J., «El principio de buena administración o el intento de dotar de alma a la Administración Pública», *Derechos fundamentales y otros estudios*, El Justicia de Aragón, Zaragoza 2008, pp. 629-642.

35. GIMENO FELIÚ, J.M., *Hacia una buena administración (...)*, 2004, *op. cit.*, p. 74. Una inadecuada distribución de riesgos es un desincentivo a las fórmulas más complejas de colaboración público-privada mediante modelos concesionales.

ESTUDIOS

La crisis de asequibilidad de la vivienda se manifiesta en España de forma crítica: el aumento descontrolado de los precios del alquiler; la escasez de vivienda pública; la dificultad de acceso a la propiedad para capas cada vez más extensas de la población, entre otras, configuran un panorama complejo.

Es necesario, por tanto, la combinación de múltiples medidas y políticas para facilitar el acceso a la vivienda, tal y como ha señalado el Banco de España en su Informe anual de 2023.

Asimismo, existe hoy un claro contexto europeo a favor de la adecuada y necesaria movilización de la inversión privada para el adecuado desarrollo de los objetivos y políticas públicas. Políticas públicas alineadas con la Agenda Social Europea, como seña de identidad del modelo económico y político europeo, que implica una mayor demanda de servicios y de infraestructuras que aconsejan un modelo de cooperación entre lo público y lo privado para conjuntamente poder desplegar políticas públicas modernas, tanto en infraestructuras, movilidad y, como no, en vivienda.

La obra que el lector tiene en sus manos ofrece a lo largo de doce capítulos un análisis exhaustivo de los principales problemas que plantea el acceso a la vivienda, abordando en tres bloques la relación entre este y el urbanismo; las fórmulas de colaboración público-privada en materia de vivienda, así como el impacto de la fiscalidad en la misma y en las fórmulas de colaboración público-privada previstas. Es una obra que representa un estudio pluridisciplinar inédito, en el que tiene especial relevancia el análisis de los instrumentos administrativos, urbanísticos, financieros y fiscales que permiten dinamizar el mercado de la vivienda asequible, y puede ser útil a todos aquellos profesionales, relacionados de una forma u otra con el sector de la vivienda, pudiendo prestar algún servicio a los responsables políticos, funcionarios, abogados, promotores y a la ciudadanía en general.

ISBN: 978-84-1085-203-7



9

788410 852037

