

51,70  
+10,13

ESTUDIOS

# VIVIENDA Y CRISIS ECONÓMICA

(ESTUDIO JURÍDICO DE LAS MEDIDAS PROPUESTAS  
PARA SOLUCIONAR LOS PROBLEMAS DE VIVIENDA  
PROVOCADOS POR LA CRISIS ECONÓMICA)

**M<sup>a</sup> TERESA ALONSO PÉREZ**  
DIRECTORA

M<sup>a</sup> TERESA ALONSO PÉREZ  
PEDRO BUESO GUILLÉN  
ESTHER HERNÁNDEZ SÁINZ  
MIGUEL LACRUZ MANTECÓN

ALBERTO LAFUENTE TORRALBA  
ELISA MOREU CARBONELL  
MARTA SALANOVA VILLANUEVA  
MIGUEL VIELA CASTRANADO

PRÓLOGO DE GABRIEL GARCÍA CANTERO

THOMSON REUTERS  
**ARANZADI**



Cátedra  
Zaragoza Vivienda  
**Universidad Zaragoza**



 **GOBIERNO  
DE ARAGON**  
Departamento de Sanidad,  
Bienestar Social y Familia

MARÍA TERESA ALONSO PÉREZ

Profesora Titular de Derecho civil  
Universidad de Zaragoza  
(Directora)

# Vivienda y crisis económica

(Estudio jurídico de las medidas  
propuestas para solucionar los  
problemas de vivienda provocados  
por la crisis económica)



Cátedra  
Zaragoza Vivienda  
Universidad Zaragoza



THOMSON REUTERS  
**ARANZADI**



# Índice general

	<u>Página</u>
ABREVIATURAS.....	23
AGRADECIMIENTOS.....	27
PRESENTACIÓN.....	29
PRÓLOGO	
EL (ESCONDIDO) DERECHO A LA VIVIENDA Y SU POSIBLE ACTUACIÓN POR LOS OPERADORES JURÍDICOS.....	
31	
GABRIEL GARCÍA CANTERO	
I. Introducción.....	31
II. La Constitución de 1978, <i>¿jugó al escondite</i> en relación con el derecho a la vivienda?.....	33
III. Efectos sociológicos perniciosos del <i>boom</i> de la vivienda en España.....	35
IV. Vacilaciones doctrinales sobre la configuración del derecho a la vivienda.....	37
V. Algunos ejemplos de Derecho comparado.....	42
VI. ¿Hay algún texto internacional que en la actualidad reconoz- ca, al menos indirectamente el derecho a la vivienda?.....	44
VII. El <i>dolce far niente</i> del legislador español hasta las vísperas del planteamiento del caso resuelto por la STJCE de 14 mar- zo 2013.....	46
VIII. A modo de conclusiones introductorias.....	49
CAPÍTULO PRELIMINAR.....	51
MARÍA TERESA ALONSO PÉREZ	

## CAPÍTULO I

## EL NUEVO RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PRECONTRACTUAL EN LA CONTRATACIÓN BANCARIA DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.....

59

ESTHER HERNÁNDEZ SAINZ

I.	La falta de transparencia y la irresponsabilidad en la concesión de préstamos hipotecarios como una de las causas de la crisis financiera .....	60
II.	Regulación de la protección del deudor en la fase de formación del contrato de préstamo hipotecario .....	62
	1. <i>La regulación existente antes de la crisis.</i> .....	62
	2. <i>La reforma de la normativa de protección de la clientela bancaria</i> .....	66
	3. <i>La reciente armonización de la protección a escala comunitaria: La Directiva 2014/17/UE del Parlamento y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con consumidores para bienes inmuebles de uso residencial</i> .....	69
III.	Análisis del nuevo régimen jurídico de protección precontractual en la contratación bancaria de préstamos hipotecarios .....	74
	1. <i>Ámbito de aplicación de las nuevas medidas de protección</i> .....	74
	1.1. <i>Ámbito subjetivo</i> .....	74
	1.2. <i>Ámbito objetivo</i> .....	78
	2. <i>Un prerrequisito: la previa formación financiera del cliente</i> .....	80
	2.1. <i>La mejora de la formación financiera como complemento necesario a las medidas de transparencia</i> .....	80
	2.2. <i>Instrumentos para la mejora global de la educación financiera en España: los Planes y los portales on line de educación financiera</i> .....	81
	2.3. <i>Formación específica en relación con los préstamos hipotecarios: la Guía del préstamo hipotecario elaborada por el Banco de España</i> .....	82
	3. <i>Mayor transparencia en la publicidad de los préstamos hipotecarios</i> .....	84
	4. <i>Deberes de información precontractual obligatoria y estandarizada</i> .....	87
	4.1. <i>Deberes generales de información y aclaración de las entidades de crédito frente su clientela</i> .....	87

	Página
4.2. Deberes específicos de suministro de información estandarizada sobre préstamos hipotecarios: la FI-PRE, la FIPER y otros documentos anejos. . . . .	89
4.3. Deberes especiales de información en relación con cláusulas y pactos particularmente complejos o gravosos para el cliente . . . . .	94
5. <i>Deber de evaluación de solvencia</i> . . . . .	97
6. <i>Posibilidad de solicitar una oferta vinculante</i> . . . . .	101
<b>IV. Garantías del cumplimiento de los deberes precontractuales de información</b> . . . . .	<b>103</b>
1. <i>Los deberes de comprobación y advertencia del notario en el acto de formalización en escritura pública del contrato de préstamo hipotecario</i> . . . . .	103
2. <i>Reconocimiento expreso y manuscrito por el prestatario de haber sido advertido sobre determinados riesgos</i> . . . . .	106
<b>V. Consecuencias del incumplimiento de los deberes de información precontractual y de evaluación de solvencia</b> . . . . .	<b>108</b>
1. <i>La imposición de sanciones administrativas</i> . . . . .	108
2. <i>Los remedios de índole jurídico-privada</i> . . . . .	110
2.1. Ausencia de remedios específicos y recurso a los remedios generales del Derecho Civil . . . . .	110
2.2. La posible anulación del contrato de préstamo por vicios de consentimiento: dolo o error causados por la falta de entrega de la información precontractual obligatoria o las falsedades u omisiones en su contenido. . . . .	111
2.3. Indemnización de daños y perjuicios. . . . .	114
<b>VI. Conclusiones: pequeños avances y algunos retrocesos en la protección del solicitante de un préstamo hipotecario</b> . . . . .	<b>115</b>
<b>VII. Bibliografía consultada</b> . . . . .	<b>119</b>
<b>VIII. Documentos relevantes</b> . . . . .	<b>121</b>

## CAPÍTULO II

<b>APUNTES SOBRE LAS MODIFICACIONES DE LA LEY 1/2013 A LA LEY DEL MERCADO HIPOTECARIO</b> . . . . .	<b>123</b>
PEDRO-JOSÉ BUESO GUILLÉN	

<b>I. Consideraciones preliminares</b> . . . . .	<b>123</b>
--	------------



II.	En pos de la independencia de las sociedades de tasación . . .	125
1.	<i>Mercado hipotecario, sociedades y servicios de tasación . . . . .</i>	125
1.1.	Mercado hipotecario . . . . .	125
1.2.	Sociedades y servicios de tasación . . . . .	128
2.	<i>La independencia de las sociedades de tasación . . . . .</i>	132
2.1.	Situación tras la promulgación de la Ley 41/2007 . . .	132
2.2.	Nuevo impulso en la Ley 1/2013 . . . . .	136
3.	<i>Otras medidas aplicables a las sociedades de tasación . . . . .</i>	139
III.	Modificaciones en relación con otras reglas del mercado hipotecario . . . . .	141
1.	<i>Condiciones de los préstamos y créditos que pueden ser incorporados o garantizar la emisión de los valores hipotecarios . . . . .</i>	141
2.	<i>Actuación del emisor de valores hipotecarios caso de que desmerezca el valor del bien que garantiza el préstamo o crédito . . . . .</i>	143
3.	<i>Condiciones que deben reunir los solicitantes y los beneficiarios de una hipoteca inversa . . . . .</i>	144
IV.	Reflexiones finales . . . . .	145
	Bibliografía . . . . .	147

### CAPÍTULO III

CLÁUSULAS FRECUENTES EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA: CLÁUSULA SUELO, CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO Y CLÁUSULA DE INTERESES MORATORIOS EXCESIVAMENTE ELEVADOS. (EN PARTICULAR, SU POSIBLE CARÁCTER ABUSIVO)	149
---	-----

MARÍA TERESA ALONSO PÉREZ

Introducción . . . . .	150
I. La cláusula suelo . . . . .	151
<i>Introducción . . . . .</i>	151
1. <i>Estudio de si la cláusula suelo cumple los requisitos de transparencia . . . . .</i>	153
2. <i>El posible carácter abusivo de la cláusula suelo. . . . .</i>	158

	Página
2.1. Posibilidad de controlar el carácter abusivo de cláusulas que guardan relación con el objeto del contrato. En particular, la cláusula suelo . . . . .	158
2.2. ¿Puede el carácter abusivo de una cláusula derivarse de su falta de transparencia? . . . . .	160
2.3. El control de abusividad de la cláusula suelo. . . . .	162
2.3.1. <i>Contrato del que sólo quedan pendientes de ejecución obligaciones a cargo de una de las partes</i> . . . . .	163
2.3.2. <i>La cláusula techo</i> . . . . .	163
2.3.3. <i>Búsqueda de otros mecanismos de equilibrio en el contrato</i> . . . . .	165
3. <i>Efectos de la declaración de la nulidad de la cláusula suelo</i> . . . . .	167
3.1. La anulabilidad del contrato por vicio del consentimiento en caso de falta de transparencia. . . . .	167
3.2. La nulidad de la cláusula por falta de transparencia o por su carácter abusivo. . . . .	168
3.2.1. <i>En particular el efecto retroactivo o irretroactivo de la declaración de nulidad</i> . . . . .	169
3.2.2. <i>Crítica de los argumentos en que se apoya la irretroactividad de la nulidad en contra de la regla general</i> . . . . .	170
a) <i>En determinados supuestos el Ordenamiento jurídico exceptúa la regla general de retroactividad</i> . . . . .	171
b) <i>La cláusula suelo no es ilícita sino que su patología es la falta de transparencia.</i> . . . . .	172
c) <i>Riesgo de trastornos graves con trascendencia para el orden público económico</i> . . . . .	173
d) <i>La facultad moderadora del juez permite modular el efecto retroactivo de la nulidad</i> . . . . .	174
e) <i>El principio de no vinculación</i> . . . . .	175
<b>II. La cláusula de vencimiento anticipado</b> . . . . .	<b>176</b>
<i>Preliminar. Las causas de las que se hace depender el vencimiento deben ser justas y ser relevantes en relación al contrato de préstamo</i> . . . . .	176
1. <i>Cláusula de vencimiento anticipado por incumplimiento de alguna de las cuotas de amortización</i> . . . . .	177

	Página
1.1. El beneficio que supone el término o plazo para acreedor y deudor y supuestos legales de pérdida de dicho beneficio.....	179
1.1.1. <i>Vencimiento anticipado por defecto de garantías: artículo 1129 del Código civil</i> .....	180
1.1.2. <i>Vencimiento anticipado como remedio ante el incumplimiento: el artículo 10 LVPBM</i> .....	180
1.2. Posibilidad de pactar supuestos de pérdida del beneficio del plazo por el deudor distintos a los legalmente tasados: el artículo 693.2 de la LEC y el artículo 85.4.2 TRLGDCU .....	181
1.3. Los límites de la autonomía de la voluntad .....	183
1.3.1. <i>El grado de incumplimiento necesario para poder pactar el vencimiento anticipado de la obligación: impago de tres cuotas mensuales</i> .....	183
1.3.2. <i>La constancia del pacto de vencimiento anticipado por impago en la escritura de constitución</i> .....	185
a) <i>Los problemas de la inscripción del pacto de vencimiento anticipado con anterioridad a la Ley 1/2013.</i> .....	186
b) <i>El statu quo normativo vigente: artículo 693.2 LEC y artículo 130 de la LH.</i> .....	188
1.4. Posibilidad de dejar sin efecto el vencimiento anticipado.....	189
2. <i>Cláusulas de vencimiento anticipado por otras causas distintas al impago de cuotas</i> .....	189
2.1. <i>Venta o gravamen de la finca hipotecada en garantía del préstamo</i> .....	189
2.2. <i>Arrendamiento de la finca gravada con hipoteca</i> ...	190
2.3. <i>Denegación de la inscripción en el Registro de la Propiedad del contrato de préstamo con garantía hipotecaria</i> .....	192
2.4. <i>Embargo o disminución de la solvencia del deudor</i> .	193
2.5. <i>Dejar de pagar impuestos que graven la finca</i> .....	193
2.6. <i>Dejar de pagar la prima de los seguros de daños de la finca</i> .....	195
III. <i>Cláusula de intereses moratorios</i> .....	196
<i>Planteamiento y aspectos preliminares</i> .....	196



	Página
1. <i>¿Puede calificarse de abusiva la cláusula de intereses moratorios que infringe el límite del artículo 114.3 LH?</i> . . . . .	199
1.1. <i>¿Cabe control de abusividad cuando nos encontramos ante cláusulas que infringen una norma imperativa?</i> . . . . .	199
1.2. <i>¿Añade algo considerar estas cláusulas como abusivas?</i> . . . . .	202
1.3. <i>Desde la consideración de las cláusulas de intereses moratorios como abusivas: lo serían todas las que infringieran el límite del artículo 114 TRLGDCU. . . . .</i>	203
2. <i>Consecuencias jurídicas anudadas a la ilicitud de la cláusula de intereses moratorios por infringir el límite del artículo 114.3 de la LH</i> . . . . .	204
2.1. <i>Nulidad parcial</i> . . . . .	204
2.2. <i>Consecuencias de la nulidad de la cláusula de intereses moratorios que infringe el límite del artículo 114.3 LH</i> . . . . .	204
2.2.1. <i>Las posibles soluciones</i> . . . . .	204
2.2.2. <i>La facultad moderadora del juez queda excluida si la cláusula se considera abusiva</i> . . . . .	206
2.2.3. <i>Ni el artículo 114.3 de la LH ni la Disposición transitoria segunda de la Ley 1/2013 pueden interpretarse en el sentido de que haya de aplicarse el tipo de tres veces el interés legal del dinero</i> . . . . .	208
2.2.4. <i>Recapitulación y consideraciones indiscutibles</i> . . . . .	209
2.2.5. <i>La naturaleza de la cláusula de intereses moratorios como reguladora de la responsabilidad contractual por incumplimiento y como cláusula penal</i> . . . . .	209
a) <i>Aplicabilidad del artículo 1108 del Código civil</i> . . . . .	209
b) <i>La cláusula de intereses moratorios como cláusula penal y la dificultad para apoyar la revisión de la misma por el juez en el artículo 1154 del Código civil</i> . . . . .	210
c) <i>Argumentos favorables al reconocimiento al juez de la posibilidad de revisar o moderar la cláusula de intereses moratorios en los préstamos hipotecarios: en particular, el artículo 1103 del Código civil</i> . . . . .	212
<b>Bibliografía</b> . . . . .	214

## CAPÍTULO IV

<b>EL CONTROL JUDICIAL DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: LUCES Y SOMBRAS DE SU REGULACIÓN LEGAL</b> .....	219
ALBERTO JOSÉ LAFUENTE TORRALBA	
<b>I. Introducción</b> .....	219
<b>II. Control de oficio</b> .....	221
1. <i>Cuestiones generales</i> .....	221
2. <i>Requisitos para la práctica del control de oficio: la previa audiencia de las partes</i> .....	224
3. <i>La decisión del juez subsiguiente a la audiencia de las partes. Régimen de impugnación</i> .....	229
<b>III. Control a instancia del ejecutado</b> .....	232
1. <i>El nuevo motivo de oposición del artículo 695.1.4º LECiv: delimitación de la causa oponible</i> .....	232
2. <i>Tramitación de la oposición fundada en cláusulas abusivas</i> .....	237
3. <i>Decisión de la oposición: posibles pronunciamientos</i> .....	242
4. <i>Impugnación del auto resolutorio de la oposición: la dudosa constitucionalidad del artículo 695.4 LECiv</i> .....	244
<b>IV. Bibliografía consultada</b> .....	253

## CAPÍTULO V

<b>LAS ALTERACIONES NORMATIVAS EN LA VENTA EXTRAJUDICIAL DEL BIEN HIPOTECADO. EL NUEVO ARTÍCULO 129 DE LA LEY HIPOTECARIA</b> .....	257
MIGUEL VIÉLA CASTRANADO	
<b>I. Parte preliminar: introducción, evolución legislativa y causas de la nueva regulación</b> .....	258
1. <i>Introducción</i> .....	258
2. <i>Antecedentes legislativos</i> .....	258
3. <i>Causas o motivos de la nueva regulación</i> .....	261
3.1. <i>Fortalecer en la Ley Hipotecaria el régimen de venta extrajudicial de bienes hipotecados</i> .....	261

	Página
3.2. Adaptación de la ley a las necesidades socioeconómicas y legislativas actuales .....	264
<b>II. Presupuesto y desarrollo práctico de la venta extrajudicial ..</b>	<b>265</b>
1. <i>Presupuesto de la venta extrajudicial</i> .....	265
2. <i>Desarrollo práctico de la misma.</i> .....	267
<b>III. Valor de tasación .....</b>	<b>268</b>
1. <i>Régimen jurídico</i> .....	268
2. <i>Consecuencias</i> .....	269
3. <i>Cuestiones planteadas</i> .....	271
<b>IV. Cláusula de venta extrajudicial y vivienda habitual: régimen jurídico, consecuencias y cuestiones planteadas. ....</b>	<b>272</b>
1. <i>Régimen jurídico</i> .....	272
2. <i>Consecuencias del carácter de vivienda habitual de la finca hipotecada</i> .....	273
3. <i>Cuestiones planteadas</i> .....	275
<b>V. Hipotecas en garantía de deuda determinada o determinable</b>	<b>277</b>
1. <i>Régimen jurídico</i> .....	277
2. <i>Análisis de la nueva regulación en comparación con la anterior</i> .....	278
3. <i>Problemática de la oposición del deudor al acta de fijación de saldo en las ventas extrajudiciales</i> .....	283
4. <i>Conclusión: Requisitos exigidos por el apartado c) del artículo 129 de la Ley Hipotecaria</i> .....	285
<b>VI. Subasta notarial: una única subasta electrónica y tipos y condiciones de la subasta. ....</b>	<b>286</b>
1. <i>Una única subasta electrónica.</i> .....	286
1.1. <i>Subasta única</i> .....	286
1.2. <i>Subasta electrónica</i> .....	287
2. <i>Tipos y condiciones de la subasta: problemas que planteaba la regulación anterior, tipos de subasta actuales y cuestiones planteadas</i> .....	288
2.1. <i>Problemas que planteaba la regulación anterior</i> ....	288
2.2. <i>Tipos de subasta actuales.</i> .....	289
2.3. <i>Cuestiones planteadas</i> .....	290

	Página
VII. Remisión legal al Reglamento hipotecario .....	293
1. <i>Problemas planteados en la práctica susceptibles de ser regulados</i> .....	294
1.1. Forma y personas a las que deben realizarse las notificaciones .....	294
1.2. Procedimiento de subasta .....	294
1.3. Cantidades a consignar para tomar parte en la subasta y causas de suspensión de la misma .....	295
1.4. Efectos de la adjudicación y personas que han de otorgar la escritura de venta y sus formas de representación .....	296
2. <i>Efectos de la remisión legislativa sobre las ventas extrajudiciales en curso y concurrencia de normas</i> .....	298
VIII. Venta extrajudicial y cláusulas abusivas .....	300
1. <i>Régimen jurídico</i> .....	300
2. <i>Consecuencias de la nueva regulación en la autorización notarial de las escrituras de hipoteca</i> .....	305
3. <i>Introducción de la defensa del avalista e hipotecante no deudor en las ventas extrajudiciales</i> .....	307
IX. Conclusión del procedimiento: régimen jurídico y observaciones a la nueva regulación .....	307
1. <i>Régimen jurídico</i> .....	307
2. <i>Observaciones</i> .....	308
X. La Ley de Enjuiciamiento Civil como supletoria en la venta extrajudicial: régimen jurídico y críticas .....	310
1. <i>Régimen jurídico</i> .....	310
2. <i>Críticas</i> .....	312
XI. Conclusiones .....	314
Bibliografía .....	315
CAPÍTULO VI	
LA DACIÓN EN PAGO .....	317
MIGUEL L. LACRUZ MANTECÓN	
I. Introducción: la dación y el pago .....	317
1. <i>Función de la figura: Los subrogados del pago</i> .....	317
2. <i>Origen de la figura</i> .....	319

	Página
3. <i>La regulación en nuestro Derecho histórico</i> .....	323
<b>II. La regulación actual en Derecho español</b> .....	<b>325</b>
1. <i>Régimen legal de la dación en pago</i> .....	325
2. <i>Concepto, naturaleza y caracteres de la figura a partir de la regulación del Código</i> .....	329
2.1. <i>Concepto</i> .....	329
2.2. <i>Naturaleza jurídica</i> .....	331
2.3. <i>Descripción de la figura: requisitos y caracteres</i> ....	335
2.4. <i>Estructura de la dación</i> .....	338
2.4.1. <i>Sujetos</i> .....	338
2.4.2. <i>Objeto</i> .....	339
2.4.3. <i>Forma</i> .....	339
2.5. <i>Constitución y efectos de la dación</i> .....	340
2.5.1. <i>La perfección del negocio</i> .....	340
2.5.2. <i>Efectos</i> .....	342
<b>III. Figuras similares a la dación y modalidades de la misma</b> ...	<b>346</b>
1. <i>La cesión de bienes</i> .....	346
2. <i>La adjudicación en pago del bien hipotecado</i> .....	349
3. <i>El desamparo del bien hipotecado</i> .....	351
4. <i>La adjudicación al acreedor privilegiado en el procedimiento concursal</i> .....	352
<b>IV. La dación en pago como solución a la crisis de la vivienda</b> ..	<b>354</b>
1. <i>La actual crisis de la vivienda o de las hipotecas y la dación</i> ....	354
2. <i>La dación necesaria o legal en la actual regulación</i> .....	358
3. <i>Los problemas apuntados por la doctrina y conclusiones</i> .....	360
<b>Bibliografía</b> .....	<b>366</b>
 <b>CAPÍTULO VII</b>	
<b>SANCIÓN Y EXPROPIACIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS POR INCUMPLIMIENTO DE SU FUNCIÓN SOCIAL O EN CIRCUNSTANCIAS DE EMERGENCIA SOCIAL</b> .....	<b>369</b>
ELISA MOREU CARBONELL	
<b>I. Aprender a base de golpes. Nueva percepción del derecho a la vivienda en la crisis económica</b> .....	<b>370</b>



	Página
1. <i>El derecho constitucional a la vivienda como derecho subjetivo</i> .	371
2. <i>Insuficiencias de la protección jurisdiccional del derecho a la vivienda</i> . . . . .	374
<b>II. Nuevas formas de intervención ante incumplimientos de la función social de la vivienda y situaciones de vulnerabilidad social</b> . . . . .	<b>377</b>
1. <i>La protección del derecho a la vivienda y el sobreendeudamiento de las familias</i> . . . . .	378
2. <i>Las Comunidades Autónomas toman la iniciativa</i> . . . . .	379
2.1. <i>La Ley del derecho a la vivienda de Cataluña</i> . . . . .	379
2.2. <i>La Ley de vivienda de Andalucía y su polémica reforma de 2013</i> . . . . .	382
2.3. <i>La Ley del derecho a la vivienda de Navarra, en su versión de 2013</i> . . . . .	383
2.4. <i>La Ley de vivienda de Canarias y su Proyecto de Ley de reforma de 2013</i> . . . . .	385
<b>III. Pero, ¿existe el deber de destinar efectivamente la vivienda a uso habitacional?</b> . . . . .	<b>385</b>
<b>IV. Sanciones administrativas por utilización anómala de la vivienda</b> . . . . .	<b>389</b>
1. <i>Supuestos tipificados: viviendas deshabitadas, viviendas sobreocupadas, infraviviendas</i> . . . . .	389
2. <i>El expediente contradictorio para la declaración de vivienda deshabitada (o, en su caso, sobreocupación o infravivienda)</i> . . . . .	391
3. <i>Infracciones y sanciones por utilización anómala de la vivienda</i> . . . . .	393
<b>V. Expropiación de viviendas deshabitadas o en circunstancias de emergencia social</b> . . . . .	<b>396</b>
1. <i>Expropiación de la vivienda por incumplimiento de su función social (expropiación-sanción)</i> . . . . .	396
2. <i>Y llegó el escándalo: expropiación temporal de viviendas incursas en procedimientos de desahucio en circunstancias de emergencia social</i> . . . . .	399
2.1. <i>Requisitos de esta expropiación temporal</i> . . . . .	400
2.2. <i>Procedimiento expropiatorio y cálculo del justiprecio</i> . . . . .	406
2.3. <i>Ajuste constitucional de esta medida</i> . . . . .	412

	Página
VI. En conclusión.....	415
VII. Bibliografía.....	417

## CAPÍTULO VIII

ALTERACIONES EN LA ESTRUCTURA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA VINCULADAS A LA CRISIS ECONÓMICA: ASPECTOS SUSTANTIVOS DE LA LEY 4/2013, DE MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS .....	421
--	-----

MARTA SALANOVA VILLANUEVA

I. La filosofía que subyace a la reforma: un tratamiento «económico» de la crisis de vivienda.....	424
II. Los pilares de la reforma .....	427
1. <i>El fomento del mercado de vivienda en alquiler en España.</i> ....	427
1.1. Causas de la necrosis del mercado arrendaticio. ....	427
1.2. Cultura de la vivienda en propiedad v. cultura de la vivienda en alquiler .....	430
1.3. Cultura de arrendamiento y fomento de la movilidad geográfica de la fuerza del trabajo .....	432
1.4. Incentivos a la entrada en el mercado de inversores: arrendamiento profesionalizado.....	433
III. «Flexibilizar con equilibrio»: el equilibrio (formal) de la economía del contrato de arrendamiento .....	435
1. <i>Remozando la fachada del régimen aplicable al arrendamiento de viviendas: su pretendida redefinición legal</i> .....	436
2. <i>La Reformulación de la «ecuación renta-prórroga»</i> .....	441
2.1. El plazo de duración del contrato: «la prórroga»....	442
2.2. El «equilibrio» de la reforma en materia de plazo ...	444
2.2.1. <i>La (ampliada) facultad de recuperación de la vivienda por el arrendador</i> .....	444
2.2.2. <i>La (ampliada) facultad de desistimiento del arrendatario</i> .....	445
2.3. La renta: liberalización del índice de actualización y sustitución temporal de renta por obras de rehabilitación.....	447

	Página
3. <i>Otras previsiones tendentes a aumentar la seguridad jurídica del arrendador</i> .....	449
3.1. La dispositividad del derecho de adquisición preferente. ....	449
3.2. La resolución contractual por impagos y el nuevo apartado 4 del artículo 27. ....	451
3.3. Reforma procesal: el desahucio «fulminante» .....	453
3.4. El registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler. ....	455
3.5. Concreción de la naturaleza del derecho del cónyuge no arrendatario adjudicatario del uso de la vivienda habitual .....	456
4. <i>La «reducción de las trabas a los inquilinos»</i> .....	457
5. <i>Novedades (en principio) neutrales</i> .....	458
5.1. Mediación y arbitraje arrendaticios .....	459
5.2. La notificación electrónica: Arrendamientos y TICS. .	461
5.3. Obras de adaptación y mayores .....	461
5.4. Una medida no liberalizadora: el nuevo apartado e) del artículo 5 .....	463
IV. «Una mayor seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario»: oponibilidad del arrendamiento de vivienda y registro .....	464
V. Reflexión a modo de conclusión. ....	477
Bibliografía citada. ....	479