



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

ADE

Facultad de Administración
y Dirección de Empresas /UPV

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Facultad de Administración y Dirección de Empresas

Marco constitucional y legal del derecho a la vivienda en
España: la Ley 12/2023

Trabajo Fin de Grado

Grado en Gestión y Administración Pública

AUTOR/A: Carretero Gómez, Paula

Tutor/a: Amat Llombart, Pablo

CURSO ACADÉMICO: 2023/2024

“Estoy convencido de que en este día somos dueños de nuestro destino, que la tarea que se nos ha impuesto no es superior a nuestras fuerzas, que sus acometidas no están por encima de lo que puedo soportar. Mientras tengamos fe en nuestra causa y una indeclinable voluntad de vencer, la victoria estará a nuestro alcance”.

Winston Churchill

Agradecimientos

Me gustaría mostrar mi más profundo agradecimiento a mi familia y seres queridos, quienes han sido la inspiración de este trabajo y de los cuales he podido aprender la importancia de defender el derecho a la vivienda.

A mi pareja y a mi mejor amiga, por acompañarme desde la paciencia y el amor en mi camino universitario.

También me gustaría agradecer la labor de los docentes, con los que he tenido el placer de coincidir a lo largo de estos cuatro años y los cuales me han aportado conocimientos, valores, e ilusión por poder desempeñar una labor pública de valor en el futuro.

Un agradecimiento especial a Pablo Amat Llombart, profesor y tutor, por su apoyo y trabajo incansable en la recta final de mi camino.

Y a todos lo que no han sido nombrados, pero ocupan un lugar especial en mi corazón, gracias.

RESUMEN

Este trabajo tiene como objetivo profundizar en el concepto y la naturaleza jurídica del derecho a la vivienda actualmente reconocido en la Constitución Española, así como en la ley de 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. A su vez, se estudia el papel que desempeña este relevante derecho en la sociedad española, en el marco de la función social de la propiedad de la vivienda y del estatuto jurídico básico (derechos y deberes) previsto en la ley. Finalmente, se estudian las diferentes medidas vigentes que permiten garantizar a los ciudadanos españoles el ejercicio pleno y efectivo del derecho a la vivienda.

Palabras Clave:

Derecho a vivienda; Vivienda digna y adecuada; Función social; Políticas públicas.

ABSTRACT

This work aims to delve into the concept and legal nature of the right to housing currently recognized in the Spanish Constitution, as well as in the law 12/2023, of May 24, for the right to housing. At the same time, the role played by this relevant right in Spanish society is studied within the framework of the social function of property ownership and the basic legal status (rights and duties) provided in the law. Finally, the different current measures are studied that guarantee Spanish citizens the full and effective exercise of the right to housing.

Key words:

Right to housing; Decent and adequate housing; Social function; Public policies.

RESUM

Este treball té com a objectiu aprofundir en el concepte i la naturalesa jurídica del dret a l'habitatge actualment reconegut en la Constitució Espanyola, així com en la llei de 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. Al seu torn, s'estudia el paper que exerceix este rellevant dret en la societat espanyola, en el marc de la funció social de la propietat de l'habitatge i de l'estatut jurídic bàsic (drets i deures) previst en la llei. Finalment, s'estudien les diferents mesures vigents que permeten garantir als ciutadans espanyols l'exercici ple i efectiu del dret a l'habitatge.

Paraules clau:

Dret a habitatge; Habitatge digne i adequat; Funció social; Polítiques públiques.

GLOSARIO DE ABREVIATURAS

AAPP Administraciones Públicas

CCAA Comunidades Autónomas

CE Constitución Española

DDFF Derechos Fundamentales

DDHH Derechos Humanos

DUDH Declaración Universal de Derechos Humanos

LPAPAC Ley de Procedimiento Común de las Administraciones Públicas

ODS Objetivos de Desarrollo sostenible

PIDESC Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

ÍNDICE

RESUMEN	iii
ABSTRACT	iv
RESUM	v
GLOSARIO DE ABREVIATURAS	vi
ÍNDICE DE ILUSTRACIONES	ix
ÍNDICE DE TABLAS	x
1 INTRODUCCIÓN	1
1.1 Justificación	1
1.2 Objeto del trabajo de fin de grado	2
1.3 Objetivos	2
1.3.1 Objetivo general	2
1.3.2 Objetivos específicos	2
1.4 Metodología aplicada	3
1.5 Asignaturas de la titulación relacionadas con el TFG	3
1.6 Estructura del trabajo de fin de grado	4
2 ANTECEDENTES NORMATIVOS RELATIVOS AL DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA	6
3 ANÁLISIS DEL RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE EN MATERIA DE VIVIENDA	19
3.1 A nivel internacional	19
3.2 A nivel europeo	20
3.3 A nivel nacional	21
4 NATURALEZA JURÍDICA DEL DERECHO A LA VIVIENDA	23
5 INTRODUCCIÓN A LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA	28
5.1 Marco definitorio de la Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda	31

6	<i>FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA</i>	35
6.1	Concepto.....	35
6.2	Alcances subjetivo y objetivo	40
6.3	Su consecución a través del estatuto básico del ciudadano.....	44
7	<i>LA GARANTIA DEL EJERCICIO EFECTIVO DEL DERECHO A LA VIVIENDA</i>	47
7.1	Medidas concretas de la Ley 12/2023	47
7.1.1	Normativas modificadas tras los efectos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda	52
7.1.2	Medidas a nivel estatal, autonómico y foral	53
7.2	Principales novedades tributarias introducidas por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.....	56
8	<i>PROPUESTAS DE MEJORA</i>	60
9	<i>CONCLUSIONES</i>	63
	<i>BIBLIOGRAFÍA</i>	65
	<i>ANEXO ODS</i>	67
	<i>ANEXO LEGISLATIVO</i>	72
	<i>JURISPRUDENCIA</i>	77

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Subvenciones concedidas y cantidades desembolsadas por parte de la Junta Nacional contra el Paro	8
Ilustración 2: Índice de Precios de la Vivienda.....	41
Ilustración 3: Encuesta de Condiciones de Vida (ECV)	42

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Cuadro-resumen del informe "Aquí no hay quien viva" sobre hogares con menores a cargo.....	43
Tabla 2: Cuadro-resumen de legislación a nivel estatal que contiene medidas para el acceso a la vivienda de personas en situación de vulnerabilidad social y económica.....	53
Tabla 3: Cuadro-resumen a nivel foral y autonómico que contienen medidas para el acceso a la vivienda de personas en situación de vulnerabilidad social y económica.....	54
Tabla 4: Cuadro-resumen de las reducciones del rendimiento neto positivo recogidas en la Ley de IRPF.....	57
Tabla 5: Grado de relación del trabajo con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).....	68

1 INTRODUCCIÓN

1.1 Justificación

A continuación, expondré el motivo de este trabajo y la importancia que, en nuestra opinión, ostenta el derecho a la vivienda. Estas mismas consideraciones son las que han servido de motivación para emprender el trabajo de fin de grado sobre este tema.

El motivo principal consiste en que, hasta hace escasamente pocos meses, el derecho a la vivienda no gozaba de una ley que lo regulase, hasta la promulgación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Cabe resaltar que esta ley representa el primer marco normativo con rango de ley en España en relación con la vivienda. Bien es cierto que la vivienda si tenía cabida en el artículo 47 de la Constitución Española (En adelante, CE) a pesar de la falta de regulación específica.

De todos modos, el derecho a la vivienda constituye un asunto de vital importancia para las personas que conviven en sociedad, y que por ello debe ser objeto de regulación mediante leyes en cualquier Estado de Derecho. La legislación es la encargada de satisfacer las necesidades básicas de alojamiento a los ciudadanos, ya que actualmente se observa que dichas necesidades no son cubiertas y siguen existiendo muchas dificultades de acceso a la vivienda en condiciones dignas y adecuadas, en concreto para varios grupos vulnerables.

Por todo lo expuesto, confiamos en que esta investigación y reflexión sobre el derecho a la vivienda ayudaría a entender la problemática actual en dicho ámbito y, en cierta manera, afrontar los retos que se plantean.

1.2 Objeto del trabajo de fin de grado

El objeto de estudio se centra en el derecho de propiedad sobre la vivienda previsto en la ley 12/2023, así como en el estatuto jurídico que esta ley contempla, junto con los derechos y su ejercicio conforme a la función social. De la misma manera, serán objeto de análisis las medidas concretas incluidas en la ley 12/2023 que promueven el acceso a la vivienda.

1.3 Objetivos

Este trabajo fin de grado pretende alcanzar una serie de objetivos. Se ha considerado oportuno dividir los objetivos en los dos siguientes bloques:

1.3.1 Objetivo general

- Analizar el estado de aplicación y de alcance del derecho a la vivienda en España tras la aprobación de la ley 12/2023.

1.3.2 Objetivos específicos

- Examinar los antecedentes normativos relacionados con la vivienda.
- Indagar el marco legal vigente a nivel internacional, europeo y nacional.
- Analizar el derecho a la vivienda como un principio rector consagrado en la CE.
- Profundizar acerca de las definiciones legales contempladas en la ley 12/2023.
- Interpretar el papel y alcance de la función social de la vivienda en España.
- Evidenciar el logro de la función social de la propiedad gracias al estatuto básico del ciudadano en materia de vivienda.

- Identificar las actuaciones precisas en materia de vivienda que sirvan de garantía para el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda en España.

1.4 Metodología aplicada

Respecto a la metodología de investigación empleada, se aplica el método analítico-descriptivo, basado en la descomposición del fenómeno socio-jurídico en sus elementos constitutivos, a fin de comprender su conceptualización y organización sistemática, para luego realizar el diagnóstico de problemas y la generación de hipótesis que permitan resolverlos. Se utilizarán fuentes primarias y secundarias, incluida la legislación vigente, bibliografía académica relevante relacionada con el tema, informes oficiales y gubernamentales, artículos de noticias, datos estadísticos, etc.

1.5 Asignaturas de la titulación relacionadas con el TFG

Respecto al presente trabajo de fin de grado, se ha estimado conveniente destacar su relación con diversas asignaturas que se encuentran estrechamente vinculadas con sus contenidos.

La primera asignatura relevante es Derecho Constitucional. Esta asignatura nos ha proporcionado un conocimiento imprescindible sobre la CE, necesario para poder abordar este TFG sobre la vivienda.

Asimismo, cabe considerar la asignatura Consumidores, Ciudadanos y Seguridad Pública. Esta ha aportado información adicional a tener en cuenta sobre conocimientos básicos, como los diferentes derechos que afectan a los ciudadanos, siendo uno de los derechos tratados, el derecho a la vivienda.

Otras asignaturas que han ayudado significativamente a reforzar el presente trabajo:

- I. Derecho Administrativo, Estructuras Administrativas, Regímenes de empleo público y Gestión Jurídica Administrativa I y II. Estas asignaturas han aportado conocimiento sobre la estructura organizativa del Estado, los procedimientos administrativos españoles, así como los regímenes jurídicos vigentes, entre otros.
- II. Informes y Dictámenes. Ha contribuido notoriamente para entender la estructura y el significado de los textos en torno a la jurisprudencia constitucional.
- III. Ciencia Política. Ha aportado conocimiento en cuanto a las inclinaciones políticas en la aprobación de leyes.
- IV. Economía Política. Esta materia ha permitido entender la relación entre la gestión económica, las instituciones públicas y cómo estos aspectos influyen en las políticas públicas de vivienda.
- V. Por último, sociología. Esta asignatura brinda conocimientos sobre la sociedad, que permiten entender las necesidades de la sociedad en materia de vivienda desde una perspectiva sociológica.

1.6 Estructura del trabajo de fin de grado

La estructura de este trabajo de fin de grado se encuentra sistematizada en siete partes principales.

La primera, la introducción. Se presenta la motivación del trabajo, así como cuál es el objeto de estudio. Seguidamente los diferentes objetivos de la investigación, tanto generales como específicos y un resumen de la metodología empleada a lo largo del trabajo. También, una breve puntualización de las asignaturas de la carrera de GAP que se encuentran estrechamente relacionadas con el trabajo fin de grado.

La segunda parte, el contexto. En este se han analizado los antecedentes del derecho a la vivienda, al igual que el marco normativo en diferentes países europeos.

La tercera parte, la conceptualización y naturaleza jurídica del derecho a la vivienda. En esta sección se ha estudiado la concepción y las características del derecho a la vivienda en la CE.

La cuarta parte, una breve introducción de la ley objeto de estudio, así como de definiciones legales. Hemos considerado oportuno destacar las definiciones legales que figuran en la ley objeto de estudio, puesto que son imprescindibles para la comprensión del trabajo realizado.

La quinta parte, la función social de la vivienda. Se ha abordado tanto el concepto de esta, como su alcance subjetivo y objetivo, y su consecución a través del estatuto básico del ciudadano.

La sexta parte, la garantía del ejercicio efectivo del derecho a la vivienda. Esta parte se ha centrado en examinar las medidas concretas que ofrece la ley 12/2023 en materia de vivienda. También se ha realizado un análisis de normativas modificadas tras la aprobación de dicha ley, se han puntualizado medidas a nivel estatal, autonómico y local. Y se han estudiado las principales novedades tributarias introducidas a través de la ley objeto de estudio.

Finalmente, se presentan las propuestas de mejora sugeridas, las conclusiones obtenidas, la bibliografía con el listado de referencias consultadas para realizar el trabajo, el anexo en torno a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (En adelante, ODS) relacionados con el derecho a la vivienda, el anexo legislativo y el anexo relativo a la jurisprudencia analizada.

2 ANTECEDENTES NORMATIVOS RELATIVOS AL DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA

En España, la vivienda ha estado expuesta a lo largo de la historia a diversos cambios sociales y a su vez ha estado recogida en diversos textos legislativos. Por ello, con el objetivo de poder abarcar un plano amplio de conocimiento sobre la evolución que ha tenido a lo largo de las décadas el fenómeno la vivienda, y de este modo poder llegar a obtener una comprensión amplia sobre la situación actual en la que se encuentra el derecho a la vivienda, se ha considerado imprescindible analizar y estudiar los antecedentes que han influido en la configuración de sus circunstancias actuales. Por lo tanto, a continuación, se ha realizado una síntesis sobre tales antecedentes, que abarcan desde la Segunda República (1931-1939), seguida del régimen de Franco (1939-1975), la Transición (1975-1978) hasta el régimen constitucional actual (1978-2024)

Primeramente, la Segunda República española, fue proclamada el 14 de abril de 1931. Dicha República se dividió en diferentes periodos. El primer periodo, conocido como primer bienio (1931-1933), supuso la instauración de un régimen democrático el cual estaba presidido por Manuel Azaña y apoyado por socialistas y republicanos. Seguidamente el segundo bienio (1933-1935), el cual destacó por la victoria electoral de la coalición de centro-derecha, presidida por Alejandro Lerroux. Y finalmente el tercer período en 1936, donde tras proclamarse la victoria del Frente Popular provocó que surgieran disturbios y levantamientos, iniciándose finalmente la conocida guerra civil.

Durante este periodo histórico destacaron varios aspectos, entre ellos la política en materia de vivienda aplicada. En primer lugar, cabe destacar la ley de

reforma agraria¹, impulsada por parte del socialista Largo Caballero². La aplicación de esta fue encomendada al Instituto de reforma agraria (IRA). Dicha ley no tenía como objetivo fomentar la vivienda en sí mismo sino en la redistribución de tierras. Dicha redistribución de tierras se realizó mediante expropiaciones a gran parte de la nobleza, con el fin de entregárselas a las familias campesinas. Dichas entregas forzadas por parte de los nobles a las familias campesinas suponían una mejora en las condiciones de vida de los campesinos.

Por último, se aprobó la ley de previsión contra el paro³, también conocida popularmente como Ley Salmón, la cual fue promovida por Federico Salmón Amorín en 1935. La finalidad de esta ley consistía en construir y proporcionar una serie de casas a un precio inferior al del mercado para los trabajadores. Aunque en la práctica esta ley fue dirigida a mitigar el paro, principalmente mediante una financiación en Obras Públicas a las diferentes comunidades autónomas (en adelante, CCAA). Como varias fuentes indican, dicha financiación a las CCAA fue desproporcional. Por ejemplo, a partir de los datos extraídos del INE, se ha realizado una tabla comparativa de las subvenciones concedidas y cantidades de dinero desembolsado por parte de la Junta nacional contra el Paro en cantidad de pesetas, por provincias y en diferentes periodos de tiempo.

¹ España. Ley relativa a la Reforma Agraria. Gaceta de Madrid, 265, de 21 de septiembre de 1932. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1932-7320>

² También realizó diferentes reformas sociolaborales como el establecimiento de la jornada máxima de 8 horas, la ley de Términos Municipales, la Ley de Jurados Mixtos, la ley de Laboreo forzoso, entre otros.

³ España. Ley de 25 de junio de 1935 dictando normas para remediar el paro obrero. Gaceta de Madrid, 177, de 26 de junio de 1935. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1935-5967>

Ilustración 1: Subvenciones concedidas y cantidades desembolsadas por parte de la Junta Nacional contra el Paro

P R O V I N C I A S	Subvenciones concedidas por la Junta Nacional contra el paro (Ley de 25-VI-1935)	C A N T I D A D E S L I B R A D A S		
		Antes de 18 de julio de 1936	Con cargo a la Ley de 9-III-1940	Hasta julio de 1942 por la Junta de Obras para mitigar el paro (a justificar)
Alava.....	367,7	140,9	»	»
Albacete.....	3 062,7	1 349,6	40,0	12,2
Alicante.....	3 620,1	2 109,9	25,0	54,9
Almería.....	5 939,3	3 875,9	33,2	486,3
Ávila.....	1 622,1	549,6	148,9	823,1
Badajoz.....	7 858,3	2 821,5	»	765,0
Baleares.....	974,8	521,2	82,5	66,0
Barcelona.....	3 189,7	1 999,7	108,8	162,7
Burgos.....	964,8	376,8	»	59,8
Cáceres.....	4 231,8	1 033,0	163,6	219,8
Cádiz.....	4 188,4	1 229,1	56,3	81,6
Castellón de la Plana.....	2 152,4	1 347,4	5,1	122,8
Ciudad Real.....	4 835,6	1 543,8	24,0	403,1
Córdoba.....	3 445,2	1 121,4	»	445,8
Coruña (La).....	2 049,5	1 049,8	61,5	62,8
Cuenca.....	2 359,6	1 629,5	»	425,5
Gerona.....	543,6	506,2	»	66,4
Granada.....	5 137,8	2 803,0	»	71,1
Guadalajara.....	1 012,9	428,3	58,6	426,4
Guipúzcoa.....	2 006,3	141,4	347,9	33,5
Huelva.....	2 280,5	936,4	20,2	239,4
Huesca.....	2 361,1	822,0	»	122,7
Jaén.....	6 370,8	2 285,6	20,9	465,9
León.....	1 578,2	749,4	97,3	56,0
Lérida.....	326,9	201,1	»	45,5
Logroño.....	1 113,1	390,2	415,8	20,2
Lugo.....	1 937,7	524,1	54,4	196,5
Madrid.....	30 488,1	7 909,6	73,2	511,5
Málaga.....	4 733,8	2 323,4	2,1	305,9
Murcia.....	8 276,3	5 631,3	61,7	805,5
Navarra.....	1 837,8	241,1	253,1	50,0
Orense.....	1 699,3	381,0	4,8	472,1
Oviedo.....	3 423,5	737,3	230,3	588,6
Palencia.....	1 561,6	641,7	148,9	579,0
Palmas (Las).....	3 141,4	349,6	98,1	336,5
Pontevedra.....	10 655,9	2 096,7	596,7	60,5
Salamanca.....	2 551,7	650,3	850,0	181,0
Santa Cruz de Tenerife.....	2 326,7	227,7	96,6	412,6
Santander.....	3 264,8	437,1	88,3	24,6
Segovia.....	1 007,1	234,1	99,5	310,0
Sevilla.....	5 324,2	1 363,9	84,8	222,4
Soria.....	1 432,7	347,4	55,8	422,3
Tarragona.....	2 421,1	899,4	»	28,3
Teruel.....	1 494,5	449,0	19,2	118,3
Toledo.....	4 791,9	930,0	»	644,4
Toledo.....	4 791,9	930,0	»	644,4
Valencia.....	8 579,6	2 688,8	24,5	595,1
Valladolid.....	2 324,6	992,9	55,3	50,4
Vizcaya.....	1 848,0	515,6	»	154,7
Zamora.....	681,3	214,9	»	195,1
Zaragoza.....	4 780,1	1 480,5	289,3	379,0
TOTALES.....	184 626,9	64 230,1	4 896,2	13 382,8

1262

(Fuente: INE)

Como se puede observar, en el caso de Madrid la subvención concedida fue de 30.488,1 de pesetas, y por otra parte siendo la concesión de la subvención a Barcelona de 3.189,7 de pesetas, como otras subvenciones desproporcionales.

Tras la segunda República española y la guerra civil española se instauró la dictadura⁴ del general Francisco Franco⁵. Dicha dictadura consistió en un régimen totalitario, que perduró desde 1939 hasta la muerte del caudillo Franco en 1975. Dicho régimen, como otros regímenes totalitarios conocidos mundialmente, destacaba por el control absoluto que el Estado ejercía sobre el conjunto de la ciudadanía mediante diferentes instrumentos como: la ideología oficial, la represión política, la propaganda y manipulación, primacía de la colectividad sobre el individuo, entre otros. También destacó por realizar movilizaciones de masas y generaciones al líder, como por ejemplo celebraciones patrióticas o instaurar el pensamiento de que el líder totalitario se trata de figuras divine y omnipotente. Se podría reducir a la frase “todo dentro del Estado, nada fuera del Estado, nada en contra del Estado” tal y como estableció Benito Mussolini en Italia. De esta manera, los ciudadanos que formaban parte de los vencidos y de la oposición fueron reprimidos de forma sistemática y planificada por parte del régimen franquista. Por esta razón, la libertad se vio reducida de forma inmediata para el conjunto de las áreas que conforman las vidas de los ciudadanos españoles.

Otro ámbito al cual afectó el régimen totalitario fue el de la vivienda. Esta se encontró subordinada y afectada la ideología del Estado y fue utilizada como instrumento de control de la sociedad española. A continuación, se ha analizado dicho efecto en la vivienda desde una perspectiva jurídica, es decir se ha estudiado la normativa vigente el periodo franquista en torno a la vivienda. Pero a su vez, la normativa se ha realizado con diferentes aspectos sociales los cuales fueron repercutidos con la aplicación de dicha normativa. La normativa en cuestión suponía socialmente una represión premeditada por parte del régimen dictador al bando contrario en materia de vivienda. Por ello, la intervención estatal del régimen de Francisco Franco afectó de la siguiente forma:

⁴ “Régimen político que, por la fuerza o violencia, concentra todo el poder en una persona o en un grupo u organización y reprime los derechos humanos y las libertades individuales”

⁵ Franco Bahamonde, Francisco. Ferrol (La Coruña), 4. XII.1982- Madrid, 20.XI.1975. Jefe del Estado y dictador. Francisco Bahamonde, Francisco, en Real Academia de la Historia, Diccionario Biográfico electrónico (en red, <https://dbe.rah.es/biografias/9565/francisco-franco-bahamonde>)

La primera política en materia de vivienda aplicada por el régimen franquista fue la autorización de continuidad de las funciones de la Dirección General de Régimen Devastados y Reparaciones de 1938. Esta fue aprobada durante la guerra civil, pero continuó vigente en el periodo en que Francisco Franco estuvo en el poder. Esta tenía como objetivo restaurar o reconstruir bienes de todas clases dañados por el efecto de la guerra⁶.

Posteriormente se decide la supresión de la Dirección General y en su sustitución se crea al Instituto Nacional de Vivienda en 1939. Este nuevo instituto asume las funciones en materia de vivienda de la anterior Dirección. Dicho Instituto de vivienda surge como un régimen de protección a viviendas de renta reducida. Dicho instituto es regulado mediante la ley de régimen de viviendas protegidas⁷ de 1939. Se establece en dicha ley, el denominado “Régimen de protección” el artículo 1, dispone que se podrán acoger a dicho régimen de protección las entidades y particulares que construyan viviendas higiénicas de renta reducida.

Más tarde, en 1954 se aprueba la ley de vivienda de Renta Limitada⁸.

Seguidamente se creó el Ministerio de Vivienda que asumió las funciones del Instituto de Vivienda, de la Dirección General de Arquitectura, urbanismo y la Dirección General de regiones devastadas.

En el mismo año, se aprobó la ley de Expropiación forzosa⁹, con la cual se estableció un férreo sistema de control de la propiedad mediante expropiaciones

⁶ Por ejemplo: la construcción de nueva planta o la reconstrucción de ayuntamientos, iglesias parroquiales, viviendas y edificios de servicios públicos como lavaderos, escuelas, cementerios, mataderos, etc.

⁷ España. Ley de 19 de abril de 1939. BOE, 110, de 20 de abril de 1939.
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1939-6523>

⁸ España. Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de “viviendas de renta limitada”. BOE, 197, DE 16 de julio de 1954.
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1954-10883>

⁹ España. Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. BOE, 351, de 17 de diciembre de 1954.
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1954-15431>

arbitrarias de terreno y viviendas. Estas expropiaciones fueron destinadas a varios propósitos, entre los cuales se pueden destacar: la construcción de carreteras, el desarrollo de infraestructuras, los proyectos de urbanización, la industrialización, desarrollo económico y la reforma agraria.

Unos años más tarde, en 1959, se aprobó el Decreto Ley 10/1959, de 21 de junio, de ordenación económica, que incluyó el denominado “Plan de estabilización”, el cual implementó medidas financieras, monetarias y fiscales. Se aprobó con el objetivo de generar estabilidad y liberalización de la economía española. Entre las medidas que se incluyen en dicho plan ninguna se refería específicamente a la vivienda, aunque cabe destacar que todas las medidas dispuestas afectarán en su totalidad al crecimiento económico de varios sectores, siendo uno de ellos la propia vivienda. A su vez, este plan facilitó la entrada de España en el Fondo Monetario internacional y en la OECE.

Por otra parte, en 1963 se aprobó la ley de viviendas de protección oficial, que fue modificada en 1964 mediante el decreto 3964/1964, de 3 de diciembre¹⁰. Un año más tarde, en 1964, Franco aprobó la conocida Ley de Arrendamientos Urbanos ¹¹ que impuso la prórroga indefinida de los alquileres y la congelación de precios.

Posteriormente fue modificada por el Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de Política Económica, conocido como el Decreto Boyer¹². Esta ley supuso una modificación en la vivienda en cuanto a liberalización de mercado y supuso el fin a la prórroga indefinida de los alquileres.

¹⁰ España. Decreto 3964/1964, de 3 de diciembre, por el que se adapta al texto refundido y revisado de la legislación de viviendas de protección oficial aprobado por Decreto 2131/1963, de 24 de julio, a las disposiciones de la Ley 41/1964, de 11 de junio, de Reforma del Sistema Tributario.

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1964-23734

¹¹ España. Ley 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de la de Arrendamientos Urbanos.

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1964-9379

¹² Apellido del ministro socialista Miguel Boyer.

Tras la muerte del dictador Francisco Franco y la posterior caída de su régimen, el periodo comprendido entre 1975 y 1978 en España se instauró lo que se denomina como: transición democrática. Esta consistió en un proceso de transición política a un régimen completamente democrático. Dicho proceso de transición democrática abarca desde el final del régimen franquista hasta la aprobación de la CE en 1978. Durante ese periodo se dieron diversos factores¹³ que impidieron una regulación más extensa en materia de vivienda.

Aun así, cabe destacar la ley aprobada el 9 de abril de 1976 sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana¹⁴. Como dispone su artículo 1, el objeto de la ley consiste la ordenación urbanística, es decir, la regulación en materia de edificación además de ir acompañada de un régimen de suelo distinto. De esta manera la vivienda se encontraba afectada significativamente, aunque la ley no tratase de forma específica dicha materia.

Poco después, el 24 de noviembre de 1976 se aprobó la orden de viviendas sociales¹⁵. Esta orden pretendía que el Estado central proporcionase una serie de alojamientos a familias en situación de vulnerabilidad social. Cabe destacar que los beneficiarios de la adquisición de viviendas sociales pudieron concertar préstamos, con el fin de financiar la adquisición, con diferentes entidades privadas tal y como establece el artículo 17. También se pueden observar las funciones del Instituto Nacional de Vivienda, entre las cuales se debe destacar el artículo 40, el cual dispone que con la previa autorización del ministro se podían construir directamente viviendas sociales, con cargo al presupuesto. De la misma manera, se permitió realizar expropiaciones forzosas para conseguir la finalidad de la orden; según prevé el artículo 42. O como dispone el artículo 43, se podían

¹³ Conflictividad social y una profunda crisis económica en todo el territorio nacional español.

¹⁴ España. Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. BOE, 144, de 16 de junio de 1976.
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1976-11506>

¹⁵ España. Orden de 24 de noviembre de 1976 sobre viviendas sociales. BOE, de 29 de noviembre de 1976.
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1976-24118>

conceder subvenciones a fondo perdido para dicha promoción de viviendas sociales.

Unos años más tarde, el 31 de octubre de 1978 se aprobó un Real Decreto-Ley sobre política de viviendas de protección oficial¹⁶. Esta ley perseguía entre otros objetivos: reducir el desempleo en el sector de la construcción, ayuda estatal a familias con necesidades especiales, reactivación del sector...

Por otra parte, después de la aprobación del anterior Real Decreto mencionado, el 6 de diciembre de 1978 en la población española fue sometida a referéndum acerca del texto constitucional, que recibió una mayoría favorable, y fue sancionado por el rey ante las Cortes el 27 de diciembre del mismo año. La CE supuso para España, tal y como lo define la misma, la instauración de un “Estado social y democrático de Derecho”, según el artículo 1 del título preliminar. La estructura del Estado cambió completamente en comparación a la estructura estatal española de épocas pasadas. Por ejemplo, tras la aprobación de la CE, España se reconoció como una monarquía parlamentaria, con soberanía nacional única, con división de poderes, concretamente el ejecutivo, legislativo y judicial. A su vez, el sufragio se estableció como universal en los mayores de 18 años. La organización territorial se transformó de centralizada a descentralizada en CCAA. También, se reconocieron derechos y libertades tanto políticas como sociales. Y finalmente, España pasó a ser un país aconfesional, estableciéndose de este modo la libertad de cultos con cooperación con la iglesia católica por su relación histórica. Así la CE se constituyó en la norma suprema del ordenamiento jurídico español.

La CE dio cabida a múltiples derechos, siendo uno de estos la vivienda. El derecho a la vivienda se encuentra recogido en el título I: De los derechos y deberes fundamentales, Capítulo IV: De los principios rectores de la política social y económica. Concretamente, el artículo 47 señala que “todos los españoles

¹⁶ España. Real Decreto- ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre políticas de viviendas de protección oficial. BOE, 267, de 8 de noviembre de 1978.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1978-27765>

tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”. Además, ordena que “los poderes públicos deberán promover las condiciones necesarias y establecerán las normas apropiadas con el fin de alcanzar dicho derecho”.

El derecho a la vivienda tiene vinculación con otros derechos recogidos en el articulado de la CE. Por ejemplo, con el artículo 15 sobre el derecho a la vida, integridad física y moral. Opinamos que ambos derechos guardan una estrecha relación ya que la vivienda proporciona seguridad y protección física frente a múltiples circunstancias tales como amenazas externas, ámbitos violentos o inclemencias climáticas. También la vivienda en la cultura occidental moralmente es considerada como un espacio en el que se desarrolla la autonomía individual y en la cual se llevan a cabo relaciones personales y familiares, fundamentales para el desarrollo de cualquier persona.

Por otra parte, también guarda relación con el artículo 10 sobre la dignidad. Ciertamente una vivienda adecuada y digna está relacionada con el respeto a la dignidad humana, ya que el no tener acceso a una vivienda supone vivir en unas condiciones insalubres y de inseguridad constantes que socavan por completo la calidad de vida de cualquier persona.

Por último, consideramos que el derecho a la vivienda está relacionado también con el artículo 41 sobre la salud, ya que vivir en unas condiciones insalubres o de inseguridad como hemos comentado anteriormente generan graves problemas de salud tanto mentales como físicos.

Por otra parte, el derecho a la vivienda también se fomentó mediante diferentes planes estatales de vivienda. La finalidad de estos planes consiste en establecer medidas concretas para reforzar y promover el acceso a la vivienda. Bien puede ser: subsidios para la compra, alquiler o ayudas de rehabilitación de viviendas.

A continuación, se han recogido los diferentes planes de vivienda que se han ido aplicando a lo largo de los años, destacando el gobierno que tenía la presidencia en la fecha de aprobación de dichos planes.

Primeramente, la política de vivienda durante la presidencia de Felipe González (1982-1996):

- Plan Cuatrienal de Vivienda (1984-1987). Dicho plan fue desarrollado mediante el Real decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano. Tenía como objetivo primordial la rehabilitación de viviendas. Y mediante el Real decreto 3280/1983 de 14 de diciembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, se pretendió instrumentar desde un puesto de vista financiero el plan cuatrienal dirigido a promover viviendas de protección oficial.

Cabe destacar el Real Decreto 1494/1987 de 4 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, que, a pesar de no pertenecer a un plan estatal de vivienda, fomento las viviendas de protección oficial.

- Plan Estatal de vivienda (1992-1995). El 20 de diciembre de 1992 se aprobó el Real decreto 1932/1991, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del plan 1992-1995. Lo más destacado de dicho plan se observa en el artículo 2 en materia de “Regímenes de protección oficial”, en el cual se establecían dos regímenes de VPO: (i) especial, para familias que no excedan 2,5 veces el salario mínimo interprofesional y (ii) general, para hogares que ingresen hasta 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

- Plan Estatal de vivienda (1996-1999). El 28 de diciembre de 1996 se aprobó el Real decreto 2190/1995, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el periodo 1996-1999. Este no supuso grandes cambios significantes, en concreto supuso una prórroga del anterior Plan Estatal de vivienda 1992-1995 además de incluir unas modificaciones para mejorar la eficacia de este.

Seguidamente la política de vivienda durante la presidencia de José María Aznar (1996-2004):

- Plan Estatal de vivienda (1998-2001). El 12 de junio de 1998 se aprobó el Real decreto 1186/1998 sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del plan 1998-2001. Entre los objetivos del plan se encuentran: facilitar el acceso a la vivienda de familias de renta media y baja, incrementar la oferta de viviendas en alquiler, así como fomentar la rehabilitación del parque residencial e incrementar la disponibilidad del suelo urbanizado, tal y como señala su preámbulo. Aunque, por otra parte, cabe destacar que se incorporaron dos clases de municipios singulares¹⁷. De los cuales, el precio máximo de venta y renta podrá incrementarse según el porcentaje establecido en dicho Real Decreto, que, a su vez, respetarán los máximos establecidos bien CCAA o por las ciudades de Ceuta y Melilla, estos son: (i) municipio singular del grupo A hasta 30 por 100, (ii) Municipio singular del grupo B: hasta 15 por 100.

- Plan Estatal de vivienda (2002-2005). El 12 de enero de 2002 fue aprobado el Real Decreto 1/2002, sobre medidas de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del plan 2002-2005. Destacó por establecer medidas contra burbuja inmobiliaria (1996-2007). Las actuaciones que se establecieron fueron destinadas al alquiler de viviendas y la obtención de hipotecas. Por esta misma razón, se puede observar a través del artículo 19 que se establecieron ayudas estatales directas para la entrada en la compra de vivienda. El mínimo de esta ayuda se estableció en el 5% pudiendo hasta cubrir el 11%.

Por otra parte, la política de vivienda durante la presidencia de José Luis Rodríguez Zapatero 2004-2011 abarcó dos planes estatales:

¹⁷ Municipios con precios elevados en vivienda.

- Plan Estatal de vivienda (2005-2008). Tras el primer año de legislatura de Zapatero, el 1 de julio se aprueba el Real Decreto 801/2005, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005/2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. Tal y como dispone su preámbulo en los últimos años se ha observado un crecimiento económico, afectando de este modo favorablemente a la adquisición de viviendas. Es por esto mismo, que el plan va dirigido en su mayoría a paliar la falta de vivienda protegida asequible a las familias con menos recursos.

- Plan Estatal de vivienda (2009-2012). Aprobado mediante el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre de 2009, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Tal y como establece el preámbulo dicho plan surge de la necesidad de cubrir dos perspectivas. Por una parte, establecer instrumentos de política de vivienda a largo plazo y, por otra parte, establecer medidas dirigidas a mitigar los efectos de la situación económica que España arrastraba desde 2008.

A su vez la política de vivienda durante la presidencia de Mariano Rajoy (2011-2018) se resume en lo siguiente:

- Plan Estatal de vivienda (2013-2016). Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas. La finalidad de este consistió en incentivar la reactivación de la construcción del sector privado, dejando apartado por el momento las ayudas a propietarios de viviendas.

- Plan Estatal de vivienda (2018-2021). El 9 de marzo de 2018 se aprobó el Real decreto 106/2018, por el que se regula el Plan Estatal de vivienda 2018-2021. La finalidad de éste coincide con la del Plan Estatal de vivienda 2011-2018 anterior. Seguía estando enfocado al fomento de la ayuda de los alquileres. Aunque, como novedad, los programas de ayudas

contenidos en el plan iban dirigidos a: personas en situación de desahucio, jóvenes, personas mayores y discapacitados.

Bajo el Gobierno de Pedro Sánchez, para el periodo (2022-2025)¹⁸ se ha aprobado el Plan Estatal vigente mediante el Real decreto 42/2022, 18 de enero¹⁹, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda. Surge como otro paquete de ayuda por parte del Estado derivado de diferentes crisis económicas²⁰. Tiene como finalidad impulsar el acceso a la vivienda, así como la emancipación de los jóvenes tal y como establece su preámbulo.

Durante el periodo de tiempo del penúltimo plan de vivienda mencionado (Plan Estatal de vivienda 2018-2019), surgió el proyecto de ley de vivienda de 2019²¹, que finalmente no fue aprobado. Por lo tanto, la vivienda seguía careciendo una regulación con rango de Ley, aunque si estaba contemplada en diferentes textos jurídicos como se ha podido observar.

Hasta que, finalmente, en el año 2023, se aprobó la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda²², cuyo estudio centra el objeto de este TFG.

¹⁸ Con el actual presidente Pedro Sánchez Pérez-Castejón.

¹⁹ Con vigencia en el momento de llevar a cabo este trabajo.

²⁰ Crisis económica y financiera iniciada en el año 2007 y crisis económica y sanitaria iniciada en 2020 por motivo del COVID- 19.

²¹ España. Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. BOE, 55, de 5 de marzo de 2019.
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3108>

²² Con vigencia en el momento de llevar a cabo este trabajo.

3 ANÁLISIS DEL RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE EN MATERIA DE VIVIENDA

Se ha considerado de relevancia, con el propósito de contextualizar el derecho a la vivienda en el Estado español, explorar el marco legal de esta misma materia tanto a nivel internacional como europeo y nacional, con el objetivo de proporcionar una visión más amplia sobre la materia.

3.1 A nivel internacional

Para comenzar se ha destacar La Declaración Universal de Derechos Humanos²³ (en adelante, DUDH) adoptada y proclamada por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, el 10 de diciembre de 1948, celebrada tras la Segunda Guerra mundial. En esta participaron representantes de todas las regiones del mundo. Tenía como objetivo establecer, por primera vez, los DDHH básicos, también denominados como fundamentales, que tenían que ser respetados y protegidos en cualquier lugar del mundo. Esta declaración genera una relación inmediata con el derecho a la vivienda, puesto que regula en su artículo 25.1 que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure la vivienda, entre otros derechos. De este modo, el derecho a la vivienda se considera un bien jurídico básico y su protección se consagra como esencial.

Seguidamente destaca el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales (en adelante, PIDESC). El tratado fue adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en Nueva York el 16 de diciembre de 1966, entrando en vigor el 3 de enero de 1976. Se puede observar en el mismo un vínculo directo con el derecho a la vivienda, ya que su artículo 11.1 dispone el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado incluye el derecho a la vida. A su vez, establece que los Estados Parte tomarán las medidas apropiadas con el fin de asegurar la efectividad del derecho.

²³ Asamblea General de la ONU. (1984). Declaración Universal de los Derechos Humanos. <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

Otro texto legal relevante es la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad. Fue adoptado por la ONU el 13 de diciembre de 2006, aunque su entrada en vigor se produjo el 3 de mayo de 2008. El propósito del tratado es proteger los de DDHH de las personas con discapacidad. A lo largo del tratado se puede observar la relación con el derecho a la vivienda. Sobre todo, de forma más concreta los artículos 9.1.a), 28.1 y 28.2.d), en los cuales se menciona que con el fin de garantizar una participación plena en todas las áreas de la vida se adoptarán medidas para eliminar los obstáculos y las barreras de acceso que puedan existir en torno a la vivienda. A su vez, se reconoce un nivel de vida adecuado en diferentes aspectos, incluyendo a la vivienda, y aplicándose de este modo medidas para su consecución.

Finalmente, cabe mencionar las agendas urbanas internacionales. Por ejemplo, la Agenda Urbana de la Unión Europea en funcionamiento tras el Pacto de Ámsterdam de 2 de octubre de 1997, con entrada en vigor el 1 de mayo de 1999.

Y la agenda 2030, aprobada el 25 de septiembre de 2015 así como la nueva agenda urbana de Naciones Unidas. Dichas agendas dedican un especial énfasis en materia de vivienda.

3.2 A nivel europeo

En el plano europeo, la Carta Social Europea de 1996, como refuerzo a la Carta Social Europea de 1961, cobra una vital importancia en torno a la protección del derecho a la vivienda. Dicho tratado suscrito por el Consejo de Europa tenía como objetivo establecer una serie de estándares y medidas para proteger los derechos sociales y económicos de los individuos de los Estados que conforman el Consejo de Europa. En dicha carta se menciona la vivienda en el artículo 31.1.

Seguidamente, el 17 de noviembre de 2017, el Parlamento Europeo, el Consejo y la comisión celebraron una cumbre social en Gotemburgo, Suecia. De esta surgió el Pilar europeo de derechos sociales. El objetivo consistía en fomentar los derechos sociales dentro del marco europeo. Es importante señalar que el Pilar europeo de derechos sociales no es un texto jurídico vinculante, pues los

Estados presentes en la Cumbre social solamente asumieron compromisos que pueden repercutir en la política y en la legislación del Estado en concreto. El texto del Pilar de derechos sociales se encuentra dividido en tres capítulos y en 20 principios. En su artículo 19 incorpora la vivienda y la asistencia para las personas sin hogar como un principio y derecho social.

Por otra parte, el 7 de diciembre de 2000 fue aprobada por parte del Parlamento, el Consejo y la Comisión Europea la Carta de los Derechos Fundamentales (En adelante, DFFF) de la UE. En ella se recogen una serie de derechos y principios fundamentales que han de ser considerados y amparados en la Unión Europea. se divide en siete capítulos y cada uno de los cuales hace referencia a un derecho y principio fundamental. En el capítulo IV, en materia de solidaridad, se menciona la vivienda a través del artículo 34.3, donde se establece que la Unión reconoce que con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza de todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, recibirán una ayuda social y una ayuda de vivienda para garantizar su existencia digna.

Finalmente, el Parlamento Europeo, el 21 de enero de 2021, mediante una resolución sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos, expresó y solicitó a la Comisión y a los Estados miembros que establecieran disposiciones legislativas europeas y estatales aplicables al derecho a la vivienda como derecho humano fundamental, a fin de que, de la de la misma manera, se garantizase la igualdad en el acceso para todos a una vivienda digna.

3.3 A nivel nacional

En primer lugar, la Agenda Urbana Española, de conformidad con las agendas urbanas internacionales anteriormente citadas, adapta a lo establecido en materia de logro de sostenibilidad políticas de desarrollo urbano a las necesidades concretas de España. Constituye, por lo tanto, un documento estratégico de adhesión voluntaria sin carácter normativo.

A su vez, en fecha 1 de febrero de 2022, el Consejo de Ministros aprobó el proyecto de Ley por el Derecho a la vivienda. Posteriormente, por el Congreso el

27 de abril de 2023 y por el Senado el 17 de mayo de 2023. Incluyéndose en el BOE el 25 de mayo de 2023 y entrando en vigor al día siguiente de la publicación del mismo. Finalmente, se le denominó Ley de 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la vivienda.

4 NATURALEZA JURÍDICA DEL DERECHO A LA VIVIENDA

El 6 de diciembre de 1978 fue aprobada la CE. A través de la norma suprema del Estado español se consagraron derechos correspondientes al ciudadano, entre otros aspectos. Uno de los derechos reconocidos se trata de un Derecho a la vivienda. Concretamente, se contempla en su capítulo tercero “De los principios rectores de la política social y económica”, artículo 47, el cual dispone que:

“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.

Tras la lectura del artículo consideramos oportuno efectuar una interpretación sobre diferentes aspectos del mismo.

Primeramente, respecto al tenor literal “todos los españoles”, se indica que tiene aplicación de forma exclusiva a los españoles, descartando de este modo a los de condición extranjera. Aunque según lo establecido en el artículo 10.2 de la CE, se dispone también que será interpretada de conformidad con la DUDH, así como otros tratados y acuerdos internacionales ratificados por España. Dicha DUDH mediante su artículo 25 así como el PIDESC a través de su artículo 11, establecen que el derecho a la vivienda tiene carácter universal, ya que se refiere a toda persona, sin realizar distinciones entre ellos. Por lo tanto, dicho artículo es de aplicación tanto a españoles como extranjeros.

Por otra parte, siguiendo a VAQUER CABALLERÍA²⁴, reflexionó respecto al significado de “disfrutar” mencionado en dicho artículo. El autor opina que

²⁴ VAQUER CABALLERÍA, M. (2011). *La eficacia y la efectividad del derecho a la vivienda en España*. Madrid: Iustel

tiene un significado similar al del artículo 45 de la CE, entendiéndose el disfrute de la vivienda como “gozar” del uso en vez de “explotar” económicamente con el fin de obtener beneficio. A su vez comenta que de esta interpretación surgen dos efectos a considerar. El primer efecto se trataría de que *“El derecho se configura constitucionalmente prima facie como un derecho típico de prestación y no como un derecho de libertad”*, al contrario de lo que ocurre con el derecho de propiedad recogido en el artículo 33 de la CE. El segundo efecto apunta a que *“la efectividad de este derecho no consiste necesariamente en adquirir la propiedad de la vivienda habitual en ningún otro derecho real o personal sobre la cosa, sino en su disfrute real por cualquier título jurídico, entre los cuales la propiedad es solo una opción”*.

También es necesario conocer qué significado se otorga el término “vivienda”. En 2011, VAQUER CABALLERIA²⁵ señaló que “la vivienda, en nuestra cultura y en nuestro ordenamiento jurídico, es necesariamente un uso de la edificación”. Dicho esto, hay que tener en cuenta que la edificación no es la única opción en la que se puede residir, pues existen otras opciones como: los vehículos terrestres, las autocaravanas, embarcaciones fluviales o marítimas, tiendas de campaña, etc. Y en cuanto a la edificación su tipología puede variar, por ejemplo: residencia de ancianos, centros penitenciarios, internados de menores, hospitales, edificios unifamiliares/plurifamiliares, entre otros tipos.

Seguidamente, se establece que el derecho al disfrute de la vivienda tiene que darse de una forma digna y adecuada. En este aspecto, VILLANUEVA TURNES²⁶ opina que: *“la característica digna” tiene un carácter objetivo, de tal forma que, si una vivienda es digna, lo va a ser para cualquier persona, sin tener en cuenta más aspectos que los que atañen a la vivienda en sí. Por su parte, la característica de “adecuada” tiene una vertiente subjetiva porque va a depender de las características de la persona o las personas que vayan a ocupar la*

²⁵ Op.cit.

²⁶ VILLANUEVA TURNES, A. (2015). “Aproximación a la configuración jurídica del derecho a la vivienda dentro del ordenamiento jurídico español”. *Revista Opinión Jurídica Universidad de Medellín*. Vol.14, núm. 28.
<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5331194.pdf>

vivienda; así, una vivienda para una persona que tenga alguna minusvalía puede requerir determinadas características para conseguir que se trate de una vivienda adecuada”.

En cuanto a la prevención de la especulación²⁷, señalada en el artículo objeto de estudio, cabe indicar que los poderes públicos son los responsables de aplicar las medidas necesarias en dicha materia.

Y, por último, en cuanto a la interpretación del artículo, en la última parte de este se establece la participación en las plusvalías²⁸ por parte de la comunidad. De acuerdo con la reflexión de VILLANUEVA TURNES²⁹, esto surgió debido al incremento poblacional del siglo XIX en el territorio español encontrándose vinculadas plusvalías y urbanización.

Después de abordar el análisis del artículo 47 de la CE, nos gustaría dirigir nuestra atención hacia el aspecto de que, como se puede observar, en la CE el derecho a la vivienda no se encuentra recogido en el Capítulo Segundo relativo a los “Derechos y libertades”³⁰, sino en el capítulo tercero.

Es decir, el derecho a la vivienda en la CE no es considerado un derecho fundamental sino un principio rector de la política social y económica. Tanto los DDFE como los principios rectores son derechos constitucionales, aunque existen ciertas características que los diferencian. Como establece la RAE, el derecho fundamental es considerado un derecho que, debido a su vinculación con la dignidad humana y ser importante en el desarrollo de la personalidad, recibe un valor jurídico superior en la CE. Sin embargo, según la RAE, un principio rector consiste en que las actuaciones públicas están fundadas que e irán encaminadas

²⁷ Ya existía normativa preconstitucional en materia de prevención de la especulación; como la Ley de Bases de Régimen Local y la Ley de Solares de 1945.

²⁸ Incremento del valor de los terrenos y propiedades de naturaleza urbana como consecuencia de la acción urbanística de los entes públicos.

²⁹ Op.cit

³⁰ Capitulo reservado para derechos que son considerados fundamentales.

a promover dichos principios en las políticas sociales y económicas³¹. Los mencionados con anterioridad “principios rectores” surgen en respuesta al artículo 1 de la CE, debido a que mediante ese articulado España es proclamada como Estado social, actuando los poderes públicos con el fin de establecer las diligencias necesarias para que dichos principios rectores de política social y económica se han implementados en favor de la ciudadanía.

También es importante mencionar que el derecho a la vivienda es considerado un derecho subjetivo. Conforme a lo dispuesto por la RAE, los derechos subjetivos consisten en derechos judicialmente protegidos con respecto a bienes o intereses, o frente al comportamiento de otros sujetos. Dicho de otro modo, el derecho a la vivienda constituye en la CE un derecho reconocido, definido y protegido judicialmente por el Estado. A su vez, esto permite asegurar a los ciudadanos algún grado de autonomía en diversas actuaciones de su vida. Esto surge en respuesta del artículo 47 de la CE, el cual dice: se vincula a todos los poderes públicos del Estado a garantizar la protección de dicho derecho. Asimismo, como bien señaló VAQUER CABALLERIA³², los derechos que aparecen en el Capítulo III del título I se tratan de derechos *in fieri*, es decir precisan de configuración legal por el correspondiente legislador, por lo que carecen de regulación en la propia CE debido a que se encuentran condicionados por diversos aspectos³³, siendo no posible su configuración a priori.

Por otra parte, es relevante comentar que a causa de la descentralización instaurada en el Estado español las competencias en materia de vivienda no han sido asumidas de forma unitaria, sino que han sido repartidas a nivel estatal, autonómica y local. El estado central es el encargado de establecer las condiciones básicas sobre la vivienda (artículo 149.1. 1 de la CE). Esto ha permitido del mismo modo salvaguardar el artículo relativo a la igualdad ante la ley, el cual establece que todos los españoles son iguales ante la ley en materia de derechos y deberes

³¹ Por ejemplo, a través de los planes plurianuales en vivienda, entre otras políticas.

³² Op.cit.

³³ Entre otros, el desarrollo socioeconómico, la disponibilidad de recursos, y para el uso que deseen hacer los poderes públicos de esos recursos en este ámbito en concreto.

establecidos constitucionalmente con independencia de la Comunidad Autónoma a la que se pertenezca. Como por ejemplo en caso de ejercer el derecho de disfrute de una vivienda digna y adecuada, así como el ejercer el derecho al acceso a la propiedad de una vivienda.

También mediante el artículo 149. 1.1 CE se establecen otras condiciones básicas que tienen estrecha relación con la vivienda. Como son: legislación mercantil y civil (Artículo 149.1. 6^a CE y 149.1. 8^a CE), el establecimiento de las bases de ordenación del crédito, banca y seguros (149.1.11^a CE), hacienda general y deuda del Estado (149.1.14^a CE), legislación básica sobre medio ambiente (149.23^a CE), y bases de régimen minero y energético (149.1.25^a CE).

Aunque, respetando y cumpliendo las condiciones básicas anteriormente citadas, las CCAA también disponen de competencia plena para regular en materia de vivienda mediante sus respectivos Estatutos de Autonomía, de conformidad con el artículo 148.3 de la CE sobre ordenación de la vivienda. Del mismo modo, cabe destacar que las AAPP municipales también gozan de competencias propias en dicha materia. Aunque, en caso de incertidumbre respecto a la entidad competente, la jurisprudencia y los Tribunales son los encargados de establecer los límites competenciales.

A su vez, se debe de advertir que la distribución competencial no es la única limitación en torno a la vivienda. El derecho a la misma tiene que respetar a la ley y los derechos de los demás ciudadanos (Art. 10.1 de la CE). Tal y como expresa dicho artículo “son fundamento del orden político y de la paz social”. También existen límites constitucionales, que sustentan el respeto a la Constitución. También existen límites legales, los cuales son diversos y están recogidos por el Derecho Administrativo y el civil. En este caso, la legislación urbanística es la que regula la expropiación forzosa en atención al interés general, aunque contemplando los derechos de realojo y retorno de los propietarios. También existe la posibilidad de desahucio forzoso debido a motivos de vencimiento o incumplimiento contractual civil (impago de renta de alquiler, impago del crédito hipotecario, etc.). Y, por último, el límite del nivel económico del Estado ya que depende de su propia capacidad tributaria en materia de vivienda.

5 INTRODUCCIÓN A LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

Desde la aprobación de la CE de 1978 en España el Derecho a la vivienda ha carecido de norma con rango de ley que lo regulase hasta la aprobación de la ley objeto de estudio, Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Como se ha comentado en el transcurso del presidente de trabajo, en años anteriores a su aprobación definitiva en 2023, hubo un proyecto de ley en el año 2019, mediante el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, el cual finalmente no siguió adelante y por lo tanto no tuvo aplicación.

La escasa regulación por parte del Estado en esta materia ha supuesto que el conjunto de la ciudadanía española haya sufrido en muchas ocasiones una problemática grave los diferentes aspectos que suponen la vivienda³⁴. Además, dicha dificultad se ha visto acentuada aún más negativamente en diferentes situaciones como crisis económicas y financieras incluso sanitarias como con el SARS-CoV-2. Aunque cabe destacar que a pesar de la ausencia de la regulación en dicha materia no ha supuesto una ausencia de políticas estatales³⁵ al respecto.

En cuanto a la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, su estructura está compuesta por cinco títulos que a su vez recoge en 36 artículos, acompañado de 6 disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y 9 disposiciones finales. Como establece su preámbulo, esta ley ha pretendido realizar una regulación uniforme de los aspectos más sustanciales en torno a la vivienda. También se establecieron los propósitos a alcanzar, estos fueron:

- Establecer una regulación básica de los derechos y deberes de los ciudadanos en relación a la vivienda (...)

³⁴ Vivienda en condiciones dignas y adecuadas, acceso a una solución habitacional, entre otros.

³⁵ Por ejemplo, mediante los planes estatales de vivienda, entre otras políticas implementadas.

- Facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado prestando especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables y favoreciendo la asistencia de una oferta a precios asequibles y adaptada a las realidades de los ámbitos urbanos y rurales.

- Dotar de instrumentos de efectivos para asegurar la funcionalidad, la seguridad, la accesibilidad universal y la habitabilidad de las viviendas (...)

- Definir los aspectos fundamentales de la planificación y programación estatales en materia de vivienda (...)

- Regular el régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda (...)

- Favorecer el desarrollo de tipologías de vivienda adecuadas a las diferentes formas de convivencia y de habitación (...)

- Mejorar la protección en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda (...)

También la ley se ha ajustado a los principios de buena regulación proyectados en el artículo 129 de la LPAPAC. Es por este motivo que cumple con el principio de necesidad y eficacia³⁶, también a los principios de seguridad jurídica, proporcionalidad y eficiencia.

En cuanto el objeto de la ley, dispuesto en su título preliminar, disposiciones generales, establece que “Esta ley tiene por objeto regular, en el ámbito de competencias del Estado, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a

³⁶ Debido a su trascendencia socioeconómica.

acceder a una vivienda digna y adecuada el disfrute de la misma condiciones asequibles”(...) De la misma manera, se aplicará normativa que regule los elementos esenciales del derecho de propiedad de la vivienda respecto a su función social reforzando también la protección del acceso de información en operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.

Por otra parte, en cuanto a los fines de los poderes públicos en materia de vivienda nos parece conveniente debido a su relación con el presente trabajo destacar los siguientes:

- La efectividad de los derechos de acceso en condiciones asequibles a una vivienda digna y adecuada de acuerdo con la CE y las recomendaciones de los instrumentos internacionales ratificados por España.
- Promover el uso y disfrute efectivo de la vivienda, en virtud del régimen legal de tenencia, así como su mantenimiento, conservación y, en su caso rehabilitación y mejora.
- Asegurar la habitabilidad de las viviendas (...)
- Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y estable de viviendas y adecuadas a los sectores sociales con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado (...)
- Impulsar la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes.
- Adoptar medidas para identificar y prevenir la retención especulativa (...)

En conclusión, la ley de estudio ha querido tratar diferentes aspectos los cuales algunos de ellos van a ser estudiados en profundidad en el presente trabajo

debido a su relevancia en materia de vivienda. Por ejemplo: la función social de la vivienda, el Estatuto básico del ciudadano y la acción de los poderes públicos en materia de vivienda.

5.1 Marco definitorio de la Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

Para una mayor comprensión y acercamiento a la materia estudiada consideramos oportuno destacar algunas de las definiciones legales más relevantes que aparecen en la ley objeto de estudio en este trabajo. Concretamente se recogen en el título preliminar: “Disposiciones generales”, y en el artículo 3 sobre “Definiciones legales”.

En primer lugar, en cuanto a la definición de vivienda, es entendida como *“Edificio o parte de un edificio de carácter privativo y con destino a residencia y habitación de las personas que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente pudiendo disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se ubica”*.

A la vez, debido a su relevancia, conviene destacar los siguientes conceptos:

- Vivienda digna y adecuada: se refiere a una vivienda que, al cumplir con una serie de características como el tamaño, la ubicación, las condiciones de habitabilidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y utilización de energías renovables, con acceso a las redes de suministros básicos, es considerada vivienda residencial. Dichas características permiten la residencia de la persona o unidad de convivencia en condiciones asequibles, así como permite desarrollar relaciones familiares o sociales y salvaguardar su intimidad.
- Vivienda protegida: vivienda que se encuentra sujeta a un régimen especial y que se asigna exclusivamente a personas con dificultades para acceder a la vivienda.

Se establecen dos tipos de modalidades

a) Vivienda Social: es considerada vivienda social la vivienda de propiedad pública que está destinada a alquiler, cesión o cualquier otra tendencia temporal y la cual está condicionada a limitaciones de renta o venta. A su vez se destina a individuos con dificultades para acceder a la vivienda.

Dicha vivienda social se podrá edificar en terrenos designados urbanísticamente como dotacionales públicos o edificaciones/locales destinados a servicio público.

También la vivienda social podrá ser gestionada directamente por la AA. PP, entidades dependientes, entidades sin ánimo de lucro con fines sociales de vivienda o mediante colaboración público-privada.

b) Vivienda protegida de precio limitado: se refiere a la vivienda, bien de propiedad pública o bien privativa (excluyéndose la social y la dotacional pública) que está sujeta a limitaciones en los precios de venta y en los otros requisitos que sean establecidos tanto legal como reglamentariamente. Estas residencias están destinadas a cubrir la necesidad de vivienda permanente de las personas u hogares con dificultades para acceder a la vivienda en el mercado. En resumen, vivienda para individuos con dificultades para acceder a viviendas en el mercado.

A su vez cabe mencionar las demás definiciones legales que aparecen en el artículo 3: infravivienda, condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero, gastos y suministros básicos, vivienda asequible incentivada, parque de vivienda y alojamiento del tercer sector, residencia habitual, residencia secundaria, gran tenedor y sinhogarismo.

A la vista de las definiciones legales que aparecen en la ley objeto de estudio, hemos apreciado la ausencia de una definición legal del “derecho a la vivienda” en el artículo 3 de la propia ley, el cual está reservado para esta función. Cabe destacar la importancia de dicha definición cuya esencia se encuentra incluida en el propio título de la ley: Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda”. Por este motivo, se ha recurrido a fuentes externas como medio de aproximación al significado del “Derecho a la vivienda”.

En primera instancia, la RAE tampoco aporta una definición sobre el derecho a la vivienda, a pesar de recoger una definición sobre vivienda, únicamente, tal y como sucede la ley objeto de estudio. La RAE entiende la vivienda como el *“Lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas”*³⁷.

Por otra parte, la RED DESC si ha contemplado una definición del derecho a la vivienda, entendido como el derecho a *“Una vivienda adecuada como parte de un nivel de vida adecuado, fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales”*³⁸.

También FORNS FERNANDEZ considera que *“El derecho a la vivienda es, junto con otros derechos como la salud o el empleo, uno de los derechos que más impacto tiene en la calidad de vida y el bienestar físico y social de la población. No contar con un empleo que provea a un sujeto de recursos económicos para la satisfacción de sus necesidades, ni contar con un espacio donde pueda compartir con sus seres queridos y desarrollar una de las instituciones más fundamentales para la sociedad (la familia), puede generar importantes afecciones a la salud física y psíquica de las personas, con las consecuentes repercusiones para la sociedad”*³⁹.

³⁷ REAL ACADEMIA ESPAÑOLA: Diccionario de la lengua española. <<https://dle.rae.es/vivienda>> consulta:[17 de Marzo e 2024]

³⁸ Red- DESC. El derecho a la vivienda.
<https://www.escri-net.org/es/derechos/vivienda>

³⁹ FORNS FERNÁNDEZ, M. (2022). “Derecho a la vivienda y emergencia habitacional en España: el rol de las Comunidades Autónomas”. *Revista de Investigaciones constitucionais*. Vol.9, nº 3.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8983710>

O como expresó GLEDHILL, “*El derecho a la vivienda es un derecho humano básico recogió las declaraciones internacionales y muchas constituciones nacionales*”⁴⁰.

En nuestra opinión, podríamos considerar que: “El derecho a la vivienda consiste en la garantía para el conjunto de la sociedad de que el acceso a la misma se produce en unas condiciones dignas y adecuadas, en caso de no cumplirse dichas circunstancias, el Estado será el responsable de suplir dicha necesidad. A su vez, este derecho implica erradicar cualquier barrera de acceso existente y asegurar que dicho alojamiento cubre las necesidades habitacionales y no genera un menoscabo en los derechos humanos inherentes a cualquier persona. Haciéndose hincapié a través de legislaciones, políticas y medidas adecuadas en vivienda para los colectivos más desfavorecidos y vulnerables”

⁴⁰ GLEDHILL, J. (2010). “El derecho a una vivienda”. *Revista de Antropología Social*. Vol. 19, pp.103-129.
<https://www.redalyc.org/pdf/838/83817227005.pdf>

6 FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

En este apartado, se ha reflexionado sobre la función social que cumple la vivienda en la sociedad española. Para ello, se han analizado los artículos 33, 47 y 128 de la CE, debido a su gran vinculación con la materia, y con el fin de obtener una visión completa sobre los mismos y sucesivamente, de su función social.

Seguidamente se ha procedido a analizar de la ley objeto de estudio el artículo dedicado a la función social. Este artículo se encuentra dentro del título I “Función social y régimen jurídico de la vivienda”, el cual contiene el artículo 7 “Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda”. Del mismo modo, se ha estudiado el alcance objetivo y subjetivo que emana del propio artículo. Así como, se ha analizado su consecución a través del Estatuto básico del ciudadano el cual está contemplado en el anteriormente citado Título I, en su Capítulo I “Estatuto básico del ciudadano”, analizando tanto los derechos como los deberes del ciudadano en relación con la vivienda, artículos 8 y 9 respectivamente.

Finalmente, se ha considerado indispensable destacar cierta jurisprudencia aplicable a la materia de estudio, debido a los efectos jurídicos que genera la vivienda.

6.1 Concepto

La CE contempla varios preceptos vinculados a la vivienda. Primeramente, el artículo 33 establece que:

- 1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.*
- 2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.*
- 3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la*

correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.

Este artículo reconoce el derecho de la propiedad privada y a la herencia, así como la limitación del propio derecho a través de la función social. Con respecto a la significación y alcance de la función social de la propiedad RODRÍGUEZ y ESPINOZA⁴¹ consideran que "Estos límites vienen definidos de acuerdo con la función social de la propiedad, cuyo contenido debe ser explicitado a través de la legislación, así como por su utilidad pública e interés social, lo que faculta a los poderes públicos para disponer justificadamente de la propiedad privada en pos del bien común." En este aspecto, RAMÓN FERNANDEZ⁴² coincide con el pensamiento de los anteriores autores ya que la propiedad se trata de un derecho relativo, no absoluto, y el cual está limitado por la función social de la misma.

El Tribunal Constitucional también se pronunció al respecto mediante la SSTC 39/1987, 26 de marzo⁴³ y 204/2004, de 18 de noviembre⁴⁴. En esta sentencia señaló que: "El contenido esencial de la propiedad privada no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a este subyacen, sino que debe incluir igualmente la necesaria referencia a la función social, entendida, no como mero límite externo a su vez definición o a su ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo".

Por lo tanto, concluimos que la concepción dominical de la propiedad ha sido objeto de transformación. Siendo la carga de ingrediente social a la que está

⁴¹ RODRIGUEZ ALONSO, R. y ESPINOZA PINO, M. (2017). *De la especulación al derecho a la vivienda*. Madrid: Útiles.

⁴² RAMON FERNANDEZ, F. (2023). *Medidas en el ámbito jurídico para el acceso a la vivienda de las personas en situación de vulnerabilidad social y económica*. Valencia: Tirant Lo Blanc.

⁴³ Pleno-Recurso de Inconstitucionalidad. BOE, de 26 de marzo, de 1987, núm. 89 suplemento. <https://www.boe.es/boe/dias/1987/04/14/pdfs/T00006-00022.pdf>

⁴⁴ Pleno. Sentencia 204/2004. BOE, de 21 de diciembre, de 2004. Cuestiones de inconstitucionalidad 2084/1995 y 3406/1997 (acumuladas), núm. 306 suplemento. <https://www.boe.es/boe/dias/2004/12/21/pdfs/T00063-00076.pdf>

dotada la propiedad como la causa principal de dicha transformación, incluyéndose de este modo la propiedad en materia de políticas públicas. Es por lo tanto que la propiedad actual contiene una doble dimensión - como derecho individual e institución -⁴⁵. Es decir, el contenido esencial de dicho derecho está configurado tanto como derecho subjetivo respecto al titular, como las obligaciones que supone para la comunidad. Así se puede entender el mismo, debido a la STC 141/2014, de 11 de septiembre de 2014⁴⁶.

Y estando configurado el derecho a la propiedad privada tal y como indica MESSÍA DE LA CERDA “un derecho que nace con sus propios límites *ab initio*, es un derecho que, en su esencia, ya está limitado”⁴⁷.

Por otra parte, como se puede apreciar en el artículo 33 CE, se reconoce constitucionalmente el instituto jurídico de la expropiación forzosa⁴⁸. Esta se regula con carácter general con la Ley de Expropiación Forzosa de 17 de diciembre de 1954⁴⁹. Dicha transmisión imperativa por parte del titular de sus derechos e intereses patrimoniales legítimos al Estado ha generado opiniones altamente polarizadas dentro de nuestra sociedad. Por esta y otras razones han propiciado que el Tribunal Supremo y el Tribunal Constitucional se pronuncien al respecto en diversas ocasiones sobre todo en cuanto a la determinación del valor del bien expropiado, conocido como justiprecio, estableciendo que la cuantía de la indemnización debe ser proporcional con el daño expropiado y su reparación.

⁴⁵ MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS, J.A. (2020). *La normativa sobre vivienda y la función social de la propiedad*.

<https://blog.registradores.org/-/la-normativa-sobre-vivienda-y-la-funcion-social-de-la-propiedad>

⁴⁶ Pleno. Sentencia 141/2014, de 11 de septiembre de 2014. Recurso de Inconstitucionalidad 6963-2007, 6964-2007 y 6973-2007 (acumulados), núm. 243.

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/07/pdfs/BOE-A-2014-10211.pdf>

⁴⁷ Op.cit.

⁴⁸ Título I. De los derechos y deberes fundamentales: sinopsis artículo 33. Constitución Española (2020)

<https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/sinopsis/sinopsis.jsp?art=33&tipo=2>

⁴⁹ Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. BOE, núm. 351, de 17 de diciembre, de 1954.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431&p=20151031&tn=2>

Y, por último, se puede observar en el artículo que tanto la función social mencionada como la privación de los bienes y derechos, dependen de lo dispuesto por las leyes. La razón de que esto ocurra es debido a que la propiedad privada y la herencia son considerados como derechos estatutarios⁵⁰; ya que éstos se encuentran en el capítulo segundo del título primero, sección 2 “Derechos y deberes de los ciudadanos” y no en la sección 1 de “Derechos fundamentales”.

Por otra parte, a pesar de que el artículo 47 haya sido previamente analizado en apartados anteriores del trabajo, hemos considerado conveniente examinarlo desde la perspectiva que se aborda en este apartado, la función social.

Como bien establecieron RODRÍGUEZ Y ESPINOZA⁵¹ al respecto, en él se delimitaban los propios límites de la propiedad y de su respectiva función social. Esto se puede hacer mediante la regulación sobre la utilización del suelo de acuerdo al interés general, cuando se evita la especulación y cuando se hace partícipe a la comunidad de las plusvalías generadas. Además, dichas “delimitaciones” serán de aplicación para el conjunto de la sociedad evitando de este modo que agentes externos puedan cuestionar su naturaleza de forma discrecional o arbitral.

A su vez, consideramos de interés destacar el artículo 128 de la Carta Magna, el cual establece que:

- 1. Toda la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad está subordinada al interés general.*
- 2. Se reconoce la iniciativa pública en la actividad económica. Mediante ley se podrá reservar al sector público recursos o servicios esenciales, especialmente en caso de monopolio y asimismo acordar la intervención de empresas cuando así lo exigiere el interés general.*

⁵⁰ AMAT LLOMBART, P. (2008). “El estatuto jurídico de la propiedad privada inmobiliaria en el Código Civil y la Constitución”. *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*. Nº3, pp. 399-450.

⁵¹ Op.cit.

Como se puede observar, a través de este artículo la riqueza que ha subordinado al interés general, con independencia de su titularidad⁵². En 2023 RAMON FERNÁNDEZ plantea que “No se contemplan usos que no sean sociales relacionados con el derecho de la propiedad”⁵³. Por ello, a que este sujeto ha dicho interés general. Por esta razón, la vivienda se trata de un bien de consumo, un bien protegido, en el que se debe establecer una relación con la protección de quien va adquirirlo o bien va a acceder al mismo.

Como última instancia cabe señalar el análisis realizado al precepto dedicado a la función social de la vivienda de la ley objeto de estudio. Esta se recoge en su Título I “Función social y el régimen jurídico de la vivienda”, artículo 7 “Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda”.

A continuación, una primera revisión de lo dispuesto en el artículo 7.1:

“Atendiendo a la delimitación que del derecho a una vivienda digna y adecuada efectúa el artículo 47 de la Constitución Española y considerando que la vivienda cumple una función social dado que constituye un bien destinado a satisfacer las necesidades básicas de alojamiento de las personas, familias y unidades de convivencia, corresponde a las Administraciones Públicas competentes velar por promover las condiciones necesarias para garantizar el ejercicio efectivo de dicho derecho en condiciones asequibles y con especial atención a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo, a través del Estatuto de derechos y deberes asociados a la vivienda, en los términos dispuestos en la presente ley”.

Como se puede observar, el artículo 47 de la CE juega un papel fundamental en la vivienda, ya que a través de este se proclama que las Administraciones Públicas son las encargadas de velar por garantizar el ejercicio de efectivo del derecho a la vivienda.

⁵² Aplicable también a los diferentes tipos de propiedad, no exclusivamente a la propiedad privada, entre otras riquezas.

⁵³ Op.cit.

También como se puede apreciar mediante el artículo señalado, es que, a través del mismo emana un alcance objetivo, en este caso la vivienda, y un alcance subjetivo, los sujetos descritos en el propio artículo.

A continuación, se analizarán dichos alcances.

6.2 Alcances subjetivo y objetivo

Dos alcances, objetivo y subjetivo. Por una parte, el alcance objetivo se puede observar cuando en el artículo se comenta que la vivienda es un bien destinado a satisfacer las necesidades básicas de alojamiento.

Por otra parte, el alcance subjetivo, tal y como dispone el artículo se refieren a las personas, familias y unidades de convivencia que disfrutan de la vivienda.

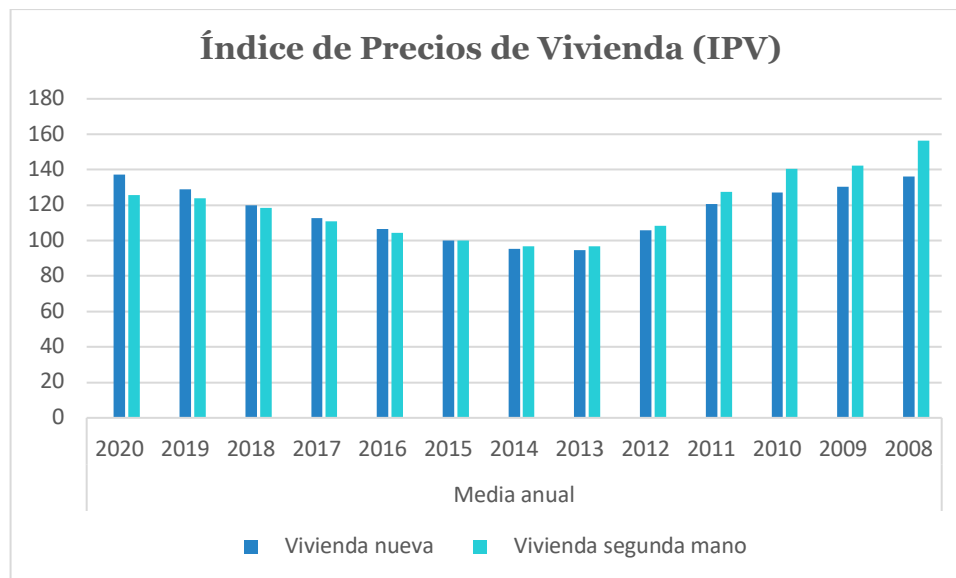
También se considera que debe prestarse una atención especial a familias, y hogares unidades de convivencia con menores a cargo. Consideramos oportuno centrarnos en estas últimas familias, debido a sus especiales dificultades, siendo una de éstas, el acceso a la vivienda. Como causa principal de dicho obstáculo puede verse la precariedad laboral y al alto precio de la vivienda, entre otra serie de factores los cuales dificultan en gran medida garantizar la protección de los menores.

Sobre el factor del alto precio de la vivienda, comentado anteriormente, cabe señalar el análisis llevado a cabo por parte del Instituto Nacional de Estadística sobre el Índice de Precios de Vivienda (IPV). Tal y como indica el órgano responsable de dicho índice, el IPV “Tiene como objetivo la medición de la evolución de los precios de compraventa de las viviendas de precio libre, tanto nuevas como de segunda mano, a lo largo del tiempo”.

A continuación, mediante datos extraídos del INE, se ha realizado una gráfica que muestra el índice de precios de la vivienda a través de una media anual durante el periodo de 2008 hasta el 2020. Se ha considerado adecuado adjuntar

dicha tabla para ofrecer de una forma más visual el cambio que ha habido en los precios de la vivienda.

Ilustración 2: Índice de Precios de la Vivienda



(Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE)

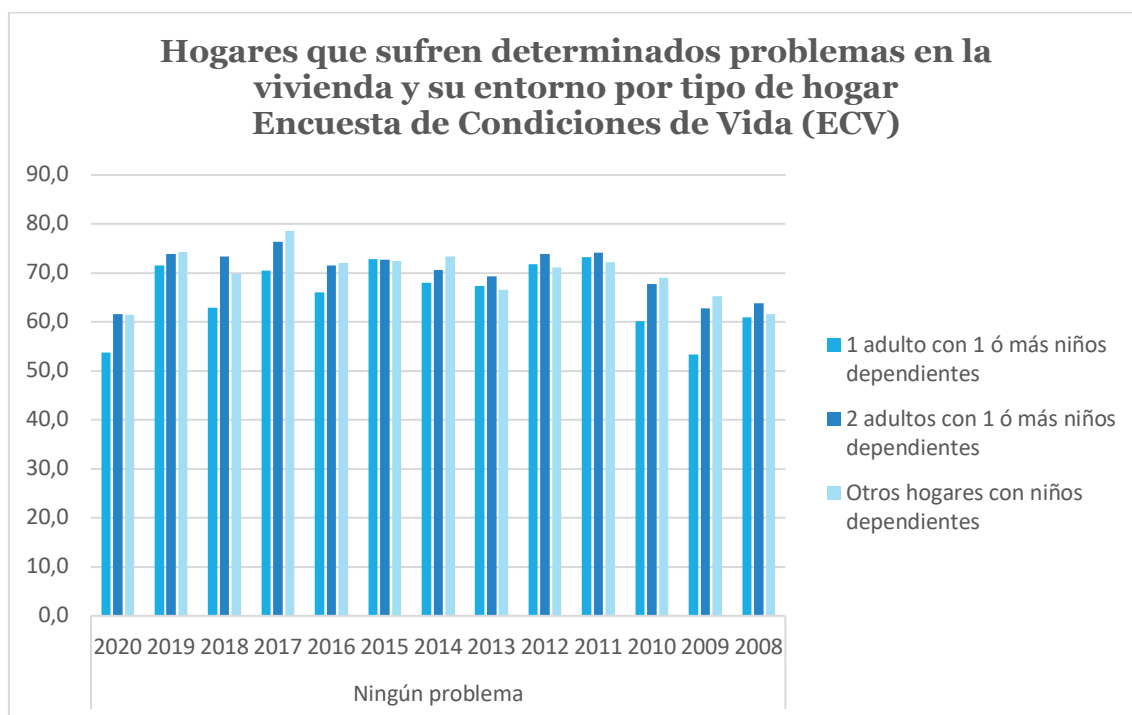
Como se puede observar, el año 2008 destaca entre otros por registrar uno de los años con los precios más elevados en vivienda. Este suceso puede deberse a que en ese momento el mercado económico y financiero español tenía una gran estabilidad. Sin embargo, a partir de del año 2009 se observa una disminución considerable en los precios en vivienda. Constituyendo los años 2013 y 2014 los años en que los precios de vivienda estaban en el nivel más bajo.

A partir de 2015, los precios del mercado inmobiliario comenzaron a ascender considerablemente de forma gradual hasta el año 2020. Además, cabe destacar que, a diferencia de 2008, donde los precios de la vivienda de segunda mano superaban a los de vivienda nueva, en 2020 ocurre lo contrario. Es decir, en el año 2020, el precio más elevado en vivienda corresponde a la vivienda nueva, mientras que el precio de la vivienda de segunda mano se sitúa ligeramente por debajo.

En lo que respecta a las familias que enfrentan dificultades especiales, como aquellas que constituyen hogares con menores a cargo, resulta evidente el enorme desafío al que se enfrentan tras haber analizado y observado la evolución de los precios en la vivienda.

Por otro lado, el siguiente gráfico muestra la cantidad de hogares encabezados por adultos de los cuales dependen menores. Estos hogares se han dividido en 3 grupos dependiendo del número de menores a cargo. El primer grupo incluye el lugar con uno o más niños dependientes. El segundo grupo abarca los hogares constituidos por 2 adultos de los cuales dependen uno o más niños. Finalmente, el grupo correspondiente a otros hogares con niños dependientes, sin ninguna otra especificación.

Ilustración 3: Encuesta de Condiciones de Vida (ECV)



(Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE)

Como se aprecia en este segundo gráfico, el número de hogares con menores a su cargo ha aumentado con el transcurso de los años a partir del 2008. A su vez, los años 2011 y 2012 destacan como dos de los 3 años con la cifra más elevada en esta categoría. A partir de 2012, se observa un ligero descenso, aunque

rápidamente vuelve a aumentar en los años siguientes, constituyendo el 2017 como el año con mayor cantidad de menores a cargo en los hogares españoles. Aunque, cabe destacar, el claro descenso en el año 2020 (última fecha actualizado del INE), constituyéndose como el año con menos menores a cargo en las familias españolas.

Además, el INE no es la única entidad que ha recopilado datos sobre los hogares con menores a cargo. Según el informe “Aquí no hay quien viva”, elaborado por SAVE THE CHILDREN⁵⁴, señala que la dificultad económica de los hogares con niños para costear una vivienda es una realidad. A su vez señalan que, entre el 70% y el 80% de los desahucios afectan a familias con menores a cargo. A continuación, se presenta un esquema que resume otros datos relevantes del informe.

Tabla 1: Cuadro-resumen del informe "Aquí no hay quien viva" sobre hogares con menores a cargo

Aspectos relativos a la vivienda	Datos sobre dichos aspectos
No pueden pagar a tiempo hipoteca/alquiler	8,40 %
Retraso en pagos relacionados con la vivienda (España)	6,50%
Retraso en pagos relacionados con la vivienda (UE)	3,20%
Aumento en el precio de la Vivienda que afecta a las familias en alquiler	4 de cada 10 familias
Pago gastos vivienda	Al menos el 20% de los ingresos del hogar

(Fuente: Elaboración propia a partir del Informe “Aquí no hay quien viva” de Save the Children)

⁵⁴ Save the Children (28 de Marzo de 2023). Informe “Aquí no hay quien viva” <https://www.savethechildren.es/actualidad/informe-aqui-no-hay-quien-viva>

Tras analizar las tres tablas anteriores, se puede concluir que uno de los factores que dificultan el acceso a la vivienda es el elevado precio de la misma, y esto se agrava aún más cuando se tienen menores a cargo.

Finalmente, consideramos oportuno destacar otros colectivos vulnerables en el acceso a la vivienda reconocidos por RAMÓN FERNANDEZ⁵⁵, estos son: las personas jóvenes, personas con discapacidad, personas procedentes de situaciones de ruptura de unidades familiares, los mayores, las víctimas por violencia de género, los emigrantes retornados, inmigrantes, situación de conflictos, pandemias y fenómenos naturales, y por último, las personas sin hogar, también conocidas como *homeless* o personas sin techo.

6.3 Su consecución a través del estatuto básico del ciudadano

Con motivo de la sentencia TC 61/1997, de 20 de marzo⁵⁶, queda establecido de manera definitiva el esquema de distribución de competencias legislativas en el ámbito de la Ordenación del Territorio y el Urbanismo.

Es por ello que, debido a lo dispuesto en el artículo 148.1.3 de la CE los respectivos Estatutos de Autonomía, se establece que la CCAA gozan de las competencias exclusivas en materia de “Ordenación del Territorio, urbanismo y vivienda”. Pero ello no supone, tal y como dispone los antecedentes de la propia STC, que “el Estado haya quedado desapoderado, en términos absolutos, de competencia de esta materia”. Por esta razón, el Estado es el encargado mediante sus títulos competenciales de abordar determinadas materias que generan impactos sobre la vivienda. Entre ellas se contemplan “*Regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de sus derechos y en el cumplimiento de sus deberes constitucionales*” (art. 149.1.1 CE)

⁵⁵ Op.cit.

⁵⁶ Pleno. Sentencia 61/1997, de 20 de marzo de 1997. BOE, 25 de abril, de 1997, núm. 99. <https://www.boe.es/boe/dias/1997/04/25/pdfs/T00003-00126.pdf>

Siguiendo con esa línea de pensamiento, la norma objeto de estudio “Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda” contempla a través de su Título I, el capítulo I el “Estatuto básico del ciudadano”. Este recoge las condiciones básicas de la igualdad en materia de vivienda a través de derechos y deberes de los ciudadanos. Al igual que, mediante el artículo 7.1 de la ley 12/2023 se establece que el derecho a la vivienda se garantizará y se aplicará su ejercicio efectivo mediante dicho Estatuto básico del ciudadano.

Así, y por lo que respecta a los derechos del ciudadano en relación con la vivienda, el artículo 8 de la ley 12/2023, indica que todos los españoles tienen derecho a:

A) “Disfrutar de una vivienda digna y adecuada”: se contempla los regímenes de propiedad, arrendamiento, de cesión de uso, o cualquier otro régimen legal de tenencia.

B) “Acceder a la información” a lo que disponen las AAPP, bien sea sobre los programas públicos de vivienda o bien sobre las condiciones de acceso a los formatos en caso de tratarse de personas con discapacidad. También se podrá acceder a información sobre los diferentes subsidios y apoyos gubernamentales en materia de vivienda.

C) “Solicitar la inscripción en los registros de demandantes de vivienda protegida”: dicha inscripción se solicita para poder acceder a los subsidios y apoyos gubernamentales en materia de vivienda anteriormente nombrados, de acuerdo con condiciones socioeconómicas, así como condiciones individuales y familiares.

D) “Participar en los programas públicos de vivienda, acceder a prestaciones, ayudas y recursos públicos”: según lo que establece la normativa reguladora.

En lo que respecta a los deberes, el artículo 9 sobre los “Deberes del ciudadano en relación con la vivienda”, establece que todos los ciudadanos tienen el deber de:

A) “Respetar y contribuir a preservar el parque de vivienda”: a fin de preservarlo de situaciones desfavorables.

B) “Realizar actuaciones de conservación, reparación o mejora”: cuando corresponda según el régimen de tenencia legal.

C) “Respetar la pacífica tenencia de la misma y abstenerse de la realización de cualquier tipo de actividad que le impida o dificulte”: acerca de la vivienda ajena.

D) “Cumplir los deberes legalmente establecidos” en lo que respecta a las operaciones de compra o arrendamiento de residencia.

E) “Atender a su especial importancia y velar por su adecuado mantenimiento y conservación”: sobre el parque público y vivienda.

7 LA GARANTIA DEL EJERCICIO EFECTIVO DEL DERECHO A LA VIVIENDA

7.1 Medidas concretas de la Ley 12/2023

Tras haber analizado la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda hemos identificado varias medidas específicas a lo largo de su texto normativo. Entre las más destacadas se encuentran las siguientes:

1) Impulsar la vivienda pública

- Regular los parques públicos de vivienda con el fin de evitar transacciones de ventas a fondos de inversión

Concretamente, el artículo 16 “Vivienda protegida”, apartado d), de la ley objeto de estudio, establece que los suelos de los parques públicos de viviendas no pueden ser objeto de descalificaciones posteriores. En otras palabras, dichos suelos están sometidos a un régimen de protección pública permanente. Esta medida se implementa con el objetivo de evitar que dichos parques públicos sean recalificados para su venta a fondos de inversión.

- Calificación indefinida de la vivienda protegida

Como se mencionó anteriormente, dicha ley garantiza que la vivienda protegida no se pueda ser descalificada. Sin embargo, establece que, en casos excepcionales, como le ocurre a las AA. PP, estas sí podrán descalificar dichas viviendas a partir de los primeros treinta años, siempre y cuando exista causa justificada y debidamente motivada.

- Creación y actualización de un inventario del parque público de vivienda

El artículo 32, titulado “Parque público de vivienda” establece la obligatoriedad del Estado de mantener actualizado el inventario del parque público de vivienda, de acuerdo con el principio de colaboración, cooperación y transparencia. En este artículo se establecen los contenidos mínimos que al menos el inventario debe de incluir, estos son:

- a) Identificación de las viviendas.
- b) Características fundamentales de las viviendas.
- c) Situación de uso de las mismas.
- d) Características de las personas u hogares usuarios.

Además, de acuerdo con el artículo 38 de la LPAPAC, anualmente se elabora y publica la memoria pertinente sobre las características del parque público de vivienda en la sede electrónica. A su vez, se establecerán las actuaciones previstas en dicho parque con una proyección a cuatro años. De este modo, se busca acercar la posibilidad de acceso a la vivienda social para la ciudadanía.

- Modificación de la reserva de suelo urbanizable y suelo urbano consolidado

La disposición final cuarta modifica el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, estableciendo el 40% de edificabilidad residencial en suelo rural y un 20% en suelo urbanizado. De este modo, quedan derogados los porcentajes de 30% y 10% que se aplicaban con anterioridad al suelo rular y suelo urbanizado respectivamente.

2) Protección frente a desalojos

- Modificación de la Ley de Enjuiciamiento civil

Dicha medida sobre la modificación de ley anteriormente nombrada se realiza la disposición final quinta. En esta se establece modificaciones como la prohibición de desahucios que no tengan asignados hora y fecha fijada con anterioridad. Así como, en los casos que la vivienda esté sujeta a alquiler y el cual su arrendador se ha considerado gran tenedor y el arrendatario se le considere una persona en situación de vulnerabilidad, los desahucios programados serán anudados, entre otros.

3) Topes máximos sobre el precio del alquiler

- Declaración de áreas como “zonas de mercado residencial tensionado”

La declaración de las zonas mencionadas se realiza en el artículo 18 de la presente ley.

Para que se consideren “zonas de mercado residencial tensionado”, debe existir un riesgo especial de oferta insuficiente de vivienda para la población. Esta declaración debe ser emitida por las AA. PP competentes y la cual está sujeta a una serie de reglas y circunstancias detalladas en el artículo. En cuanto a las circunstancias cabe destacar que para que se considere como zona tensionada, debe de cumplir una de las dos siguientes condiciones:

- A) La carga media del coste de la hipoteca o del alquiler, incluyendo gastos y suministros básicos, debe superar el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

B) El precio de compra o alquiler de la vivienda a los cinco años anteriores debe haber sido declarada zona tensionada y haber aumentado un 3% más respecto al IPC de la comunidad autónomo correspondiente.

Además, como consecuencia inicial, se observa un aumento en los precios del alquiler, lo que dificulta a ciertos colectivos de la sociedad en el acceso a la misma.

También ha destacar la posible prórroga extraordinaria del contrato, por plazos anuales y con un periodo máximo de tres años, así como también la redacción de un plan específico y de un programa específico.

▪ Límites al incremento máximo anual de los contratos de alquiler

Los límites a dicho incremento se contempla la disposición final sexta, titulada “Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda” Mediante este se realiza una edificación del artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, estableciendo que ambas partes del contrato de alquiler puedan negociar el incremento de los precios de este, con una serie de condiciones. Estas son:

- a) Para los contratos realizados entre la entrada en vigor del Real Decreto-ley y el 31 de diciembre de 2023, sea o no el arrendador considerado gran tenedor, el incremento será el resultado de lo pactado entre las partes. En ausencia de dicho pacto, el incremento no podrá exceder de lo dispuesto en el índice de Garantía de Competitividad.
- b) En el caso de los contratos realizados en el periodo 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, sea o no el arrendador considerado o no gran tenedor, el incremento de la renta del

alquiler será el pactado entre las partes, que en todo caso no podrá ser superior al 3%. En ausencia de dicho pacto, el incremento tampoco podrá superar el 3% anteriormente mencionado.

- Bonificaciones fiscales de los propietarios en caso de facilitar los alquileres reduciendo su precio

(Análisis detallado en el punto 7.1 “Principales novedades tributarias...”)

4) Acciones para reforzar las relaciones entre arrendador y arrendatario

La ley de vivienda, en pro de proteger a la parte arrendataria de los contratos, que adolece de cierta “vulnerabilidad” frente a la posición del arrendador, y, por lo tanto, tratando de conseguir una igualdad efectiva entre ambas partes, ha establecido en su disposición final primera una modificación a la ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, la cual establece lo siguiente:

- Ampliación extraordinaria del contrato de arrendamiento

En los casos de contratos de arrendamiento de vivienda habitual, y en los cuales ya haya finalizado el periodo de prórroga obligatoria, se podrá previa solicitud, realizar una prórroga extraordinaria por un periodo máximo de un año. Para ello, los servicios sociales correspondientes deberán acreditar que el arrendatario se encuentra en una situación de vulnerabilidad social y económica. El arrendador estará obligado a aceptar dicha prórroga extraordinaria.

- Gastos en relación a los trámites pertinentes para el arrendamiento de la vivienda que no podrán repercutir sobre el arrendatario

Estos son, los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato.

7.1.1 Normativas modificadas tras los efectos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

La ley objeto de estudio ha introducido modificaciones en diversas normativas. Por este motivo, consideramos imprescindible citar las normativas efectuadas. Estas son:

- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.
- Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.
- Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.

7.1.2 Medidas a nivel estatal, autonómico y foral

Además, consideramos oportuno destacar otra legislación que incluye medidas que favorecen el acceso a la vivienda. Para ello, se ha elaborado un cuadro resumen con el objetivo de presentar dichas medidas de una forma más clara y visual.

Tabla 2: Cuadro-resumen de legislación a nivel estatal que contiene medidas para el acceso a la vivienda de personas en situación de vulnerabilidad social y económica

a) A nivel estatal	<ul style="list-style-type: none">- Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma.- Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.- Ley 4/2022, de 25 de febrero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.- Ley 19/2021, de 20 de diciembre, por la que se establece el ingreso mínimo vital.- Real Decreto-ley 16/2021, de 3 de agosto, por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.
---------------------------	--

(Fuente: Elaboración propia a partir del libro “Medidas en el ámbito jurídico para el acceso a la vivienda de las personas en situación de vulnerabilidad social y económica”)

Tabla 3: Cuadro-resumen a nivel foral y autonómico que contienen medidas para el acceso a la vivienda de personas en situación de vulnerabilidad social y económica

<p>Comunidad Autónoma de Andalucía</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo de la Comunidad Autónoma de Andalucía. - Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
<p>Comunidad Autónoma de Aragón</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón.
<p>Comunidad Autónoma de Cantabria</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.
<p>Comunidad de Castilla y León</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Decreto-ley 2/2013, de 21 de noviembre, por el que se adoptan medidas extraordinarias de apoyo a las personas y familias afectadas por la crisis en situación de vulnerabilidad o riesgo de exclusión social en Castilla y León.
<p>Comunidad Autónoma de Cataluña</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ley 34/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética de la comunidad autónoma de Cataluña. - Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda de la Comunidad Autónoma de Cataluña. - Decreto-ley 37/2020, de 3 de noviembre, de refuerzo de la protección del derecho a la vivienda ante los

	<p>efectos de la pandemia de la COVID-19 de la Comunidad Autónoma de Cataluña.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda de la Comunidad Autónoma de Cataluña.
Comunidad Autónoma de las Illes Balears	<ul style="list-style-type: none"> - Ley 3/2021, de 10 de noviembre, para impulsar y agilizar la tramitación de ayudas y otras actuaciones en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears. - Decreto ley 71/2022, de 11 de julio, de Prestaciones sociales de carácter económico de las Illes Balears.
Comunidad Foral de Navarra	<ul style="list-style-type: none"> - Ley Foral 22/2016, de 21 de diciembre, por la que se adoptan medidas de apoyo a los ciudadanos y ciudadanas en materia de vivienda contempla la posibilidad de destinar las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento a personas con necesidades de integración social y también la posibilidad de autorizar el arrendamiento de las mismas a entidades locales o personas jurídicas sin ánimo de lucro, que necesiten el bien par un fin social.
Comunidad Valenciana	<ul style="list-style-type: none"> - Ley 8/2004, de 20 de octubre de la Vivienda de la Comunidad Valenciana. - Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana. - Anteproyecto de Ley de regulación de la actividad de los grandes tenedores de vivienda y del acoso inmobiliario de la Comunitat Valenciana.

(Fuente: Elaboración propia a partir del libro “Medidas en el ámbito jurídico para el acceso a la vivienda de las personas en situación de vulnerabilidad social y económica”)

7.2 Principales novedades tributarias introducidas por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

La Ley 12/2023 introduce en sus disposiciones finales segunda y tercera diversas medidas fiscales que afectan al impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF) y al impuesto sobre bienes inmuebles (IBI). Estas medidas tienen como objetivo fomentar el alquiler de viviendas y combatir la desocupación permanente de inmuebles y, de este modo, garantizar el derecho a la vivienda en España.

En cuanto las medidas que afectan al IPRF, son las siguientes:

1. Reducción del rendimiento neto positivo por arrendamiento de vivienda para los contratos de arrendamiento celebrados desde el 1 de enero de 2024

En el apartado uno de la disposición final segunda de la 12/2023 se establece una modificación de las reducciones del rendimiento del capital inmobiliario contenidos en el artículo 23.2 de Ley del IRPF. Para ello, se establece que el rendimiento neto positivo se reduzca en los siguientes porcentajes:

Tabla 4: Cuadro-resumen de las reducciones del rendimiento neto positivo recogidas en la Ley de IRPF

% de la reducción:	Cuando se produzcan las siguientes circunstancias:
90%	<ul style="list-style-type: none"> - Mismo arrendador - Nuevo Contrato - Vivienda en “mercado residencial tensionado” - Renta inicial del anterior contrato reducida al menos un 5%
70%	<ul style="list-style-type: none"> - No cumpla los requisitos del 90 % - Incorporación al mercado de viviendas destinadas al alquiler - En zona de “mercado residencial tensionado” - A jóvenes de entre 18 y 35 años - En caso de ser una AA. PP entidad sin fines lucrativos, les será de aplicación al régimen especial regulado en la Ley 49/2002
60%	<ul style="list-style-type: none"> - Vivienda objeto de actuación de rehabilitación - Finalizado en los dos años anteriores a la fecha de celebración de contrato
50%	<ul style="list-style-type: none"> - En cualquier otro caso

(Fuente: Elaboración propia a partir de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda)

2. Reducción del rendimiento neto positivo por arrendamiento de vivienda para los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 26 de mayo de 2023

Para los contratos anteriores al 26 de mayo de 2023, les será de aplicación la nueva disposición transitoria trigésima octava de la Ley del IRPF, establecida en el apartado dos de la disposición final segunda de la ley objeto de estudio. Esta disposición establece que los rendimientos neto-positivos de capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento anteriores al 26 de mayo de 2023 quedarán sujetos a la reducción prevista en el artículo 23.2 de la LIRPF, por lo que se aplicará una reducción del 60% hasta el 31/12/2023.

3. Reducción del rendimiento neto positivo por arrendamiento de vivienda para los contratos de arrendamiento celebrados desde el 26 de mayo de 2023 al 31 de diciembre de 2023

En este caso, los contratos por arrendamiento de vivienda celebrados entre las fechas indicadas permitirán reducir el impuesto en un 60% hasta finales del ejercicio 2023. No obstante, a partir del 1 de enero de 2024 serán de aplicación las reducciones pertinentes del 90%, 70%, 60% o 50%, según lo que proceda en cada contrato. En virtud de lo dispuesto en las disposiciones finales segunda y novena de la ley objeto de estudio.

Por otra parte, las medidas que afectan al IBI consisten en:

1. Definición de inmueble desocupado con carácter permanente y modulación del recargo a dichos inmuebles en el impuesto sobre Bienes Inmuebles

Se modifica a través de la disposición final tercera de la ley objeto de estudio, el artículo 74.4 de la Ley Reguladora de las Haciendas locales.

En la Ley se establece una nueva definición de inmueble desocupado con carácter permanente, considerado como "aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal, y pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial".

También, el ayuntamiento podrá exigir un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del impuesto, exceptuando casusas justificadas. A su vez, podrá aumentarlo hasta el 100% cuando el periodo de desocupación sea superior a tres años. Incluso, los ayuntamientos podrán aumentar dicho porcentaje de recargo hasta 50 puntos porcentuales adicionales en el caso de inmuebles pertenecientes a titulares de dos o más inmuebles que estén desocupados. Es decir, el actual recargo del 50% de la cuota líquida del IBI podrá alcanzar hasta el 150% dependiendo del tiempo de desocupación y del número de viviendas a nombre del mismo titular.

Como razones justificadas de desocupación temporal destacan: traslado temporal por razones laborales o de formación, cambio de domicilio por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social, inmuebles sujetos a actuaciones obra o rehabilitación u otras circunstancias que imposibiliten su ocupación efectiva, etc.

8 PROPUESTAS DE MEJORA

La investigación realizada sobre la vivienda y por ende la indagación de la situación actual del acceso a la vivienda en España y su configuración como derecho a través de la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, ha proporcionado claridad y conocimiento que nos permite ahora realizar una serie de propuestas de mejora sobre la materia.

1. Aplicar una normativa homogénea, unificada y estable.

Una legislación cohesionada en materia de vivienda aplicable en todas las CCAA constituye un aspecto que podría mejorar significativamente la posibilidad de acceso a la misma y en la calidad de vida de los más desfavorecidos. Esta medida evitaría que los más vulnerables fueran los principales afectados por la dispersión normativa, la cual se aplica sobre situaciones socioeconómicas específicas y diferentes. La situación normativa actual genera más bien el efecto contrario al perseguido en un Estado social de Derecho.

Por otra parte, desde hace años se observa una notoria tendencia a modificar la normativa frecuentemente, bajo el pretexto de mejorarla. Ello ha generado un gran descontento entre los más desfavorecidos. El periodo de vigencia de la normativa es cada día más breve, siendo los más vulnerables de nuestra sociedad los más afectados. Consideramos que uno de los motivos de esta situación se debe en gran parte a la partidocracia, que perjudica el genuino sistema democrático intoxicando su normal evolución en la sociedad actual. Es decir, dependiendo del partido político que ostente el poder, la legislación se encuentra supeditada al interés e influencias ideológicas de dicho partido. Este fenómeno se ha podido observar a lo largo de los años, no solamente en materia vivienda, sino en otros ámbitos tan esenciales como por ejemplo la salud y la educación.

En definitiva, la vivienda es un bien de primera necesidad y como tal se debería de tratar así por nuestros representantes políticos mediante normativas cohesionadas aplicadas con vistas a medio y largo plazo.

2. Promover un pacto de Estado nacional en materia de acceso a la vivienda.

En cohesión con la medida anteriormente propuesta, sugerimos la puesta en marcha de un Pacto de Estado entre los diferentes partidos políticos los cuales pertenecen a tendencias opuestas, con el objetivo de orientar la acción del Estado a largo plazo en materia de vivienda. Este pacto buscaría minimizar el impacto de las inclinaciones ideológicas, y obteniéndose así estabilidad y continuidad en las políticas de vivienda.

Como primer paso, sería conveniente que la iniciativa fuera liderada por el Partido Popular (PP) y el Partido Socialista Obrero Español (PSOE), ya que constituyen las dos principales fuerzas políticas en España. Posteriormente, sería oportuno que el resto de las agrupaciones políticas se unieran a dicho pacto.

A pesar de que, los pactos de Estado no suelen ser práctica habitual en el gobierno, si se han aprobado otros Pactos de Estado como por ejemplo, el Pacto de Estado contra la Violencia de Género, el Pacto de Toledo y el Pacto de Estado por la Educación. En definitiva, opinamos que se debería de reconsiderar la suma importancia de establecer un Pacto de Estado en materia de vivienda.

3. Realizar campañas de información.

Dada la volatilidad de la normativa actual, consideramos importante que el Estado se mantenga consecuente y asuma la responsabilidad de mantener informada a la ciudadanía sobre los cambios que se producen en la legislación, especialmente en materia de vivienda.

Por ello, consideramos que procede implementar campañas de información a fin de proporcionar transparencia entre la ciudadanía. Ello conllevará un mayor conocimiento de los ciudadanos sobre sus derechos y deberes en materia de vivienda. Estas campañas se podrían presentar de varias formas, como a través de los medios de comunicación, mediante cartelera en espacios públicos o llevando a cabo charlas en centros educativos.

También consideramos que se podría crear un sistema de notificaciones a la ciudadanía por medios electrónicos o por sistemas convencionales (correo postal ordinario) a fin de informar a la ciudadanía sobre los cambios realizados en la normativa. Tales notificaciones deben presentar un lenguaje claro y comprensible para la ciudadanía.

4. Realizar estudios sociológicos sobre la materia aplicando técnicas de investigación social cualitativas y cuantitativas.

Desde nuestro punto de vista, para poder dar una respuesta a las diferentes necesidades de la sociedad, en materia de vivienda, es importante aplicar técnicas sociológicas de investigación cualitativa y cuantitativa. Los estudios, los resultados y datos obtenidos a gran escala, permitirán adoptar decisiones mejor fundadas e informadas, para así tratar de resolver la problemática de la vivienda en España de una manera más efectiva.

En el ámbito de la vivienda se podría emplear la técnica de la observación participante. Esta metodología permite obtener información esencial sobre las preocupaciones e impedimentos que enfrentan las personas que carecen de vivienda y duermen en la calle. Además, facilita el analizar si está relacionada con otros aspectos sociales, económicos y culturales. La técnica de observación participante presenta cierta complejidad en cuanto a los sesgos que se producen para adquirir la información, así como la subjetividad del investigador, la inaccesibilidad a todos los espacios y la generalización de los casos, entre otros. Sin embargo, esta técnica permite obtener información cuyo acceso es difícil de obtener mediante la utilización de otras técnicas.

Por todo lo expuesto, consideramos que las propuestas señaladas pueden suponer una mejora sustancial en el ejercicio por la ciudadanía del derecho de la vivienda y su democratización. Tales propuestas pretenden mejorar el aumento del bienestar en los colectivos más vulnerables de nuestra sociedad, los cuales actualmente y tras la puesta en marcha de la legislación sobre vivienda, siguen sin poder disfrutar del “privilegio” a una vivienda digna y adecuada.

9 CONCLUSIONES

En las últimas décadas, la legislación en materia de vivienda no ha sido olvidada por la AA.PP., representantes políticos y por el legislador. El Estado ha sido constante en tratar de mejorar las posibilidades habitacionales de los colectivos más desfavorecidos, intentando reducir al máximo posible la tasa de *homeless* (personas sintecho). La materia de vivienda ha sido muy tenida en cuenta por las organizaciones internacionales y europeas. La vivienda ocupa un espacio relevante en textos jurídicos relevantes (como la Declaración de los Derechos Humanos), normativa europea (tratados de la UE, reglamentos y directivas comunitarias).

A pesar de que, en España la vivienda ha sido hasta ahora un aspecto tomado en cuenta en las decisiones y actuaciones de las AA.PP. y es proclamado a través del artículo 47 de la CE, se ha podido observar la dificultad de proporcionar respuestas eficaces a las necesidades de los colectivos más desfavorecidos de la sociedad. Consideramos dos aspectos que pueden haber provocado dicha ineficacia. Por una parte, la ausencia de norma con rango de ley en España hasta el año 2023. Como ya conocemos, la aprobación de la ley objeto de estudio, ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, se ha producido hace poco más de un año. En años anteriores fue notoria la necesidad de contemplar la vivienda en una normativa con rango de ley estatal, y así se propuso mediante el proyecto ley de 2019 que finalmente fracasó. Por otra parte, consideramos que no se ha tenido en cuenta –o no como debería– la estrecha vinculación de la vivienda con otros derechos fundamentales, por ejemplo, con el derecho a la vida, la integridad física y moral o con el derecho a la dignidad y la salud de las personas.

El derecho a la vivienda es un derecho prestacional que requiere de la acción positiva de las AA.PP. Por este motivo, se debe continuar fomentando y promoviendo la inversión en el parque público de viviendas. Dado que el actual volumen de viviendas públicas que son necesitadas por los más vulnerables de nuestra sociedad resulta notoriamente escaso, frente al nivel de viviendas que realmente se necesitarían para paliar la problemática analizada.

Además, resulta esencial subrayar la estrecha vinculación entre los conceptos de dignidad personal y adecuación de la vivienda a las necesidades individuales. No basta con tener acceso a una vivienda, esta debe cumplir con unos estándares de calidad, dignidad y adecuación suficientes para cualquier ciudadano, garantizando así el pleno disfrute del derecho a la vivienda.

Finalmente, la elevada tasa de “sinhogarismo” debe ser abordada como una prioridad por las autoridades públicas, dada la significativa dificultad del acceso a la vivienda para el conjunto de la sociedad. Debe protegerse especialmente en este ámbito a los colectivos más desfavorecidos y vulnerables. Asimismo, como ciudadanos debemos de tomar conciencia de este grave problema y promover la sensibilización sobre la situación de vulnerabilidad social y económica que afecta a muchas personas de nuestra sociedad. Apliquemos el lema “Tenemos derecho, precisamos vivienda”.

BIBLIOGRAFÍA

AMAT LLOMBART, P. (2008). “El estatuto jurídico de la propiedad privada inmobiliaria en el Código Civil y la Constitución”. *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*. N°3, pp. 399-450.

Del Parlamento Europeo, R. Acceso a una vivienda digna y asequible para todos, S. (s.f). Consultado el 16 de noviembre de 2023, de <https://eur-lex.europa.eu/legalcontent/ES/TXT/PDF/?uri=CELEX%3A52021IP0020&from=EN>

FORNS FERNÁNDEZ, M. (2022). “Derecho a la vivienda y emergencia habitacional en España: el rol de las Comunidades Autónomas”. *Revista de Investigaciones Constitucionales*. Vol. 9, n°3.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8983710>

GLEDHILL, J. (2010). “El derecho a una vivienda”. *Revista de Antropología Social*. Vol. 19, pp. 103-129.

<https://www.redalyc.org/pdf/838/83817227005.pdf>

MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS, J.A. (2020). *La normativa sobre vivienda y la función social de la propiedad*.

<https://blog.registradores.org/-/la-normativa-sobre-vivienda-y-la-funcion-social-de-la-propiedad>

Presidente, A.T, Europeo, P., Y Juncker, J.-C (s.f). Pilar Europeo de derechos sociales. Gob.es. Consultado el 16 de noviembre de 2023, de

https://www.educacionfpydeportes.gob.es/dam/jcr:914b1a2e-a293-495d-a51d-95006a47f148/EPSR-booklet_es.pdf

RAMÓN FERNÁNDEZ, F. (2023). *Medidas en el ámbito jurídico para el acceso a la vivienda de las personas en situación de vulnerabilidad social y económica*. Valencia: Tirant Lo Blanc.

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA: Diccionario de la lengua española. <
<https://dle.rae.es/vivienda>> Consultado: el 17 de marzo de 2024.

Red- DESC. El derecho a la vivienda.

<https://www.escri-net.org/es/derechos/vivienda>

RODRIGUEZ ALONSO, R. y ESPINOZA PINO, M. (2017). *De la especulación al derecho a la vivienda*. Madrid: Útiles.

SAVE THE CHILDREN (28 de Marzo de 2023). Informe “Aquí no hay quien viva” <https://www.savethechildren.es/actualidad/informe-aqui-no-hay-quien-viva>

VAQUER CABALLERÍA, M. (2011). *La eficacia y la efectividad del derecho a la vivienda en España*. Madrid: Iustel

VILLANUEVA TURNES, A. (2015). “Aproximación a la configuración jurídica del derecho a la vivienda dentro del ordenamiento jurídico español”. *Revista Opinión Jurídica Universidad de Medellín*. Vol.14, núm. 28.

<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5331194.pdf>

ANEXO ODS

El 25 de septiembre de 2015 la Asamblea General de las Naciones Unidas compuesta por sus 193 Estados miembros, aprobaron la Agenda 2030, en la cual se acordaron 17 Objetivos para el Desarrollo Sostenible (ODS) y los cuales fueron planteados a



través de 169 metas. A su vez, se reconoció la importancia de luchar contra la pobreza y cuidar el planeta, combatiendo el cambio climático y protegiendo el medio ambiente, así como el valor de disminuir las desigualdades abordando diversas necesidades sociales, entre otros aspectos.

Como estableció la ONU (2015), “Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) constituyen un llamamiento universal a la acción para poner fin a la pobreza proteger el planeta y mejorar las vidas y las perspectivas de las personas en todo el mundo”.

A continuación, se puede observar a través de la siguiente tabla el grado de vinculación de los ODS con el objeto del trabajo, el derecho a la vivienda. Del mismo modo, se ha procedido a analizar con mayor profundidad los ODS que guardan un nivel alto/medio de vinculación con la vivienda.

Tabla 5: Grado de relación del trabajo con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)

Objetivos de Desarrollo Sostenibles	Alto	Medio	Bajo	No Procede
ODS 1. Fin de la pobreza.	X			
ODS 2. Hambre cero.				X
ODS 3. Salud y bienestar.	X			
ODS 4. Educación de calidad.			X	
ODS 5. Igualdad de género.			X	
ODS 6. Agua limpia y saneamiento.		X		
ODS 7. Energía asequible y no contaminante.		X		
ODS 8. Trabajo decente y crecimiento económico.			X	
ODS 9. Industria, innovación e infraestructuras.			X	
ODS 10. Reducción de las desigualdades.	X			
ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles.	X			
ODS 12. Producción y consumo responsables.				X
ODS 13. Acción por el clima.				X
ODS 14. Vida submarina.				X
ODS 15. Vida de ecosistemas terrestres.				X
ODS 16. Paz, justicia e instituciones sólidas.		X		
ODS 17. Alianzas para lograr objetivos.			X	

(Fuente: Universidad Politécnica de Valencia)

En cuanto, los ODS con el nivel más alto, estos son:

- ODS 1: Fin de la pobreza

Meta 1.4. “Para 2030, garantizar que todos los hombres y mujeres, en particular los pobres y los más vulnerables, tengan los mismos derechos a los recursos económicos, así como acceso a los servicios básicos, la propiedad y el control de las tierras y otros bienes, la herencia, los recursos naturales, las nuevas tecnologías y los servicios económicos, incluida la microfinanciación”.

El derecho a la vivienda está profundamente relacionado con la pobreza. Uno de los indicadores clave de la pobreza es la falta de recursos económicos suficientes para adquirir una vivienda adecuada. Por ello, garantizar el acceso a la misma es fundamental, ya que tener un hogar reduce significativamente la pobreza. Además, una vivienda estable y segura mejora todas las áreas de los individuos. Por ejemplo, favorece la salud física y mental y se pueden optar a mayores oportunidades económicas y sociales.

- ODS 3: Salud y Bienestar

Meta 3.9: “Para 2030, reducir sustancialmente el número de muertes y enfermedades producidas por productos químicos peligrosos y la contaminación del aire, el agua y el suelo”.

Esta meta tiene como objetivo aumentar el número de viviendas que cumplen con unas condiciones dignas y adecuadas para ser habitada, evitando de esta manera posibles problemas de salud derivados de condiciones insalubres. Por ello, es importante tener en cuenta los materiales o productos utilizados tanto en la construcción de la vivienda como en el mantenimiento de esta. Además, se pretende aumentar el número de viviendas que estén equipadas adecuadamente, con acceso a agua potable y un adecuado sistema de saneamiento.

- ODS 10: Reducción de las desigualdades

Meta 10.3. “Garantizar la igualdad de oportunidades y reducir la desigualdad de resultados, incluso eliminando las leyes, políticas y prácticas discriminatorias y promoviendo legislaciones, políticas y medidas adecuadas a ese respecto”.

Esta meta pretende garantizar la igualdad de oportunidades y reducir las desigualdades, aspectos fundamentales para acceder a una vivienda. De la misma manera, pretende eliminar las leyes que no promuevan la igualdad de oportunidad. Por ello, se desarrollarán políticas de viviendas inclusivas que promuevan un acceso más equitativo.

- ODS 11: Ciudades y Comunidades Sostenibles

Meta 11.1 “De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales”.

Como se puede observar, la meta 11.1 mantiene una relación directa con la vivienda. Esta se encuentra enfocada a garantizar asentamientos seguros y asequibles. De la misma manera, se pretende mejorar la calidad de vida de los barrios marginales. Este último objetivo se puede alcanzar mediante una provisión en infraestructura básica, renovando las viviendas actuales o incluso mejorando la habitabilidad de las mismas viviendas. En resumen, tanto la mejora de los barrios marginales, así como la asequibilidad y la seguridad son aspectos imprescindibles para una calidad de vida decente para sus residentes.

Meta 11.3 “De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países”.

Esta meta destaca la necesidad de integrar la vivienda en la planificación urbana, considerando aspectos como el transporte, los servicios públicos y los espacios verdes, entre otros. De la misma manera, se requiere de una participación activa en el proceso de desarrollo urbano por parte de la comunidad. Todo esto teniendo en cuenta la sostenibilidad a largo plazo de dichos asentamientos. Consideramos que la creación de ciertas zonas marginales puede estar provocada por una rápida

urbanización de las cuales algunas ciudades no se encontraban preparadas.

En cuanto, los ODS con el nivel más medio, estos son:

- ODS 6: Agua limpia y Saneamiento: Tal y como establece la ONU “El acceso al agua potable y saneamiento y la higiene representa la necesidad humana más básica para el cuidado de la salud y el bienestar”. Estos aspectos constituyen un derecho humano fundamental los cuales son necesarios en cualquier vivienda para poder permanecer en una condiciones dignas y adecuadas de habitabilidad.

- ODS 7: Energía asequible y No contaminante: La energía asequible y no contaminante es un aspecto importante a tener en cuenta en relación con la vivienda. Estos aspectos no deben representar una carga excesiva para los hogares. Esta meta aboga por garantizar el acceso universal a dichos servicios los cuales son necesarios en cualquier vivienda.

- ODS 16: Paz, Justicia e Instituciones sólidas: El fortalecimiento de la justicia y la creación de unas instituciones sólidas son fundamentales para proteger eficazmente los derechos de cualquier ciudadano. En este sentido, el ODS 16 garantiza el acceso universal a mecanismos legales para proteger el derecho de la vivienda, un aspecto crucial para todos los habitantes de un país.

ANEXO LEGISLATIVO

ONU. Declaración Universal de los Derechos Humanos, Naciones Unidas. 10 de diciembre de 1948.

<https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

ONU. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. 16 de diciembre de 1966.

<https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>

Preámbulo, C.D. Convención sobre los Derechos de las personas con discapacidad. 13 de diciembre de 2006.

www.un.org. <https://www.un.org/esa/socdev/enable/documents/tccconvs.pdf>

Carta Social Europea. 3 de mayo de 1996. <https://rm.coe.int/168047e013>

Carta de los Derechos Fundamentales, de L.U.E. 7 de diciembre de 2000. Diario Oficial de la Unión Europea 83/389. Boe.es.

<https://www.boe.es/doue/2010/083/Z00389-00403.pdf>

Convenio Europeo de Derechos Humanos. 4 de noviembre de 1950.

https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/convention_spa

Ley relativa a la Reforma Agraria. Gaceta de Madrid, núm. 265, de 21 de septiembre de 1932, paginas 2095 a 2102.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1932-7320>

Ley de 25 de junio de 1935 dictando normas para remediar el paro obrero. Gaceta de Madrid, núm. 177, de 26 de junio de 1935, paginas 2442 a 2446.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1935-5967>

Ley de 19 de abril de 1939 estableciendo un régimen de protección a la vivienda de renta reducida y creando un Instituto Nacional de la Vivienda, encargado de su aplicación. Boletín Oficial del Estado, núm.110, de 20 de abril de 1939, paginas 2190 a 2198.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1939-6523>

Ley de 15 julio de 1954 sobre protección de “viviendas de renta limitada”. Boletín Oficial del Estado, núm.197, de 16 de julio de 1954, paginas 4834 a 4841.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1954-10883>

Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. Boletín Oficial del Estado, núm.351. de 17 de diciembre, de 1954.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1954-15431>

Decreto-ley 10/1959, de 21 de julio, de ordenación económica. Boletín Oficial del Estado, núm. 174, de 22 de julio de 1959, paginas 10005 a 10007.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1959-9920>

Decreto 3964/1964, de 3 de diciembre, por el que se adapta al texto refundido y revisado de la legislación de viviendas de protección oficial aprobado por Decreto 2131/1963, de 24 de julio, a las disposiciones de la Ley 41/1964, de 11 de junio, de Reforma del Sistema Tributario. Boletín Oficial del Estado, núm. 304, de 19 de diciembre de 1964, paginas 17001 a 17002.

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1964-23734

Ley 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de la de Arrendamientos Urbanos. Boletín Oficial del Estado, núm. 141, de 12 de junio de 1964.

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1964-9379

Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Boletín Oficial del Estado, núm. 144, de 16 de junio de 1976, paginas 11755 a 11769.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1976-11506>

Orden de 24 de noviembre de 1976 sobre viviendas sociales. Boletín Oficial del Estado, núm. 286, de 29 de noviembre de 1976, paginas 23736 a 23741.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1976-24118>

Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial. Boletín Oficial del Estado, núm. 267, de 8 de noviembre de 1978, paginas 25544 a 25545.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1978-27765>

Constitución española (BOE núm.311, de 29 de diciembre de 1978) Ley 24/2023, de 23 de mayo, por el derecho a la vivienda Boletín, Oficial del Estado, núm.124,de 25/05/2023.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano. Boletín Oficial del Estado, núm. 214, de 7 de septiembre de 1983, paginas 24673 a 24678.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1983-23851>

Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda. Boletín Oficial del Estado, núm.4. de 5 de enero de 1984, pp.249 a 252.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1984-252>

Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda. Boletín Oficial del Estado, núm. 297, de 12 de diciembre de 1978, paginas 36544 a 36551.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1987-27603>

Real Decreto 1494/1987, de 14 de diciembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda. Boletín Oficial del Estado, núm. 4, de 5 de enero de 1984, paginas 249 a 252.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1984-252>

Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995. Boletín Oficial del Estado, núm.12, de 14 de enero de 1992pp.987 a 997.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1992-604>

Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el periodo 1996-1999.Boletín Oficial del Estado, núm.312, de 30 de diciembre de 1995-pR-37606 a 37626.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1995-27970>

Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medida de financiación de actuación protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001. Boletín Oficial del Estado, núm. 152, de 26 de junio de 1998, paginas 21249 a 21269.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1998-15136>

Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005. Boletín Oficial del Estado, núm.11, de 12 de enero de 2002, pp.1491 a 1510.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2002-689>

Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. Boletín Oficial del Estado, núm.166, de 13 de julio de 2005, pp. 24941 a 24968.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2005-12049>

Real Decreto 20066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.Boletín Oficial del Estado, núm,309, de 24 de diciembre de 2008, pp.51909 a 51937.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2008-20751>

Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016-Boletín Oficial del Estado, núm.86, de 10 de abril de 2013. pp. 26623 a 26684.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2013-3780>

España. Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Publicas. BOE,10 de febrero, de 2015, núm. 236.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-10565>

Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.Boletín Oficial del Estado, núm.61,de 10 de matizo de 2018,pp.28868 a 28916.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2018-3358>

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Boletín Oficial del Estado, núm.55, de 5 de marzo de 2019, paginas 21007 a 21024.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3108>

Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Boletín Oficial del Estado, núm_16 DE 19/01/2022.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-802>

Ley 24/2023,de 23 de mayo, por el derecho a la vivienda Boletín, Oficial del Estado, núm.124,de 25/05/2023.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

JURISPRUDENCIA

Pleno-Recurso de Inconstitucionalidad. BOE, de 26 de marzo, de 1987, núm.89 suplemento.

<https://www.boe.es/boe/dias/1987/04/14/pdfs/T00006-00022.pdf>

Pleno. Sentencia 61/1997, de 20 de marzo de 1997. BOE, 25 de abril, de 1997, núm.99.

<https://www.boe.es/boe/dias/1997/04/25/pdfs/T00003-00126.pdf>

Pleno Sentencia 204/2004. BOE, de 21 de diciembre, de 2004. Cuestiones de inconstitucionalidad 2084/1995 y 3406/1997(acumuladas), núm.306 suplemento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2004/12/21/pdfs/T00063-00076.pdf>

Pleno. Sentencia 141/2014, de 11 de septiembre de 2014. Recurso de Inconstitucionalidad 6963-2007, 6964-2007 y 6973-2007 (acumulados. núm. 243)

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/10/07/pdfs/BOE-A-2014-10211.pdf>