

**APROXIMACION A LAS TECNICAS JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS AL  
SERVICIO DE LAS POLITICAS PUBLICAS DE ALQUILER EN ESPAÑA.  
ESPECIAL REFERENCIA AL MODELO VASCO**

Javier Burón Cuadrado,  
Abogado Cuatrecasas Gonçalves Pereira  
Colaborador del Grupo de Estudios de la UPV-EHU Ekiten Thinking

1. CUESTIONES METODOLOGICAS

2. EL MODELO MINISTERIAL DE AYUDAS AL ALQUILER

- I. Cuestiones competenciales
- II. Ayudas a los inquilinos en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012
- III. Ayudas a la promoción de vivienda en alquiler en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

Viviendas protegidas para su puesta en alquiler

Alojamientos protegidos para colectivos vulnerables

- IV. Ley 19/2009 de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios
- V. La Sociedad Pública de Alquiler
- VI. La Renta Básica de Emancipación
- VII. La fiscalidad del alquiler

3. TRES CASOS DE ESTUDIO AUTONOMICOS CON CAPACIDAD DESCRIPTIVA DE LA SITUACION ACTUAL DEL FOMENTO PUBLICO DEL ALQUILER EN ESPAÑA

I.- MADRID

- I. Plan Alquiler (intermediación pública en el alquiler privado)
- II. Bolsa de Alquiler Joven (intermediación pública en alquiler privado destinada a jóvenes demandantes)
- III. Plan Vivienda Joven (alquiler de vivienda protegida con opción de compra para jóvenes)
- IV. Plan Alquiler 45.000 (concesión demanial del uso de viviendas construidas sobre dominio público)
- V. Vivienda protegida de alquiler de promoción pública
- VI. Cesión o transmisión de vivienda protegida en alquiler a terceros u cambio de régimen de las viviendas
- VII. Consejo Arbitral de Alquiler
- VIII. Depósito y gestión de fianzas de alquiler
- IX. Ayudas públicas a inquilinos para el pago de alquiler de vivienda protegida o libre

## II.- CATALUÑA

- I. Pacto Nacional para la vivienda 2007-2016
- II. Objetivo legal de solidaridad urbana
- III. Ayudas a la promoción de vivienda protegida en alquiler y alquiler con opción de compra
- IV. Las viviendas dotacionales públicas y los alojamientos para colectivos protegidos
- V. Prestaciones para el pago del alquiler (ordinarias y de especial urgencia)
- VI. Mediación social en el alquiler de vivienda (Red de Mediación de Alquiler; bolsas de Alquiler Joven y bolsas de Alquiler Social)
- VII. Cesión a las administraciones de viviendas desocupadas para destinarlas a alquiler social
- VIII. Viviendas de inserción (red pública y concertada con la iniciativa social de viviendas de inserción social en alquiler)
- IX. Programas de rentabilización de los parques de alquiler públicos y privados
- X. Ayudas a la puesta en alquiler de vivienda vacía (Avalloguer) y penalizaciones a su mantenimiento (alquiler forzoso temporal)
- XI. Derecho de superficie y ayudas públicas al alquiler
- XII. Conexión entre políticas públicas de rehabilitación y alquiler
- XIII. Protección legal del arrendatario
- XIV. Registro y depósito de fianzas de los contratos de alquiler de las fincas urbanas

### III.- EUSKADI

- I. Ley 2/2006 de suelo y urbanismo de Euskadi
- II. Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 del Gobierno Vasco
- III. Renta de Garantía de Ingresos y Prestación Complementaria de Vivienda (ayudas sociales a los inquilinos)
- IV. Ayudas a los promotores públicos y privados de viviendas protegidas en alquiler
- V. Publicación del parque de alquiler de vivienda protegida en colaboración público-privada (Alokabide)
- VI. Bizigune I y II (movilización de vivienda vacía de particulares y stock de vivienda libre de promotores)
- VII. Promoción pública de vivienda protegida en alquiler y Alojamientos Dotacionales en Alquiler
- VIII. Nuevo Programa de Intermediación Inmobiliaria
- IX. Venta de derecho de superficie de vivienda protegida
- X. Vivienda protegida en alquiler con opción de compra
- XI. Reformas fiscales en materia de alquiler
- XII. Regulación legal autonómica del derecho a la vivienda y alquiler

### 4. CONCLUSIONES

- I. Legislación motorizada
- II. Descoordinación administrativa y falta de información integrada que permita medir la eficiencia y la eficacia de la acción pública en materia de alquiler
- III. Multiplicidad de instrumentos a disposición de las Administraciones Públicas, en el caso del fomento del alquiler, equivale a inexistencia de una política sólida en la materia.
- IV. Entre el normativismo nominal y el semántico
- V. La ausencia de un discurso público hipotecario, fiscal y presupuestario público en relación al alquiler
- VI. La excepcionalidad española en materia de políticas públicas de alquiler puede sostenerse aún por muchos años.