FACULTAD DE DERECHO
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

Viviendas públicas de alquiler y personas mayores. Enajenación a fondos de inversión y disposición en procedimientos concursales

Juan Antonio Chinchilla Peinado

2019

FACULTAD DE DERECHO
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

El origen de la investigación: dos noticias periodísticas

- El TSJ de Madrid anula la venta de 35
viviendas del IVIMA al fondo de inversi
AZORA ante el recurso de un inquilino (2
millones)

- 100 personas mayores que participaron en
plan permuta del Ayuntamiento de Alcorc
van a ser desahuciados por un juzgado de
mercantil

¿Es sólo un problema jurídico sobre el régim
de unos determinados bienes públicos?

¿Puede tener alguna incidencia el derecho a
vivienda de las personas mayores?

Tasa de riesgo de pobreza de personas mayores: 15%

1.500.000 personas mayores en riesgo
vulnerabilidad residencial

- Creciente atención de las políticas públicas de fome al problema de las personas mayores

- Plan de vivienda estatal de vivienda 2018-2021:
  - (Art. 43.2), Ayudas para realizar «los ajustes razonable necesarios para garantizar la accesibilidad (relativo fracas
  - Reserva de un porcentaje de las ayudas para alquiler a personas mayores

- Leyes autonómicas que configuran el derecho a vivienda como derecho sujetivo prestacional accionab ante la JCA (vivienda social o vivienda dotacional)
  - (Silencio positivo o negativo)
  - Acción pública

Cambio de paradigma

- Parque público de vivienda no en venta sino
  alquiler
- Viviendas de alquiler rotacional y viviendas
  alquiler protegido
- Ayudas del plan estatal sólo sobre sue
  público
- Calificación como protegidas con caráct
  indefinido por la legislación autonómi
  (calificación urbanística como dotacional)

- Las viviendas de titularidad publica de alquil social se configuran como bienes integrantes d patrimonio municipal del suelo

- ¿Son una simple fuente de obtención de renta?
  - Programa de enajenación de suelo del plan 18.000 de empresa municipal de la vivienda de madrid de 2010
  - Emvs vende 1800 viviendas a fidere
  - Ivima vende 3500 viviendas a azora

- Temporalmente los inquilinos mantienen el misr régimen de alquiler. Finalizado el contrato, someten al libre mercado

PROBLEMAS JURÍDICOS

- La decisión de enajar las viviendas no es sólo un problema de ges patrimonial (organización interna)

- El ts reconoce la legitimación del recurrente. ¿Sólo para su vivienda o p cuestionar todo el paquete enajenado? ¿Debería haberse considerado co interesados a todos los inquilinos en el proceso de venta (audiencia)??

- Se anula la venta porque no hay una motivación concreta sobre porque e concretas viviendas (ocupadas) no son necesarias para ejecutar la concr competencia

- Pero se exige una motivación reforzada: art. 8.3 lpap y derecho a la bu administración ¿y el derecho a la vivienda?

- ¿En qué consiste esa motivación?

CONCURSO DE ACREEDORES DE SOCIEDADES PÚBLICAS DE VIVIENDA Y SUEL

- Sociedades de suelo y vivienda han incurrido en graves desequilib económicos. Personificación diferenciada implica que no traspasan deu al ayuntamiento

- Art. 1.3 de la ley 22/2003, de 9 de julio, concursal determina que podrán ser declaradas en concurso las entidades que integran organización territorial del estado, los organismos públicos y demás en de derecho público».

- 25 sociedades municipales declaradas en concurso. ¿Cuántas disue voluntariamente?

- Excepción: sociedad pública de gestión de albaida

- ¿Concepto formal o material de ente de derecho público?

PROBLEMAS JURÍDICOS

- Los bienes del pms son inembargables.
- La declaración de concurso implica la realización de los bienes de sociedad.
- Sólo excepcionalmente el ayuntamiento adquiere los bienes de la socie (aranjuez).
- En el resto: se procede a la venta de las viviendas. ¿A quién?
- Alcorcón: a los propios inquilinos: personas de 80 años. Precio de vivie protegida
- ¿Deben ser excluidos estos bienes del concurso de acreedores?

GRACIAS POR VUESTRA ATENCIÓN