



UNIVERSITAS
Miguel Hernández

Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de Orihuela

Grado en Ciencias Políticas y Gestión Pública

Trabajo Fin de Grado

**LA REGULACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN
EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL**

Curso académico 2021/2022

Alumna: Sara Sánchez Pedraja

TUTOR: Francisco Javier Sanjuán Andrés

Resumen

La presente investigación estudia el marco legal, regulación y protección del derecho a la vivienda en España. En la primera parte se analiza el art. 47 de la Constitución y su posición como principio rector. Además, se completa el estudio del artículo con la legislación relativa a la vivienda y el régimen jurídico de protección en la jurisprudencia de la materia. En la segunda parte, se incluye la perspectiva constitucional del derecho a la vivienda de las últimas crisis en España, recientemente la crisis provocada por el COVID-19 y la burbuja inmobiliaria en 2008. Por último, se considera la regulación autonómica, dentro del marco multinivel de España, y la incidencia de la vivienda en su marco normativo.



Palabras clave

UNIVERSIDAD
Miguel Hernández

Derecho, derecho fundamental, derecho a la vivienda, principio rector.

Abreviaturas

ART: Artículo.

CE: Constitución Española.

CEDH: Convenio Europeo de Derechos Humanos.

DUDH: Declaración Universal de los Derechos Humanos.

PIDESC: Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

TC: Tribunal Constitucional.

TEDH: Tribunal de Derechos Humanos.

TFUE: Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

TJUE: Tribunal de Justicia de la Unión Europea.



ÍNDICE

1. Introducción.	6
1.1 Justificación	6
1.2 Marco teórico	6
1.3 Objetivos	7
1.4 Metodología	8
2. Marco legal del derecho a la vivienda.	9
2.1 Declaración Universal de Derechos Humanos	9
2.2 Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales	10
2.3 Derecho Internacional y la vivienda	12
2.4 La regulación de la vivienda en la Constitución Española	13
2.5 Futura configuración de la vivienda en el ordenamiento jurídico español	19
3. El sistema de protección del derecho a la vivienda en el ordenamiento jurídico español	20
3.1 El derecho a la vivienda y las garantías jurisdiccionales	20
3.2 Jurisprudencia	22
3.2.1 Tribunal Europeo de Derechos Humanos	22
3.2.2 Tribunal de Justicia de la Unión Europea	24
3.2.3 Tribunal Constitucional	26
4. Vivienda y crisis.	28
4.1 El impacto en la vivienda tras la crisis de 2008	28
4.2 Actuaciones y medidas de apoyo	30
5. El derecho a la vivienda en el ámbito autonómico.	32
5.1 Competencia autonómica y derecho a la vivienda	32
5.2 Vivienda de protección pública	35
6. Conclusiones.	38
7. Fuentes Consultadas.	40
7.1 Bibliografía	40
7.2 Legislación y normativa	40
7.2.1 Legislación española	40
7.2.1.1 Legislación estatal	41

Derecho a la vivienda

7.2.1.2 *Legislación autonómica*.42

7.2.2 *Normativa internacional*.42

7.2.2.1 *Unión Europea*.42

7.3 *Jurisprudencia*42

7.3.1 *Tribunal Europeo de Derechos Humanos*.....42

7.3.2 *Tribunal de Justicia de la Unión Europea*.42

7.3.3 *Tribunal Constitucional*.43



1.Introducción.

1.1 Justificación

El análisis de este trabajo se centra en el estudio profundo del derecho a la vivienda como un derecho personal indudable del pueblo español y de los residentes extranjeros en España, fruto de la consternación de una sociedad agotada por defender sus derechos, debido a la ubicación del derecho a la vivienda en la Constitución Española (en adelante, CE) entre los principios rectores de la política social y económica.

El presente Trabajo de Fin de Grado (en adelante, TFG) pretende determinar la naturaleza y protección del derecho a la vivienda, así como analizar las legislaciones que lo han desarrollado.

1.2 Marco teórico

El derecho a la vivienda viene recogido en la Constitución Española (en adelante, CE) en el Título I *De los derechos y deberes fundamentales*, Capítulo III *De los principios rectores de la política social y económica* así se dispone en el art. 47: *“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”*.

El artículo (en adelante, art) 47 CE estará presente durante toda la investigación, estudiando cada parte a la que se refiere el artículo como son: las condiciones de digna y adecuada, la actuación de los poderes públicos en relación a la eficacia real, y el espacio urbanístico que ocupa la vivienda teniendo en cuenta que es una actividad principal económica en España.

Por tanto, como marco base se utiliza la CE y principalmente otros textos jurídicos como es el caso de las leyes concurrentes en la materia en el campo estatal y autonómico. Además, se atiende a las resoluciones judiciales, generalmente sentencias por distintos tribunales observadas en este trabajo, **que** han aportado la riqueza a las críticas durante la investigación ya que, teniendo en cuenta el contexto económico y

social de España desde 2008, el derecho a la vivienda ha estado en decadencia a pesar de la lucha e iniciativas de plataformas sociales.

Así mismo, el estudio del derecho a la vivienda se complementa con la estructura de protección jurídica que ofrece a los derechos la CE debido al lugar que le corresponde en el Capítulo III, pues no se trata de un derecho fundamental, y su conexión intrínseca, por ende, a las consecuencias recibidas por parte de las recesiones más duras de este Estado, la crisis de la burbuja inmobiliaria y la pandemia COVID.

1.3 Objetivos

Los objetivos del presente TFG se sustentan en la idea principal de la importancia crucial de que el derecho a la vivienda se construya en una esfera de veraz subjetividad. Así se realiza una división entre objetivo general y objetivos específicos.

El propósito fundamental se basa en el conocimiento profundo de la teoría general de los derechos fundamentales como base particular para el estudio de cada uno de los derechos, como en este caso es el derecho a la vivienda. Para comprender lo, derivan de éste una serie de objetivos específicos como:

- Determinar el contexto jurídico del derecho a la vivienda, en función de la determinación por la Constitución Española como un principio rector de la política social y económica.
- Comprender el sentido y alcance del sistema de garantías de los derechos en España.
- Precisar el régimen jurídico-constitucional del derecho a la vivienda, con atención a la jurisprudencia en la materia.
- Describir y analizar la legislación relativa al ámbito de la vivienda y subjetividad como derecho en el ámbito estatal y autonómico.

De otro lado, los objetivos globales de conformidad a la guía docente de la Asignatura TFG, en los que se sustenta este trabajo se dividen en los siguientes apartados:

- Habilidad para la utilización de herramientas e instrumentos necesarios en el objeto de estudio.

- Capacidad para interpretar los derechos y principios básicos del ordenamiento jurídico.
- Competencia crítica y analítica.
- Facultad de consolidación e integración de conocimientos fundamentales.

1.4 Metodología

La realización de este TFG ha requerido la recopilación y búsqueda de distintas fuentes documentales y jurídicas para su desarrollo, en concreto la legislación relativa al derecho a la vivienda, así como jurisprudencia en la materia, por lo que, el enfoque metodológico utilizado ha sido el cualitativo puesto que, la investigación “*comienza examinando los hechos en sí, y a medida que los hechos avanzan*” (Novelle, L., 2018: 92) se configura la teoría.

La elección de este método descansa básicamente en la idea de que la investigación y estudio del derecho a la vivienda desde el prisma jurídico, no puede concebirse mediante instrumentos de medición analítica, porque al tratarse un tema de estudio de una ciencia social implica una dificultad enorme determinar con exactitud a una masa tan variable como es la población.

Primeramente, para emprender el análisis, se han utilizado como herramientas fundamentales textos jurídicos, principalmente la Constitución Española, la Declaración Universal de Derechos Humanos, y los Pactos Internacionales entre otros, y la legislación que atiende al derecho a la vivienda, contenida en su mayoría en el Código de la Vivienda del Estado.

Los Códigos de Vivienda, tanto el estatal como los autonómicos, son un compendio normativo que regulan la construcción, seguridad, edificación de las estructuras, mayormente de viviendas, que proporcionarán el *quid* preciso para descomponer el derecho a la vivienda.

Leyes como la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, Sentencia del Tribunal Constitucional (en adelante, STC) 178/2004, de 21 de octubre, (Alberti, E, González B. M., 2014: 64), STC 32/2019, de 28 de febrero, STC 152/1988, de 20 de julio, entre otras observadas en el trabajo, así como el proyecto en tramitación

de la ley estatal por el derecho a la vivienda son los pilares sobre los que se cimienta este estudio.

Por último, se examina el plano autonómico que en este caso será la Comunidad Valenciana, cuya legislación del derecho a la vivienda se contempla en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, además de el Código de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, que son las bases para la comprensión de la naturaleza de este derecho en esta esfera.

2. Marco legal del derecho a la vivienda.

2.1 Declaración Universal de Derechos Humanos

La proclamación de la Declaración Universal de Derechos Humanos marca un hito en la historia en 1948, una primera llamada a considerar el derecho a la vivienda como derecho humano, sin embargo, los primeros textos jurídicos relacionados con este derecho serán los Pactos, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos.

El 10 de diciembre de 1948, la Asamblea General de las Naciones Unidas proclama la Declaración Universal de Derechos Humanos en su resolución 217 A (III), (en adelante, DUDH) siendo la manifestación del fin de las guerras que ha sufrido la humanidad sufriendo el desprecio de la dignidad y derechos humanos.

El derecho a la vivienda se encuentra tácito en el **art. 25.1** que expresa así: “**Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios [...]**”. A primera vista se aprecia una similitud en la redacción de este artículo con el art. 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales porque ambos integran el derecho a una vivienda adecuada dentro de lo que se considera como un nivel de vida adecuada que comporta otros derechos como salud, alimentación, entre otros.

Sin embargo, en otros documentos internacionales como el Convenio Europeo de Derechos Humanos de 1950 se puede conectar implícitamente con los derechos a la privacidad familiar como hizo la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos (en

adelante, TEDH) en dicho Convenio, al *relacionar* el contenido esencial del **derecho a la vivienda con la redacción del art. 8 del Convenio** ya que éste, otorga a toda persona el derecho a la vida privada y familiar, de su domicilio y, se sobrentiende que el domicilio se equipara a la vivienda habitual.

El art. 8 ostenta garantías procesales implícitas y, además, “*el TEDH ha destacado que la pérdida de la vivienda es la forma más extrema de injerencia en el derecho respecto al domicilio*” (Jiménez, G., 2014: 116).

Un ejemplo en práctica de esta jurisprudencia es la suspensión del desalojo de una familia en la Cañada Real (Distrito de Vallecas, Madrid) por parte del TEDH atendiendo a su jurisprudencia en vivienda. La paralización del derribo instaba al Ayuntamiento de Madrid a garantizar previamente una vivienda adecuada para esta familia. La actuación del TEDH es el modelo a seguir por los Estados en cuanto a la protección de un elemento tan necesario en la vida como es la vivienda.

2.2 Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

En la Carta de las Naciones Unidas se proclama en el art. 1 los propósitos y principios de la unidad de la organización internacional, y así son resaltables el apartado 2 y 3, que respectivamente expresan: “*Fomentar entre las naciones [...] el respeto al principio de la igualdad de derechos [...]*”; “*Realizar la cooperación internacional en la solución de problemas internacionales de carácter económico, social, cultural o humanitario, y en el desarrollo y estímulo del respeto a los derechos humanos [...]*” (Naciones Unidas, 1945).

Ambos artículos marcan aspectos clave en el complejo mundo de los derechos humanos como es el respeto por la igualdad de derechos, reafirmando la dignidad humana, y otros valores como la justicia, como mecanismo de protección ante el desastre ocurrido en ese fatal año.

En el art. 1.3 de la Carta de las Naciones Unidas se puede contemplar el derecho a la vivienda como problema internacional, que se considera no sólo en la esfera internacional sino también en la nacional, y estaría dentro de los problemas internacionales de carácter económico y social que se menciona en dicho apartado.

Así, en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (en adelante, PIDESC), por la Asamblea General en su resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1966, se puede observar en la Parte III (art. 6 a 15) que en el **art. 11** se menciona implícitamente el derecho a la vivienda reconociéndose así: “[...] *derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, vestido y **vivienda adecuados**, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento*”.

En suma, en los últimos contenidos se aprecia la consideración de la cooperación internacional señalada en al art. 1.3 de la Carta de las Naciones Unidas, y en general se acepta una visión del derecho a la vivienda propio como parte de un derecho más complejo, que es en sí el derecho a un nivel de vida adecuado.

En cuanto a qué se entiende que por vivienda adecuada entran en valor aspectos como la seguridad referida a unas condiciones de edificación estables, el espacio en tanto que debe ser habitable, ubicación apropiada que permita el desarrollo y crecimiento de las personas, iluminación y ventilación, como condiciones de salubridad. entre otros.

Además, tal y como expresa el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en sus Observaciones Generales número cuatro, *“el derecho a la vivienda está vinculado por entero a otros derechos humanos y a los principios fundamentales que sirven de premisas para el Pacto”*, resaltando que *“el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sea cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos.*

Como se ha podido observar, el **derecho internacional integra el derecho a la vivienda** en documentos internacionales de vital importancia en el mundo de los derechos como son la DUDH y el PIDESC, además del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, (en adelante, PIDCP) también adoptado en 1966.

Protegen los derechos en la esfera internacional, la organización no gubernamental Amnistía Internacional, que lleva a cabo la labor de lucha contra la violencia y abuso de poder de los Estados como denuncian víctimas de detenciones arbitrarias, juicios injustos, etc.

Al estallido de la pandemia en el año 2020 producido por el COVID-19 hizo emerger de nuevo la cuestión del derecho a una vivienda, remarcando Amnistía Internacional el hecho de que la propagación del virus es imparable sin la garantía de tener “un techo” con condiciones salubres para vivir como, por ejemplo, el agua para poder lavarse las manos, de esta forma el extendido hashtag *#QuédateEnCasa* carecía de validez ante esta situación ya existente antes de la pandemia pero que se que acrecienta por ésta.

2.3 Derecho Internacional y la vivienda

Como documentos significativos, tanto la DUDH, el PIDESC y el PIDCP junto con los protocolos facultativos de ambos pactos, conforman la Carta Internacional de Derechos Humanos como instrumento internacional en el ámbito de protección de derechos humanos instaurados por las Naciones Unidas.

En el espacio internacional, el **derecho internacional público** desagrega una rama en favor de la salvaguarda de los derechos humanos y así se obtiene el derecho internacional de los **derechos humanos**. De esta forma, los tratados internacionales ratificados y adoptados por los **Estados** constituyen el modo de comprometer la **responsabilidad** de éstos en la aplicación de los derechos que se reconozcan en el derecho internacional, porque la DUDH se integra dentro del derecho internacional general como documento base de desarrollo y protección de los derechos humanos.

En cuanto a derechos humanos se refiere, en el marco español *“nuestro ordenamiento no ha “constitucionalizado” expresamente el Derecho Internacional de los derechos humanos, a pesar de las referencias incorporadas en el artículo 10.2 [...]”*, (Jiménez García, F., 2014: 83).

La interpretación del artículo 10.2 CE conforme al ámbito internacional de derechos permite ver que, aunque no estén constitucionalizados como tal los derechos reconocidos en documentos internacionales, sí se consideran parámetros para la interpretación de los que sí lo están por la CE.

Lato sensu, los Estados en virtud de normas internacionales y nacionales deben de respetar, promover y garantizar los derechos contenidos en éstas, ello implica que al

incorporarse tratados, convenios internacionales en el ordenamiento jurídico en virtud del art. 96 CE, la obligación de los Estados queda expresa de hecho, la Resolución 2625 (XXV) que enuncia los principios generales de Derecho Internacional destaca en el número cinco la igualdad de derechos y por último, el cumplimiento de buena fe con las obligaciones contraídas por los Estados, en el número siete y esto, también implica a los derechos económicos y sociales.

En cuanto a la esfera universal, la jurisprudencia del TEDH respecto de los desahucios y desalojos los considera como *“la forma más extrema de injerencia en el derecho al respecto del domicilio”* (Jiménez García, F., 2014: 116).

Atendiendo al marco europeo, la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, subraya en su art. 34.3: *“Con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales”*.

Así, la Unión Europea (en adelante, UE) insta a sus Estados Miembros a promover medidas y paquetes sociales, que permitan a los ciudadanos y ciudadanas que estén en esa situación crítica, como puede ser la supervivencia en la calle en condiciones insalubres o la falta de ingresos económicos para sustentar una familia, entre otros ejemplos, para poder enfrentarse a ellas.

De hecho, la mención a la exclusión social y a la pobreza concuerda con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la UE para 2030, en concreto, el fin de la pobreza en prioridad número uno y, reducción de las desigualdades en el número décimo.

2.4 La regulación de la vivienda en la Constitución Española

La CE responde a una estructura de derechos que se clasifican dentro del Título I en los Capítulos II y III, si bien el Título I se denomina *De los derechos y deberes fundamentales*, en los siguientes capítulos se encuentran éstos según régimen de

protección como se expondrá en el siguiente apartado 3. *Sistema de protección de derechos*; por lo que en el Capítulo II, subdividido en dos secciones, se integran los derechos fundamentales en la Sección primera y en la segunda el resto de derechos y deberes y, en el Capítulo III se encuentran los Principios Rectores de la Política Social y Económica.

Se encuentra dentro del Capítulo III el art. 47 que expone 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 de 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”*.

La inclusión del derecho a la vivienda marcaba un importante hito junto con la Constitución en 1978, ya figuraba de hecho este derecho en el art. 40 del Anteproyecto de la Constitución, por lo que su ubicación en el Capítulo III había sido clara desde el principio. Se fija definitivamente en el art. 47 tras el debate en el Senado sobre las enmiendas que fueron propuestas a dicho artículo sobre la especulación y regulación del suelo.

Es evidente que *“el derecho a la vivienda debe ser enfocado desde una perspectiva social como económica, temas tales como la planificación urbanística y la ordenación del territorio aparecen como sus corolarios más fundamentales”* (Álvarez, E., Tur, R., 2019: 537). Sin embargo, esta concepción del **derecho a la vivienda como una cláusula social** deriva de la **implementación del Estado Social** de Derecho ya que, **anteriormente la vivienda se consideraba implícita en el derecho a la propiedad privada.**

Si bien el derecho a la vivienda estaba integrado en el **derecho a la propiedad privada**, la CE establece el derecho a la propiedad privada en el **art. 33**, ahora difiere radicalmente con el art. 47. El apartado dos expone: *“La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes”*, por tanto, quedan implícitas obligaciones en favor a los intereses de la comunidad y no sólo la única consideración del derecho subjetivo a la propiedad.

Igualmente, la propiedad a la que se refiere el art. 33 es privada mientras que, el derecho a la vivienda debe de garantizarse no sólo en propiedad sino en cualquier título jurídico como arrendamiento, usufructo, entre otros.

Teniendo claro la índole social de este derecho se puede observar que no sólo la ubicación del derecho sino que también su redacción, remarcan el derecho a la vivienda como derecho social y en ningún momento se atisban intenciones de clarificarlo como subjetivo a las personas, así mismo establece que son los poderes públicos quienes promueven y hacen efectivo este derecho, por lo que *“no confiere a sus titulares una acción ejercitable en el orden a la obtención directa de una vivienda digna y adecuada”*¹.

En definitiva se establece como principio rector, el art. 47 CE debe por tanto informar de la actuación de los poderes públicos en la efectividad del derecho a la vivienda, por tanto, se pueden contemplar dos claves:

- La característica de **elemento público** al tratarse de una pieza importante de la función pública, y por otra, privada en lo que respecta a la edificación y construcción.
- Que, los **poderes públicos** como actores principales deben de **promover políticas sociales para poder hacer valer este derecho ante los ciudadanos y ciudadanas**, y aquellas en particular, que estén destinadas a proteger a los sectores de la población con menos recursos económicos.

Debe tenerse en cuenta la estrecha **conexión entre el art. 47 CE y el art. 9.2 CE**, como mandato a los poderes públicos conviene recordar que ya el art. 9.2 obliga a los poderes públicos a *“remover los obstáculos [...] y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social”*, persiguiendo la proclamada igualdad material; como propia participación en la vida económica entra en juego el acceso a la vivienda, que comporta así la compra de viviendas en propiedad o el arrendamiento de éstas.

¹ Sinopsis del artículo 47, Constitución Española, Disponible en: <https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/sinopsis/sinopsis.jsp?art=47&tipo=2>.

Consultado a 23 de febrero de 2022.

Sin embargo, la evolución de la vivienda llega a su culmen en el momento en que el Estado comprende que es un elemento necesario para la existencia humana y la declaración del disfrute a la vivienda digna y adecuada, permite deducir unas características esenciales de ésta como condiciones adecuadas de higiene y salud, seguridad, servicios, entre otras.

En cuanto a la actuación pública, las políticas sociales de vivienda se aplican tanto a las viviendas en propiedad, concepto más extendido, como a las viviendas en arrendamiento ya que, la misión de los **poderes públicos** es **garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada tanto en propiedad como en alquiler a los grupos de población vulnerables**, así se observa en la Ley 4/2013 que modifica la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos.

La Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas evidencia la práctica inexistencia del mercado del alquiler en España siendo **más abundante el mercado de la propiedad**, sin embargo, el hecho de regular ampliamente el fenómeno del arrendamiento de la vivienda pone de manifiesto la voluntad del Estado, por organizar un mercado dirigido a aquellas colectividades, que por su situación económica no pueden permitirse adquirir una vivienda en propiedad como, por ejemplo, jóvenes emancipados, personas con diversidad funcional, entre otros.

Del lado de la dimensión urbanística, **el Estado debe proteger el suelo para que obedezca a los intereses generales y protegerlo así de la especulación**, y así se hace a través del Derecho Urbanístico y la Política Urbanística. Para poder comprender este aspecto debe de tratarse la participación de la comunidad en las plusvalías y cómo afecta ésta en la regulación del suelo, puesto que el propio art. 47 CE establece, por último: *“La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”*.

¿Qué es una plusvalía? Una plusvalía es el beneficio que se obtiene de la diferencia entre el precio de compra y venta de un bien, así existe la **participación de la comunidad en las plusvalías**, anteriormente denominada, como principio de afectación de plusvalías al coste de la urbanización, es decir, los propietarios en cuestión debían de aportar una compensación por el beneficio obtenido de la plusvalía además de, ceder

gratuitamente terrenos libres de cargas para la creación de parques, jardines, y demás proyectos de obra públicos².

Es, por tanto, el momento clave en que el **Derecho Urbanístico toma su formación** y destacan dos matices:

- El **urbanismo se financia** a través de la **participación** de la comunidad en las **plusvalías**.
- Dicha participación es la expresión de la acción urbanística de los entes públicos.

En cambio, faltaba introducir dentro de la ecuación la siguiente cuestión: la especulación del suelo. Los beneficios de las plusvalías estaban contribuyendo a dificultar la efectividad del acceso a una vivienda digna y adecuada ya que, los precios tanto de venta como de alquiler podían encarecerse.

La **especulación** ha estado contenida por medio de normativa tal como el Real Decreto Legislativo, de 10 de octubre de 1924 de las casas baratas y posteriormente, viviendas bonificables, de renta limitada, vivienda social hasta llegar a la última legislación antes de la CE, el RDL 31/1978, de 21 de octubre, de viviendas de protección oficial.

Sin embargo, hay una excesiva proliferación de normativa y cambios de ésta, que puede a llevar a formular la siguiente pregunta por el lector: ¿quién ostenta la competencia en materia de urbanismo?

Si bien el art. 47 CE establece que son los poderes públicos quienes regulan la utilización del suelo hay que clarificar qué entes públicos son competentes, la dimensión competencial queda reflejada en la CE, el **art. 148.1.3** expone: “*Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias: [...] 3. Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda*”; cabe destacar, que el **art. 47 CE no menciona en ningún momento una competencia en favor del Estado**, sino que es

² Tras la Reforma en 1975 de la Ley de 12 de mayo de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana de 1956, la afectación se amplía a Centros de Educación General Básica, instalaciones deportivas, culturales, entre otros.

un mandato en cuanto a la actuación de los entes públicos competentes, (Ferrer Morant – Gómez, R., 2008: 1106) ³.

Además, en la **STC 152/1988**, de 20 de julio se remarca el ámbito competencial del urbanismo a las Comunidades Autónomas, haciendo mención expresa al apartado tercero del art. 148 CE, y en particular, debido a que la controversia es entre Gobierno Vasco y Gobierno de la Nación, al art. 10.31 del Estatuto de Autonomía **en cuestión** que le otorga competencia exclusiva en materia de vivienda.

Acudiendo al siguiente artículo de la CE, el **art. 149** que enuncia las competencias del Estado, **limita la competencia en materia de vivienda de las Comunidades** en el apartado uno punto trece, otorgando al Estado la base y coordinación de la planificación general de la actividad económica reiterándose así mismo en el art. 131 CE, puesto que, **el urbanismo forma parte de la actividad económica pública del Estado.**

La **STC 61/1997**, de 20 de marzo, señala que el Estado *“tiene una competencia para establecer una política de garantía básica del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada a través de ayudas con cargo exclusivamente a los presupuestos generales del Estado”*. Queda claro que las Comunidades Autónomas ostentan plenamente el título competencial y el Estado, no puede entrar en dicha legislación ni siquiera con carácter supletorio.

Para concluir, entonces ¿cuál es la diferencia entre el principio rector del Capítulo III, el derecho y derecho fundamental, Capítulo II?. La diferencia entre el derecho a la vivienda y los derechos fundamentales se encuentra en la regla hermenéutica del **art. 10.2 CE** que enuncia: *“Las normas relativas a los derechos fundamentales y a las libertades que la Constitución reconoce se interpretarán de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos [...]”*, es decir, el derecho a la vivienda configurado en nuestra Constitución no es más que un mandato para las Administraciones públicas que un derecho individual, pero que *“debe ir perfilándose hacia una igualdad material”* (Mena, M^a. de la Cabeza., 2017:5).

³ Ver Fuentes Consultadas, Bibliografía, Comentarios a la CE.

2.5 Futura configuración de la vivienda en el ordenamiento jurídico español⁴

El pilar fundamental que sostiene el desarrollo del derecho a la vivienda debe ser una ley estatal propia en este ámbito estricto, que complemente la legislación ya existente en este campo. Actualmente, se ha reflejado la preocupación del Gobierno en posibilitar una nueva vía de trabajo sobre este derecho que culmine finalmente en una Ley por el Derecho a la Vivienda a nivel estatal.

El Ejecutivo en virtud de sus competencias legislativas, ha redactado un proyecto de ley por el derecho a la vivienda presentado el 18 de febrero de 2022 a las Cortes Generales como tal, por medio de tramitación urgente y cuyo estado de tramitación se encuentra todavía en la Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana Informe.

Es destacable que en la exposición de motivos del proyecto se haga alusión a la implicación de la vivienda, como política pública de la Agenda Urbana Española alineada con la Agenda 2030 mostrando la unidad y el compromiso con los objetivos de desarrollo sostenible de España como Estado europeo, además de formar parte del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España.

La ferviente implicación que demanda a los poderes públicos evidencia, que el momento de consolidar legislación estatal en materia había llegado, teniendo en cuenta que los entes autonómicos sí han mostrado desarrollo por el ámbito de la vivienda, así califica al art. 47 CE como un “*deber impuesto*” que “*incumbe a todos los poderes públicos*”, lo cual hace una llamada a una ley estatal.

Mediante los instrumentos ya existentes de planificación territorial y urbanística, el proyecto de ley engloba todos ellos se contemplan en el art. 1 junto con el objetivo de la ley, y en el art. 2 en materia de acción pública llaman la atención los siguientes aspectos:

- Fomento a la transparencia de las políticas públicas, la colaboración interadministrativa, participación ciudadana, que son elementos clave para

⁴ Éste subapartado se ha realizado en el mes de mayo de 2022, debido a que el estado de este proyecto de ley todavía se encuentra en tramitación es posible que puedan producirse alteraciones posteriores.

garantizar que la población puede conocer sin ninguna dificultad las medidas en políticas de vivienda.

- Contemplar la perspectiva de género en las políticas de vivienda y así erradicar cualquier forma de discriminación favoreciendo la cohesión territorial.
- La llamada de especial atención a los colectivos en situación de vulnerabilidad como el “sinhogarismo” o en riesgo, así como la posición de los jóvenes con respecto al precario acceso a una vivienda por parte de este sector de la población.

El art. 7 del proyecto legislativo expone su cometido como función social ya que se trata de un principio rector constitucional y no sólo establece deberes a la Administración Pública, sino que también deberes a los ciudadanos y ciudadanas, que incluyen la preservación, reparación, cumplimiento de deberes legales, entre otros. Gran parte de la redacción de este proyecto incluye toda la acción que deben de emprender los órganos públicos como la actuación de éstos y el Estado.

Por último, es necesario resaltar que junto con el grave impacto que tuvo la crisis de 2008 y la reciente crisis de la pandemia en 2020, se ha acrecentado la situación de pérdida de hogares y desahucios, que han mostrado la vulnerabilidad y desprotección del ciudadano y ciudadana en el ejercicio de este derecho, y el resultado de este proyecto no tiene más sino que culminar como legislación fundamental para la sociedad en un ámbito como la vivienda.

3. El sistema de protección del derecho a la vivienda en el ordenamiento jurídico español.

3.1 El derecho a la vivienda y las garantías jurisdiccionales.

Atendiendo a texto jurídico supremo del ordenamiento jurídico español, la CE denomina su Capítulo IV bajo el la denominación *De las Garantías de las Libertades y Derechos Fundamentales* y consta de dos artículos claves para la clasificación de las garantías judiciales de los derechos, los art. 53 y 54 CE.

El art. 53.1 CE establece que: “*Los derechos y libertades reconocidos en el Capítulo segundo del presente título vinculan a todos los poderes públicos [...]*”, y en su apartado 2: “*Cualquier ciudadano podrá recabar la tutela de las libertades y derechos reconocidos en el artículo 14 y la Sección primera del Capítulo segundo ante los Tribunales ordinarios [...] y, en su caso, a través del recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional. [...]*”.

Se extraen dos aspectos del análisis de este artículo de la CE:

- **Primero**, los **derechos y libertades del Capítulo II ostentan garantías de protección** claramente indicadas por el legislador.
- **Segundo**, los arts. 14 a 29 CE están tutelados tanto por los Tribunales ordinarios como por el TC.

Tras esta interpretación se observa que los derechos que puedan reconocerse en el Capítulo III de la CE no gozan de una protección jurisdiccional y una tutela específica como los del Capítulo II, es decir, tanto Sección Primera *De los derechos fundamentales y las libertades públicas*, como de Sección Segunda, *De los derechos y deberes de los ciudadanos*.

Por lo que, la ubicación comienza a tener el verdadero sentido que el legislador constituyente pretendía. Sin embargo, en el siguiente Capítulo (Capítulo IV) en la CE, se plasma una cierta “protección” a los derechos del Capítulo III por parte de los tribunales ordinarios atendiendo a su propiedad como principios rectores.

Respecto de las garantías ofrecidas a los principios rectores de la política social y económica, el art. 53.3 CE expone que: “*El reconocimiento, respeto y la protección de los principios reconocidos en el Capítulo tercero informarán de la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Sólo podrán ser alegados ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen*”.

De esta manera, se evidencia una doble vinculación de los poderes públicos para con los derechos y libertades del Capítulo II de la CE y los reconocidos en el Capítulo III, mientras que, para los derechos del Capítulo II los poderes públicos están directamente vinculados, en el Capítulo III “*el grado de vinculación se reduce a informar de legislación positiva, práctica judicial*”, (Álvarez, E., Tur, R., 2019: 546).

En este punto es sustancial la consideración del principio de aplicación directa de las normas. El principio de aplicación directa en materia de derechos se resume en las siguientes claves:

- Los derechos fundamentales son de aplicación directa sin necesidad de la legislación nacional que los desarrolle.
- El resto de derechos, y en este caso los incluidos en el Capítulo III necesitan ser desarrollados por ley.

El derecho a la vivienda, por tanto, es desde nuestra perspectiva un derecho “vagabundo”, debido a su posición lo condena a no tener un camino claro en cuanto a la protección y garantías judiciales puesto que sólo puede alegarse en la jurisdicción: primero sí está desarrollado por ley, para poder ser aplicable, y segundo sujetándose a lo que disponga la ley que lo desarrolle en cuestión.

Sin embargo, todavía el art. 54 CE puede abrir una vía importante para su salvaguarda: “Una ley orgánica regulará la institución del Defensor del Pueblo, [...] para la defensa de los derechos comprendidos en este Título [...]”. El **Defensor del Pueblo** se proclama como última instancia en la garantía de respeto a los derechos y libertades individuales subrayando el propio artículo que **defenderá los derechos comprendidos en el Título por lo que, el derecho a la vivienda estará tutelado bajo esta vía e institución.**

UNIVERSITAS
Miguel Hernández

3.2 Jurisprudencia.

3.2.1 Tribunal Europeo de Derechos Humanos.

Como se ha expuesto en el subapartado 2.1 *Declaración Universal de los Derechos Humanos* el caso de la Cañada Real es un claro ejemplo de denuncia, en este caso al Estado español, por omitir su responsabilidad en lo que le atañe el art. 47 CE, teniendo en cuenta su conexión con el art. 8 del Convenio Europeo de Derechos Humanos (en adelante CEDH).

En este epígrafe se contemplan los factores determinantes de la Decisión del Tribunal Europeo de Derechos Humanos (en adelante TEDH), de 16 de diciembre de 2014, como jurisprudencia relevante en el ámbito internacional.

La Decisión del Tribunal del TEDH, (Sección Tercera), de 16 de diciembre de 2014, Demanda número 3537/13, Mohamed RAJI y otros c. ESPAÑA, se suscita a través de la orden de desalojo y demolición de la vivienda que ocupaba el matrimonio marroquí junto a su hija de 8 años en Cañada Real, un poblado de asentamientos ilegales en una zona de vía pecuaria vivienda que ocupaban desde 2009.

Expresa la decisión que *“desde los años 60, se ha construido mayoritariamente de forma ilegal”* y desde 2005 el Ayuntamiento de Madrid inicia un proceso administrativo para restablecer la zona y destruir las viviendas. Por lo que, de la elevación de este asunto al TEDH se observa que:

- La vivienda ocupada en cuestión, como muchas otras en esa zona, ha estado bajo un estado de permisividad por décadas y, apelando al art. 8 del CEDH el desalojo *“equivaldría a una violación de su domicilio y de su vida privada y familiar”*.
- El hecho de haber tolerado el asentamiento y ordenar un desalojo sin ofrecer una alternativa de vivienda adecuada crea la imagen ya no sólo de una Administración autonómica ineficiente sino también de un Estado irresponsable en sus políticas sociales y sobre todo al CEDH.

Un aspecto relevante a considerar es la posible conexión de los derechos fundamentales con los derechos sociales y es que, la jurisprudencia del TEDH crea un marco referencial en materia de vivienda, éste valora por un lado tanto el bien jurídico de la vivienda y por otro el derecho a la vida privada y familiar, evidenciando la mala praxis que hayan podido cometer los Estados introduciendo aspectos especulativos en políticas públicas de vivienda.

De hecho, el Tribunal Europeo de Derechos Humanos delimita que *“el derecho a la vida privada y familiar, [...], ha de considerarse de forma prioritaria, puesto que afecta a la identidad del individuo, su autodeterminación e integridad física y moral”* (Cubero, J.I., 2017: 126). Son de susceptible atención nuevos aspectos tras la posición doctrinal como que este derecho deriva concurrentemente con el derecho a la vivienda, ya que valores fundamentales como la protección del ámbito familiar o la dignidad no pueden ser omitidos por los Estados.

Otra destacable posición del TEDH en relación es la resolución que adoptó el Juzgado de Instrucción número 3 de Girona sobre el **caso Ceesay y otros c. España**, adoptándose en el mismo año que el caso Raji.

En este caso, el 4 de octubre de 2013 el TEDH sigue en la misma línea que mantuvo en el anterior caso **ordenando al Estado español la suspensión de la orden de desalojo de los pisos ocupados en Salt, Girona**; todo ello con la salvaguarda de que los posibles desahuciados dispusieran de medidas efectivas al acceso a una vivienda digna y servicios sociales pertinentes.

3.2.2 Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

En materia de derecho a la vivienda resulta aplicable el análisis de la **Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (en adelante TJUE) del 14 de marzo de 2013, Mohamed Aziz y Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (CatalunyaCaixa)**.

El asunto se suscita entre Mohamed Aziz y CatalunyaCaixa y guarda relación con el derecho a la vivienda en tanto que, el Sr. Aziz demandaba cláusulas abusivas en el contrato hipotecario que obtuvo él mismo por la entidad CatalunyaCaixa.

Como fundamento jurídico en el plano europeo la Directiva 93/13/CEE del Consejo forma parte de la base para comprender la referencia a las cláusulas abusivas respecto de los consumidores, y en concreto la sentencia hace mención al art. 3, apartados 1 y 2, de los cuales se extraen los siguientes puntos:

- Las cláusulas requieren una negociación individual, a falta de ésta son abusivas.
- Su redacción sin la participación del consumidor se considera igualmente abusiva.

Así, la validez de las cláusulas del contrato por el préstamo hipotecario debe de ajustarse a estas características. El art. 82 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley general para la defensa de los consumidores y usuarios, traspone al ordenamiento estatal el art. 3 de la Directiva que se menciona.

Antes de examinar las cuestiones sobre dichas cláusulas conviene explicar el contrato hipotecario previamente:

- Se adquiere con el fin de obtener un inmueble que constituya la vivienda familiar, como residencia habitual.
- Sobre las cláusulas que suscitan el litigio:
 - La cláusula 6 establece unos intereses de demora anuales de 18,75% en las cuotas que hayan sido abonadas, así mismo el 6 bis, la facultad a la entidad de exigir la totalidad del préstamo en caso de que vencieran los plazos para el pago o de los intereses de demora.
 - La cláusula 15 otorgaba nuevamente a CatalunyaCaixa proceder a una ejecución hipotecaria, y así saldar la deuda en caso de que hubiera.

M. Aziz es propietario desde 2003 del inmueble y desde entonces las cuotas han sido abonadas correspondientemente hasta junio de 2008, momento en el que la entidad considera la determinación de la deuda, y para ello acude al Juzgado de Primera Instancia número cinco de Martorell para iniciar el procedimiento de ejecución hipotecaria.

Paralelamente en 2011, el Sr. Aziz presentaba demanda para la nulidad de dichas cláusulas mencionadas anteriormente, por su carácter abusivo ante el Juzgado de lo Mercantil número tres de Barcelona, quién eleva cuestión prejudicial ante el TJUE⁵ sobre el asunto.

Por lo que, dos tribunales distintos estudiaban procesos distintos: el Juzgado de Primera Instancia número cinco el procedimiento de ejecución hipotecaria y, el Juzgado de lo Mercantil número tres respecto a la pretensión de Aziz.

Con lo dispuesto el TJUE resuelve la sentencia en las siguientes claves:

El art. 3 de la Directiva 93/13/CEE pretende ofrecer garantías respecto de las cláusulas contractuales, que no pueden ser satisfechas porque:

- La ejecución que declara el Juzgado de Primera Instancia número cinco no permite al juez de lo mercantil poder emprender medidas contra el abuso de las cláusulas abusivas, como por ejemplo la suspensión del procedimiento, puesto

⁵ El art. 267 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (en adelante, TFUE) -también conocido doctrinalmente como Tratado de Lisboa-, dispone la cuestión prejudicial como un recurso de los órganos judiciales nacionales para plantear cuestiones como consulta, pregunta, sobre la invalidez o la interpretación del Derecho Comunitario aplicado a un litigio.

que inició el procedimiento de ejecución conllevando éste la expulsión del Sr. Aziz.

- No respetando, por ende, el art. 7.1 de la Directiva que establece que: “*Los Estados Miembros velarán por que, [...], existan medios adecuados y eficaces para que cese el uso de cláusulas abusivas en los contratos [...]*”.
- Y con respecto al art. 3. de la Directiva se debería de practicar un examen que evalúe la situación jurídica del consumidor y cesaran dichas cláusulas.

3.2.3 Tribunal Constitucional.

En cuanto a la intervención del Tribunal Constitucional en la materia, es reseñable la:

Sentencia 32/2019, de 28 de febrero de 2019. Recurso de inconstitucionalidad 4703-2018. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea en el Congreso de los Diputados, respecto de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, en relación con la ocupación ilegal de viviendas.

Se plantea derechos a la inviolabilidad de domicilio, tutela judicial efectiva, de defensa, a un proceso con todas las garantías y en concreto sobre la vivienda, la constitucionalidad de las medidas introducidas para hacer frente a la ocupación ilegal de viviendas. Con la mención del voto particular de la magistrada doña María Luisa Balaguer Callejón.

El recurso se desestima por el Tribunal, y por lo que respecta en materia del derecho a la vivienda se extraen las siguientes conclusiones:

1.La Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas regula el proceso para la recuperación de la vivienda ocupada ilegalmente, por tanto, cumple con en el art. 47 CE que establece a los poderes públicos el mandato de promover las acciones necesarias para el ejercicio de este derecho.

La propia Ley 5/2018, de 11 de junio, en su único artículo, apartado cuatro, se añade una nueva sección 1 bis al art. 441, expresa que en caso de que el demandante, con respecto a la vivienda ocupada ilegalmente, se solicite la inmediata entrega del

inmueble y se requiera a los ocupantes que aporten en un plazo de 5 días justificación de la posesión en cuestión, y en caso contrario la entrega inmediata al demandante.

No obstante, la misma resolución que otorga la entrega de la vivienda y el desalojo puede prever, sí hubiere consentimiento por los interesados, la comunicación a los competentes servicios sociales para que adopten las medidas necesarias de protección.

2. No se contraviene el mandato del art. 47 CE, en tanto que las **Administraciones Públicas** competentes en materia social están al frente para **garantizar este derecho a aquellas personas en situación de vulnerabilidad**.

3. El **art. 47** queda relevado tal y como está expuesto en la CE, a un **parámetro de constitucionalidad porque no es un derecho subjetivo exigible**, y como derecho económico y social debe de ser protegido por el Estado, en tanto que se declara como Estado Social en el art. 1.1, conque, se extiende la protección de los derechos también de los sociales.

Es reseñable el **voto particular** en esta sentencia de la magistrada doña María Luisa Balaguer Callejón, que subraya que el **mandato hermenéutico del art. 10.2** determina la interpretación de los derechos fundamentales, pero **no aclara que estén excluidos los principios rectores**. Como ejemplo hace mención, entre otros, de la **STC 139/2016**, de 21 de julio, que indagó en fuentes internacionales para la interpretación del art. 43 (derecho a la salud).

En una línea distinta se encuentra el **Auto del TC 113/2011, de 19 de julio de 2011**, en este caso el TC inadmite la cuestión de inconstitucionalidad presentada por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Sabadell, con motivo de una ejecución de préstamo con garantía hipotecaria por IBERCAJA.

La crisis inmobiliaria (2008-2014, tal y como establece el Informe sobre la crisis financiera y bancaria en España, por el Banco de España) es un factor determinante en la ejecución del préstamo en cuestión, ya que, la parte ejecutada a su favor expone, entre otras, las cláusulas abusivas a razón de que la Caja otorgó una hipoteca.

Las hipotecas servían como *“instrumento de financiación temporal”* vendiendo la vivienda y concediéndose nueva hipoteca para que la parte demandada adquiriera una nueva, ejecutando la Caja la hipoteca ya concedida antes para el reembolso del capital pendiente de préstamo y los intereses.

La clara evidencia de estas cláusulas abusivas conllevaba según la oposición a:

- Lesión del derecho a la tutela judicial efectiva, art. 24 CE.
- Lesión del derecho a la vivienda, art. 47 CE.
- Lesión del principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, art. 9.3 CE.

El TC deja una actuación totalmente ausente de protección a los derechos del individuo, máximo cometido de este Tribunal, porque las alegaciones de la parte demandante no eran lo suficientemente sólidas en tanto que, se resalta durante todo el Auto que el objeto de la Caja es la ejecución hipotecaria.

Además, teniendo en cuenta que dicha ejecución se llevaba a cabo sobre un inmueble, en este punto la jurisprudencia constitucional marginó el hecho de que en los momentos de crisis tan acuciantes en ese momento, había personas que estaban en un riesgo claro de perder su vivienda por negligencia judicial.

Perder una vivienda viene a ser lo mismo que una inadecuada actuación de los poderes públicos, que deben de remover obstáculos tales como puede ser un desahucio, siendo éste un ejemplo de la insuficiente protección que brinda el Estado a las personas en riesgo de perder su domicilio, que constituye el núcleo al que gira en torno su vida.

UNIVERSITAS
Miguel Hernández

4. Vivienda y crisis.

4.1 El impacto en la vivienda tras la crisis de 2008.

La proclama del art. 47 CE del “no a la especulación” quedó sublevada al interés de mercado durante los años 2007 y 2008, que provocaron el estallido de la burbuja inmobiliaria en España y una crisis prolongada hasta 2014.

Los paquetes hipotecarios fueron protagonistas en la burbuja inmobiliaria, estas hipotecas denominadas como “*subprime*” o “hipotecas basura” nacen tras la crisis financiera de los mercados en Estados Unidos y conllevan un alto riesgo financiero, que se extiende por Europa y otros territorios.

De tal forma que ocurría lo siguiente, aquello que, en un momento, por ejemplo, se compraba por 1 millón se podía convertir más tarde en 25 mil sólo, esto ocurría porque

no había un valor real y todo estaba basado en un sistema de especulación, con un bien muypreciado para los ciudadanos y ciudadanas, la vivienda.

Ése fue el desencadenante de la crisis de 2008, que generó una extraordinaria desconfianza de la población en el sistema financiero y ello arrasó con el mismo, tras no invertir los ciudadanos y ciudadanas en la economía. Así el “pinchazo” fatal de la burbuja trajo como consecuencia uno de los problemas más agudos y prolongados en el tiempo de España, el desempleo.

A raíz de esta crisis, todavía quedan restos del impacto económico que supuso, sobre todo en materia de vivienda, *“la problemática de las personas con hipotecas impagables se ha revelado dramática”* (Pisarello, G., 2013:153).

El hogar, la vivienda se veía arrastrada en incontables ocasiones hacia el desahucio y la pérdida total, hechos que exigieron la proclamación de medidas urgentes como fue el Real Decreto (en adelante, RD) 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que nombra al art. 47 CE en su preámbulo para explicar que no puede demorarse más la implicación del sistema público para con los ciudadanos y ciudadanas en atención a este derecho.

En el art. 3 del RD 6/2012 se clasifica según el umbral de exclusión aquellas personas afectadas por estas medidas, llama la atención el punto 2, apartado b, que dispone *“que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma”*, de su análisis se pueden extraer las siguientes cuestiones:

- La hipoteca clásica es un producto financiero que tiene como objeto la concesión de un crédito o préstamo.
- Y este crédito o préstamo está destinado (en lo que se conoce como hipoteca generalmente) para adquirir una vivienda, convirtiéndose así en deudor ante la entidad por la hipoteca concedida.

Este apartado b destaca porque no hace más que crear una posible confusión exponiendo que para ser beneficiario de las medidas que estaba llevando a cabo en ese momento el Gobierno, debía de existir una hipoteca que recayera sobre la vivienda dado que el préstamo se concedió para tal fin.

Pero, realmente es que ése era el único fin que había en el sistema de hipotecas. Esto podría entrañar que, aunque se dispongan actuaciones y medidas urgentes para paliar la situación económica de muchas familias, el sistema económico no quiere “gastar de más”.

Por último, el RD 6/2012 incorpora un Anexo titulado Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre vivienda habitual, para poder hacer efectivas estas medidas. Se distingue el apartado 3 que resuelve el asunto de la dación en pago de la vivienda habitual, un mecanismo tras la ejecución hipotecaria que permite cancelar la deuda de la hipoteca permanentemente.

Sin embargo, puede darse una situación contraria como que la dación de la vivienda no fuera suficiente y ahí, es donde debe estar el punto de mira del legislador, en razón de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en el art. 579.1 en relación a la subasta de los bienes hipotecados establece que: “[...]. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despecho de la ejecución por la cantidad que falte [...]”.

Por tanto, es posible que la situación en vez de finalizar se prolongue debido a la exigencia de cantidades pecuniarias todavía, hecho del que huyen los deudores hipotecarios y que debería de llamar la atención de una reforma.

UNIVERSITAS
Miguel Hernández

4.2 Actuaciones y medidas de apoyo.

Tras el RD 6/2012, de 9 de marzo, se consolida un año más tarde la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que modifica el RD en cuanto a los requisitos y exigencias a cumplir por parte de aquellas personas en situaciones de vulnerabilidad, y además, incorpora aspectos novedosos en la materia como:

- En el mismo art.1 de la Ley 1/2013 se determina la *suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables*, en vista de ello se prevé un nuevo mecanismo que es la reestructuración de la deuda hipotecaria.

- La restructuración de las deudas hipotecarias se encuentra en el Anexo bajo el nombre de Código de Buenas Prácticas y permite realizar dicha reformulación en el procedimiento de ejecución hipotecaria.
- En la Disposición Adicional Primera de la Ley 1/2013 se constituye un Fondo Social de Viviendas, es decir, viviendas en propiedad por las entidades de crédito destinadas a los colectivos desalojados por el impago del crédito hipotecario.

La crisis de 2008 no ha sido la única crisis en la historia de España que ha requerido la elaboración de mecanismos de ayuda para paliar el impacto en el derecho a la vivienda, en 2020 el mundo fue condicionado por la pandemia provocada por el COVID-19.

Como resultado el Gobierno promulga, debido a la situación de extrema y urgente necesidad, el 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, se observa con interés que:

- Siguiendo el mismo camino que marcó la Ley 1/2013, de 14 de mayo, en su art. 1, en el mismo art.1 de este Real Decreto Ley dictamina suspender los procedimientos tanto de desahucios como de lanzamientos a los colectivos más vulnerables, teniendo en cuenta que dicha medida extraordinaria y temporal cesa su efecto el 30 de septiembre de 2022.
- La moratoria en deuda hipotecaria que dispone el art. 19 para los préstamos hipotecarios bien de viviendas habituales, distintas a las de alquiler y aquellos inmuebles destinados a actividades económicas profesionales.
- La prórroga de los contratos arrendaticios debido a la precariedad de la situación económica que se vivió durante el estallido de la pandemia, así como la moratoria de alquiler.
- Además, de la inclusión de un nuevo programa para las personas víctimas de violencia de género, desahucio y otros colectivos vulnerables como estipula el art. 11.

Para finalizar, una de las medidas más peculiares es la proclamación del reciente 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, iniciativas que han revolucionado en el ámbito del derecho a la vivienda con especial atención al sector de la población joven.

En España, el problema del desempleo sigue siendo la “gran pesadilla” y más todavía en la población joven, quienes además de constituir buena parte del desempleo español, tienen dificultades para poder obtener un préstamo o crédito bancario y más aún hipotecario, por lo que el acceso a la vivienda en propiedad es casi imposible.

Por esta razón, el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, contempla en el art. 1 que el cometido de esta medida es facilitar el disfrute a la vivienda ya sea en propiedad, arrendamiento o cesión a los jóvenes con escasos recursos económicos y la financiación estará a cargo de los Presupuestos Generales del Estado, según el art. 5.

El bono tiene una cuantía mensual de 250 euros mensuales durante 2 años y entre los requisitos reseñables para el acceso a este bono destaca la edad límite de 35 años, una muestra de la acuciante necesidad de un acceso a la vivienda digna y adecuada para los jóvenes. Con todo ello, se pretende fomentar la natalidad en un Estado tan envejecido como es España y permitir la emancipación de la población joven.

5. El derecho a la vivienda en el ámbito autonómico.

5.1 Competencia autonómica y derecho a la vivienda.

La competencia en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda según el art. 148.1.1 CE reside en las comunidades autónomas. Teniendo en cuenta el marco normativo de competencias en materia de vivienda, en el caso de la Comunidad Valenciana desarrolla la **competencia exclusiva**, que le otorga el **art. 49. 1. 9.º del Estatuto de Autonomía**, Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril, de Reforma de Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana.

Para desplegar el derecho a la vivienda, el art. 47 CE ha sido desarrollado por el legislador autonómico por las siguientes leyes, Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda de la Comunidad Valenciana y Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda, de la Comunidad Valenciana.

El preámbulo de la Ley 8/2004 destaca por su referencia al art. 47 CE como “*un derecho fundamental de carácter social a todos los ciudadanos, cuyo reconocimiento implica el mandato a los poderes públicos para que adopten las medidas necesarias que posibiliten su ejercicio real y efectivo*”. Se obtienen las siguientes consideraciones después de su estudio con detenimiento:

1. La Comunidad Valenciana confiere un *status* más alto al derecho a la vivienda que lo que le otorga la propia CE, más cabe matizar que el Estatuto se encuentra subordinado a la norma suprema que es la CE.

Sin embargo, dicho *status* más alto reside en el concepto de que el derecho a la vivienda pueda estimarse más que un principio rector, ya que los derechos contemplados en los Estatutos de Autonomía “dan un salto” de principios rectores a derechos subjetivos, como, por ejemplo, en el caso del derecho a la vivienda, sin verse alterado el sistema competencial ni el principio de igualdad, (Álvarez, E., Tur, R., 2019: 188).

2. Tras esta consideración añade otro adjetivo que “suaviza” la referencia de la Ley, es decir, de carácter social, pues su ubicación en la CE tiene relación con la política social.
3. Y en cuanto, a los poderes públicos su obligación de la igualdad material de este derecho.

En esta Ley 8/2004, el Título I denominado “Derecho a la vivienda digna” establece el objetivo en el art. 1, como la dirección, el impulso y fomento de medidas sociales que garanticen el art. 47 CE en el ámbito territorial de la Comunidad.

Por otra parte, la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana ofrece una exposición sobre el derecho a la vivienda en consonancia con la Ley 8/2004, el Título I **reconoce un verdadero derecho subjetivo**, como lo es el derecho a la vivienda, exigible ante la Administración valenciana. Así mismo, facilitar el acceso a una vivienda digna, adecuada y asequible. Cuestión que refleja la evidente preocupación por el acceso realmente digno.

De hecho, sienta unas bases básicas en el desenvolvimiento del derecho, que se encuentran en el art. 2 que:

- Expone los requisitos a cumplir por aquellas personas susceptibles de estar en esas condiciones enumeradas y su respectiva prioridad en determinadas

situaciones como se observa en el apartado segundo: discapacidad de algún miembro, hijos dependientes, desahucio por impago de cuota, alquiler, entre otras.

- La obligación jurídica a la Administración valenciana de que debe dotar al solicitante, independientemente de la particularidad de la vivienda las siguientes: alojamiento dotacional, vivienda protegida y vivienda libre, tal y como expone el art. 2.3 de la Ley 2/2017.

Para observar los puntos esenciales de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, se ha acudido a la **STC 80/2018**, de 5 de julio de 2018, que conllevó la inconstitucionalidad y nulidad de preceptos que la Comunidad Valenciana había considerado en la línea de la legalidad, pero que en realidad plasmaban una intromisión en las competencias estatales establecidas en el art. 149 de la CE.

El recurso de inconstitucionalidad plantea tres aspectos, que parecen ser el eje de la Ley 2/2017, como novedades en nuestro ordenamiento autonómico:

- La habilitación de la expropiación forzosa para el uso de viviendas en trámites de desahucio.
- La exigibilidad de la acción popular ante órganos jurisdiccionales, la normativa en el ámbito de vivienda.
- La encomienda a empresas de suministro energético solicitar informes a servicios sociales, previamente al corte del mismo.

En el mismo orden, se pueden encontrar las discrepancias con el Estado:

- La expropiación forzosa es competencia exclusiva del Estado en virtud del art. 149.1.18, además el art. 33.1 CE, que prevé el derecho a la propiedad privada, protege aquellas propiedades que tengan un titular efectivo de su ocupación independientemente de que esté deshabitada de forma permanente o sin causa.
- El establecimiento de un procedimiento administrativo que permite emprender acciones legales para exigir el derecho al acceso a la vivienda, vulnera el art. 149.1.6 CE porque el Estado ostenta la competencia en legislación procesal.

- En cuanto al corte de suministros por parte de empresas de gas y electricidad, se prevé que soliciten informe a los servicios sociales municipales para evaluar la situación de la familia, mientras que, el Estado está dotado de la competencia para establecer las bases del régimen energético en el art. 149.1.25 CE.

Los preceptos nombrados coinciden con los artículos 5.3. b, 14, 15, 16, 18, 19, 23, apartados 1, 3 y 4, y art. 33, apartados 2 y 3, de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana.

Aunque, el recurso de inconstitucionalidad se estima parcialmente, si se observa al art. **39 de la Ley 8/2004**, que enuncia las competencias de la Generalitat, determina que sólo “*podrá establecer planes de vivienda propios o medidas de desarrollo que complementen la legislación básica estatal en esta materia, [...]*”. En este punto cabe destacar, que los propios entes públicos conocen su marco de actuación, conocen sus límites y en este caso, se ha observado además como intentar franquearlos.

5.2 Vivienda de protección pública.

La Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, en el Título IV, *Fomento público y prestación directa de la vivienda*, contempla en la normativa la regulación de la vivienda de protección pública, una figura eminentemente social que tiene una relación intrínseca con la efectividad del acceso a una vivienda digna.

El art. 41 de la Ley 8/2004 garantiza, por parte de la Generalitat, acceso, uso y disfrute de una vivienda digna a aquellas familias y personas según su situación socioeconómica.

Así el art. 43 dispone que la vivienda de protección pública “*es la destinada a domicilio habitual y permanente, de nueva construcción, usada o rehabilitada, cuya superficie útil se defina reglamentariamente, [...], esté destinada a usuarios con un nivel de ingresos limitado, sea objeto de ayudas públicas, y se califique o reconozca como tal por la administración competente*”, clarificando la razón de ayuda social de esta figura en el ámbito de la vivienda.

De la misma forma, se reitera en el art. 59 de la Ley 8/2004 que la Generalitat impulsa “*actuaciones específicas de integración social en materia de vivienda*”, debido a la evidente situación de colectivos desfavorecidos por razones económicas, sociales o incluso culturales.

El Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, en su art. 2 señala la tipología de éstas como de nueva construcción de promoción privada atendiendo a los Planes de Vivienda y Suelo o medidas singulares de financiación, más, las modalidades que dispone el art. 54 de la Ley 8/2004 para su promoción pública.

La promoción pública conlleva una actividad sin ánimo de lucro de la Generalitat, entes locales, entes autónomos y empresas públicas para la venta, arrendamiento, entre otros, de viviendas con fines sociales, así como programas de nueva construcción, rehabilitación con adquisición directa o concertada, por los mismos según el art. 56 Ley 8/2004.

A razón de estos aspectos, cabe destacar el estudio realizado por el CIS (Centro de Investigaciones Sociológicas) en abril-mayo 2018, *Barómetro de la vivienda y el alquiler*, en el que destacan algunas de las respuestas obtenidas.

En la pregunta número 15: “*De las siguientes afirmaciones, ¿cuál diría Ud. que describe mejor la situación económica de su hogar?*”, el 50,2% responde que llega justo a fin de mes, hace cuatro años los españoles respondían a esta pregunta, y actualmente es muy probable que haya aumentado tras la crisis del COVID en 2020, de hecho, según recientes estudios del CIS en 2021 y 2022 refuerzan esta idea.

En el estudio sobre los Efectos y Consecuencias del coronavirus (VI), de diciembre de 2021, la pregunta número 2 plantea: “*La pandemia del covid-19 ha dado lugar a diversas situaciones [...], ¿podría decirme si desde que se declaró la pandemia del coronavirus ha sentido Ud....?*”, se subraya que 41,1% responde por la intranquilidad por no poder afrontar sus gastos, como hipotecas y alquileres.

Así mismo, en el *Barómetro de Abril de 2022*, esta misma pregunta se repite y la respuesta fue de un 55,4% aumentando un 16,3% más que en el *Barómetro de Febrero de 2022*.

El hecho de que la población española se considere incapaz de hacer frente al gasto por ejemplo de hipotecas o alquileres, se encuentra directamente vinculado a la situación económica de los hogares españoles, de modo que se plasma el impacto que ha tenido la crisis sanitaria en el ámbito de la vivienda.

Se muestra un punto débil en el espacio de la vivienda por parte de los poderes públicos, momento claro en el que la figura de la vivienda de protección pública -en adelante VPP- debería de haberse extendido en favor de haber evitado muchos desahucios y familias en riesgo de pérdida del hogar en los últimos años, acrecentados por la crisis del 2008 y actualmente como consecuencia de la pandemia mundial.

Siguiendo con el *Barómetro de la vivienda y el alquiler*, se pregunta en la número 14: “*La vivienda en la que Ud. vive actualmente ¿es propia o cedida gratuitamente?*”, responden el 47,3% que tienen casa propia o pagada, con pagos pendientes de hipoteca un 21,9%, y en el caso en el que entraría la VPP sería “*alquilada a precio inferior de mercado*” con un porcentaje del 3,3%.

Está claro que hay una parte de la población que no está siendo representada debidamente según estos datos, se puede observar que el dato más elevado corresponde a aquellas personas que tienen casa propia o pagada, pero la precariedad económica tanto en 2018 como actualmente, empuja a pensar que ese dato tan pequeño debería elevarse sino a la par, casi como el de casas propias, estar “libre de cargas” debería de ser un principio económico social en el acceso a VPP.

Por último, el apartado f de la pregunta 14 muestra la escasa o inexistente posibilidad a una vivienda en propiedad y por qué el alquiler o en el caso de las VPP protege a los colectivos vulnerables económicamente, el 42,3% respondía que “*no tenía ingresos suficientes para comprar*”. Estas respuestas son las que deben de mover las iniciativas en la vivienda social y las que deberían de poner en marcha nuevos planes de actuación para las viviendas de protección pública en los próximos años.

6. Conclusiones.

En suma, y tras el análisis y finalización de este trabajo deben de considerarse las observaciones siguientes como conclusiones finales.

En primer lugar, el análisis jurídico-político de la legislación en el ámbito de la vivienda ha mostrado que la necesidad de una legislación en el marco estatal era acuciante, así como el establecimiento de garantías, por parte de los poderes públicos, al acceso a una vivienda digna y adecuada y a un mínimo vital para vivir.

En segundo lugar, tras las observaciones que se han planteado en este trabajo sobre la jurisprudencia, relativa al derecho a la vivienda, queda reflejado el tratamiento y el alcance de las garantías judiciales, así como la protección que se brinda a los derechos y principios rectores de la política social y económica contenidos en el Capítulo III de la CE.

En tercer lugar, la evidente dificultad que existe para introducir como derecho fundamental a la vivienda es el resultado de la problemática existente en las aras públicas, debido a la situación coyuntural económica que no permite siquiera que se cumpla como principio rector con un alcance asimilable a un derecho fundamental.

En cuarto lugar, las iniciativas y medidas promulgadas por los poderes públicos han tratado siempre de proteger a los colectivos más vulnerables de la población, por ejemplo, es el caso del reciente bono alquiler social para jóvenes, o los instrumentos para paliar los efectos de la crisis de 2008. Sin embargo, las lagunas legislativas no permiten siempre que los resultados sean los esperados.

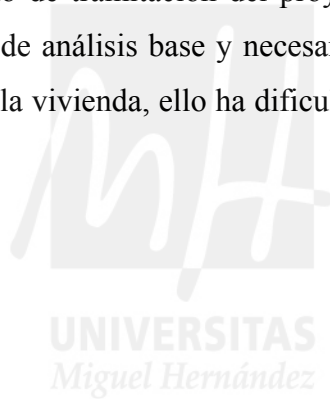
En el caso de los efectos que desencadenó la crisis de 2008 se observan el desempleo, que continúa formando parte de la problemática laboral española, y a raíz de ello, la precariedad laboral, entre los más destacados.

Por último, en quinto lugar, a la luz del estudio en profundidad del art. 47 CE con todos sus matices, es conveniente una reflexión sobre el espacio, no sólo constitucional sino también en la práctica jurídica, pudiendo plantearse como una posible línea de investigación la posibilidad de una reforma a la CE que permita en términos constitucionales, incrementar de rango el derecho a la vivienda en la Sección segunda, Capítulo II, para que al menos gozara de una protección más estricta que como principio rector.

De la misma forma, resulta una cuestión relevante la consideración de la vivienda en la Agenda 2030, aunque no se dedica un objetivo de desarrollo sostenible en concreto para ello, se deduce que está implicado con otros objetivos como:

- ❖ El fin de la pobreza, ya que significaría acabar con el “sinhogarismo”.
- ❖ La salud, apelando a las condiciones adecuadas de la vivienda.
- ❖ La educación, en tanto que constituye la vivienda habitual el espacio donde se continúa el estudio.
- ❖ La perspectiva de género, puesto que en posición de vulnerabilidad y riesgo de pérdida del hogar se han visto abocadas, por ejemplo, familias monoparentales, en su mayoría mujeres, con hijos a cargo, familias numerosas con un sustentador mediante salario precario, entre otros.

Finalizado el trabajo, se confirma que los objetivos planteados se han cumplido parcialmente, debido al estado de tramitación del proyecto de ley por el derecho a la vivienda estatal, herramienta de análisis base y necesaria para este trabajo, *in absentia* de ley estatal en el ámbito de la vivienda, ello ha dificultado la investigación y por ende los objetivos en parte.



7. Fuentes Consultadas.

7.1 Bibliografía.

ÁLVAREZ CONDE, Enrique, TUR AUSINA, Rosario. *Derecho Constitucional* (9.^a ed.). Madrid. Tecnos, 2019.

CASAS BAAMONDE, María Emilia, RODRÍGUEZ-PIÑERO, Miguel, BRAVO-FERRER, *Comentarios a la Constitución Española*, Ferrer Morant – Rafael Gómez, Artículo 47, págs. 1101-1112. Madrid. Fundación, Wolters Kluwer, 2008.

CUBERO MARCOS, José Ignacio. El reconocimiento de derechos sociales a través de la conexión con derechos fundamentales: hacia una progresiva superación de la doctrina clásica. *Revista Catalana de Dret Públic*, núm. 54 junio 2017, págs. 118-140. DOI: [10.2436/rcdp.i54.2017.2829](https://doi.org/10.2436/rcdp.i54.2017.2829).

ENOCH, Alberti y GONZÁLEZ BEILFUSS, Markus, *Leyes Políticas del Estado*. (32.^a ed.). Aranzadi, 2014. [Pamplona](#).

JIMÉNEZ GARCÍA, Francisco. Tomarse en serio el derecho internacional de los derechos humanos. *Revista Española de Derecho Constitucional*, núm. 101 mayo-agosto (2014), págs. 79-124.

MENA ESTRELLA, María de la Cabeza. Crítica jurídica al artículo 47 de la Constitución española: el derecho a una vivienda digna como referente de la calidad democrática. *Revista de Estudios Jurídicos*, núm. 17 (2017), págs. 1-15.

NOVELLE, Laura. *Sobrevivir al trabajo fin de grado en humanidades y ciencias sociales*. 2018. [\[s.n\]](#).

PISARELLO, Gerardo. El derecho a la vivienda: constitucionalización débil y resistencias garantistas. *Chapecó*, v. 14, núm. 3 (2013), págs. 135-158.

SÁNCHEZ PÉREZ, José. *Cómo hacer el mejor TFM/TFG: Consejos para que tu trabajo de fin de grado o máster resulte exitoso*. Atelier. 2021. [Barcelona](#).

7.2 Legislación y normativa.

7.2.1 Legislación española.

7.2.1.1 Legislación estatal.

Constitución Española. Boletín Oficial del Estado, 29 de diciembre de 1978, núm. 311.

Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas. (BOE núm. 142, de 12 de junio de 2018). Referencia: BOE-A-2018-2833. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2018-7833>

Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. (BOE núm. 116, de 15 de mayo de 2013). Referencia: BOE-A-2013-5073. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-5073>

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. (BOE núm. 7, de 8 de enero de 2000). Referencia: BOE-A-2000-323. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-323>

Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda 121/000089, 18 de febrero de 2022. (BOCG núm. A-89-1, de 18 de febrero de 2022). Referencia: BOCG-14-A-89-1. Disponible en: https://www.congreso.es/proyectos-de-ley?p_p_id=iniciativas&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&iniciativas_moodle=mostrarDetalle&iniciativas_legislatura=XIV&iniciativas_id=121%2F000089

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. (BOE núm. 91, de 1 de abril de 2020). Referencia: BOE-A-2020-4208. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-4208>

Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. (BOE núm. 60, de 10 de marzo de 2012). Referencia: BOE-A-2012-3394. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-3394>

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. (BOE núm. 16, de 19 de enero de 2022). Referencia: BOE-A-2022-802.

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

7.2.1.2 Legislación autonómica.

Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana. (BOE núm. 56, de 7 de marzo de 2017). Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana. (BOE núm. 281, de 22 de noviembre de 2004).

Referencia: BOE-A-2004-19752. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2004-19752>

Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública. (DOGV núm. 6047, de 1 de julio de 2009).

Referencia: 007730/2009. Disponible en: <https://dogv.gva.es/es/eli/es-vc/d/2009/01/26/90/>

7.2.2 Normativa internacional.

ONU: Asamblea General, *Declaración Universal de Derechos Humanos*, 10 de diciembre de 1948, 217 A (III).

ONU: Asamblea General, *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Adoptado y abierto a la firma, ratificación y adhesión por la Asamblea General en su resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1966*, 16 de diciembre 1966, Naciones Unidas, Serie de Tratados, vol. 993, p. 3.

7.2.2.1 Unión Europea.

Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores. (DOCE núm. 95, de 21 de abril de 1993).

Referencia: DOUE-L-1993-80526.

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOUE-L-1993-80526>

7.3 Jurisprudencia

7.3.1 Tribunal Europeo de Derechos Humanos.

Decisión del Tribunal Europeo de Derechos Humanos (Sección Tercera), de 16 de diciembre de 2014, Demanda nº 3537/13, Mohamed RAJI y otros c. ESPAÑA.

7.3.2 Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 14 de marzo de 2013. Mohamed Aziz contra Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa). Petición de decisión prejudicial planteada por el Juzgado de lo Mercantil número 3 de Barcelona. Asunto C-415/11. Disponible en: <https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?docid=135024&doclang=ES>

7.3.3 Tribunal Constitucional.

Sentencia del Tribunal Constitucional 32/2019, de 28 de febrero de 2019. (BOE núm. 73, de 26 de marzo de 2019). Referencia: BOE-A-2019-4447. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-4447>

Sentencia del Tribunal Constitucional 80/2018, de 5 de julio de 2018. (BOE núm. 189, de 6 de agosto de 2018). Referencia: BOE-A-2018-11278. Disponible en: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-11278

Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo de 1997. (BOE núm. 99, de 25 de abril de 1997). Referencia: BOE-T-1997-8872. Disponible en: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-T-1997-8872

Sentencia del Tribunal Constitucional 152/1988, de 20 de julio. (BOE núm. 203, de 24 de agosto de 1988). Referencia: BOE-T-1988-207748. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-T-1988-20748>

Miguel Hernández

