



---

# Universidad de Valladolid

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES, JURÍDICAS Y DE LA  
COMUNICACIÓN

GRADO EN DERECHO

TRABAJO DE FIN DE GRADO

**LA VIVIENDA, UN DERECHO HUMANO**

**Autor:** José Ignacio Vázquez de Paz

**Tutor:** Esther Salamanca Aguado

Segovia, junio 2022

## **Resumen**

El presente trabajo versa sobre el derecho a la vivienda desde el punto de vista de los Derechos Humanos. Analizaremos el origen de los Derechos Humanos y en qué momento surge el reconocimiento de la vivienda como derecho. Su situación actual, evolución a lo largo de la historia, así como los diversos Tratados que lo regulan. Examinaremos también la Jurisprudencia reciente y su incidencia en la configuración de este derecho, y por último la situación en el ordenamiento jurídico español.

## **Abstract**

The present work deals with the right to housing from the point of view of Human Rights. It analyzes the origin of Human Rights and when the recognition of housing as a right arises. Its current situation, evolution throughout history, as well as the various Treaties that regulate it. We will also examine recent jurisprudence and its impact on the configuration of this right, and finally the situation in the Spanish legal system.

## ÍNDICE

**INTRODUCCIÓN ..... 6 Pág.**

### **CAPÍTULO I. VIVIENDA Y DIGNIDAD**

**1.1 La vivienda: Concepto y situación ..... 7 Pág.**

**1.2 Vivienda adecuada ..... 11 Pág.**

### **CAPÍTULO II. EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA EN EL SISTEMA UNIVERSAL DE DERECHOS HUMANOS**

**2.1 Nacimiento de los Derecho Humanos y protección de la vivienda ..... 15 Pág.**

**2.2 La Declaración Universal de Derechos Humanos ..... 18 Pág.**

**2.3 Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ..... 19 Pág.**

**2.4. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ..... 21 Pág.**

## **CAPÍTULO III. EL DERECHO A LA VIVIENDA EN EL SISTEMA EUROPEO DE DERECHOS HUMANOS**

### **3.1 El Consejo de Europa ..... 23 Pág.**

*3.1.1. El Convenio Europeo de Derechos Humanos ..... 24 Pág.*

*3.1.2 Jurisprudencia del TEDH en materia de vivienda ..... 27 Pág.*

*3.1.3 La Carta Social Europea ..... 36 Pág.*

### **3.2 La Unión Europea ..... 38 Pág.**

*3.2.2 Carta de los Derechos Fundamentales de la UE ..... 39 Pág.*

*3.2.3 Jurisprudencia del TJUE en materia de vivienda ..... 40 Pág.*

## **CAPÍTULO IV. DERECHO A LA VIVIENDA EN ESPAÑA**

**4.1 Regulación: Marco constitucional y legislación adyacente ..... 45 Pág.**

**4.2 Competencias ..... 46 Pág.**

**4.3 Acceso a la vivienda en España: Problemática ..... 46 Pág.**

**4.2 Posible solución: Intervención real del Estado ..... 48 Pág.**

**CONCLUSIONES ..... 50 Pág.**

**BIBLIOGRAFÍA ..... 52 Pág.**

## **Abreviaturas**

ONU	Organización de Naciones Unidas
FMI	Fondo Monetario Internacional
OMS	Organización Mundial de la Salud
DDHH	Derechos Humanos
DDFF	Derechos Fundamentales
DUDH	Declaración Universal Derechos Humanos
PIDESC	Pacto Internacional Derechos Económicos Sociales y Culturales
SEDH	Sistema Europeo de Derechos Humanos
UE	Unión Europea
TEDH	Tribunal Europeo de Derechos Humanos
CEDH	Convenio Europeo de Derechos Humanos
STEDH	Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos
TJUE	Tribunal de Justicia de la Unión Europea
STJUE	Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea
CE	Constitución Española
CCAA	Comunidades Autónomas
OCDE	Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos

## INTRODUCCIÓN

Elegí hacer este trabajo porque el tema de la vivienda y su protección siempre me ha parecido interesante, siendo a día de hoy una cuestión de vital importancia en nuestra sociedad. Actualmente nos hallamos inmersos en una espiral especulativa en la cual la vivienda ha demostrado ser un bien muy rentable para cualquier inversor, obteniendo rendimientos estables y cuantiosos a la par de seguros, lo que ha provocado que la vivienda sea un foco central en el depósito de capital por encima de cualquier otro proyecto de inversión empresarial. El problema surge cuando esta situación de la vivienda, como eje especulativo, dificulta o imposibilita su acceso a los ciudadanos. Cosa que ya está sucediendo y que lleva gestándose principalmente desde comienzos de siglo, alcanzando las cuotas más altas en el año 2007-2008 durante el estallido de la burbuja inmobiliaria. Hoy, catorce años más tarde, parece que no hemos aprendido nada, pues estamos a niveles similares en cuanto a precios y los expertos vaticinan un nuevo varapalo inmobiliario. Pero lo que difiere la vivienda de cualquier otro activo económico, y lo que hace que el problema sea más grave que en cualquier otra materia es que la vivienda es un bien de primera necesidad que siempre estará sujeto a alta demanda, pues es una necesidad y la gente tiene que vivir en algún sitio. Por ello no cabe discusión sobre si debería tratarse de un derecho fundamental o no. Sí que debería serlo aunque nuestra Constitución no lo reconozca como tal. Debería ser un derecho fundamental, no siendo objeto de mercantilización o por lo menos fuertemente regulado, evitando la sujeción del mismo a las leyes que dicta el mercado. Dicho esto podemos afirmar que su protección actual es insuficiente.

Sin más preámbulos, los objetivos de este trabajo serían explicar un poco el nacimiento de este derecho y su evolución a lo largo de la historia. El concepto actual de vivienda, que va más allá de ser un espacio físico en el que se habita, y toda la trascendencia que tiene a nivel social y emocional que supone para las personas. Se explicarán los diversos Tratados que han ido reforzando su protección. Y a través de la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, mediante el comentario de varias sentencias, observar cómo se ha ido perfilando este derecho en nuestro sistema. Concluyendo con su ubicación en nuestro ordenamiento jurídico y su situación actual, así como las expectativas de futuro generadas en torno a la futura “Ley de vivienda”.

# CAPÍTULO I. VIVIENDA Y DIGNIDAD

## 1.1 La vivienda: Concepto y situación

La vivienda es el espacio donde conviven las personas y desarrollan sus actividades cotidianas. Pero no solo es el lugar donde se duerme, almuerza o se custodian las posesiones humanas. Y tampoco representaría únicamente ese sitio donde se acude después de una larga jornada de trabajo, a descansar.

En palabras de Laura Pasca García : “La vivienda tiene un significado psicológico profundo más allá del puramente instrumental de cobijo y lugar donde se desempeñan conductas domésticas. A través de la vivienda tiene lugar la satisfacción de numerosas aspiraciones, motivaciones y valores personales”.<sup>1</sup>

Se trata pues, de un elemento indispensable para el desarrollo del individuo. Para su salud, dignidad, relacionarse, poder formar una familia... Su significado no puede reducirse a la vulgar definición clásica que la determina como un objeto físico, compuesto de paredes y un techo. No es solo un mero bien inmueble, es una necesidad. “Es una de las necesidades básicas de todo ser humano y contribuye además a otros aspectos económicos, sociales y culturales en el desarrollo de las personas”.<sup>2</sup> Estableció Linda Maguire, representante residente del Programa de la ONU para el Desarrollo.

No disponer de una vivienda o poseerla pero que esta no sea adecuada, no sólo tiene repercusiones negativas en la salud sino en la inclusión y equidad de las personas, así como en la seguridad y la igualdad de oportunidades. Por todo esto y más, la vivienda requerirá también su cuota de derecho o protección. Este es el punto de vista que nos interesará analizar a nosotros, la vivienda como derecho y

---

<sup>1</sup> Pascal García, L. *La concepción de la vivienda y sus objetos*

TFM 2013-2014 Psicología Social Universidad Complutense de Madrid (pág.2)

<sup>2</sup> *La pobreza y la exclusión son dos de los principales obstáculos para el acceso a una vivienda digna.* (Panamá 2020).  
<https://www.pa.undp.org/content/panama/es/home/presscenter/articles/2020/la-pobreza-y-la-exclusion-son-dos-de-los-principales-obstaculos-.html>



su dimensión social. El derecho que tiene toda persona a acceder a una vivienda y que esta sea digna. Entendida esta como un derecho humano, es decir, que tiene toda persona por el simple hecho de existir. Con indiferencia de su nacionalidad, sexo, color de piel, edad o religión. Y cuya protección y respeto es determinante para el desarrollo, bienestar y dignidad.

En cuanto al aspecto de la dignidad de la vivienda, más adelante se profundizará sobre ello pero podemos adelantar que para que se considere digna debe reunir unas condiciones adecuadas para el individuo en cuanto a seguridad, paz y decencia.

Por poner un ejemplo sobre la importancia de poseer una vivienda adecuada o digna. En el período de cuarentena impuesto por los Estados en pro de frenar la epidemia que nos asolaba, el COVID-19, quedó demostrado que aquellas personas que vivían en espacios minúsculos, hacinados y sin apenas higiene, estuvieron más expuestos al contagio del virus, porque no podían mantener las medidas de seguridad, de protección y distanciamiento físico. Por ende, deducimos que la mortalidad del virus fue superior en aquellas viviendas que no gozaban de las condiciones adecuadas. Quedando patente la importancia del elemento de dignidad ligado a la vivienda.

Aunque parezca algo sencillo, procurar que todas las personas tengan acceso a una vivienda digna, en la práctica no es así. Incluso en el primer mundo donde vivimos nosotros. Tener una vivienda, algo que parece elemental, evidente y de fácil acceso a todos. No está del todo garantizado. La crisis económica y sus consecuencias devastadoras: desahucios, pobreza, infraviviendas, aumento del número de personas sin techo o indigencia, barriadas de chabolas, pisos patera, pobreza energética... Ponen en jaque la existencia de una protección real sobre este derecho. Derecho que se considera universal, pues aparece recogido en la Declaración Universal de Derechos Humanos. Y ratificado posteriormente en numerosos acuerdos y Tratados Internacionales de gran peso, como el Pacto Internacional de Derecho Económicos, Sociales y Culturales.

Actualmente, en propias palabras de la ONU<sup>3</sup> : “la vivienda se ha convertido en un factor de especulación motivado fundamentalmente por sectores inmobiliarios privados quienes han trabajado solamente bajo la lógica del rendimiento económico”.

En este sentido, la especulación inmobiliaria se presentaría como una de las principales causas que atentan contra el derecho a una vivienda digna.

La propia Naciones Unidas también estima que más de 100 millones de personas en el mundo viven sin hogar, y más de 1000 millones viven en lugares deplorables.

En 2017 se realizó un estudio llevado a cabo por el portal alemán de estadística, conocido como “Statista” , con el que se buscaba determinar cuál era la ciudad con mayor número de personas sin hogar del mundo.<sup>4</sup>



Los resultados señalaron a Moscú como la ciudad con mayor número de indigentes del planeta, seguido por Nueva York, en segunda posición. Ratificando lo expresado con anterioridad, que el acceso

<sup>3</sup> Velásquez, E. *Vivienda: inviable para la mayoría*. ONU-Habitat. Retrieved May 10, 2022, from <https://onuhabitat.org.mx/index.php/vivienda-inviable-para-la-mayoria>

<sup>4</sup> Moreno, G. *Infografía: Moscú, la ciudad con más personas sin hogar del mundo*. Statista 25 Junio 2017. <https://es.statista.com/grafico/7763/moscu-la-ciudad-con-mas-personas-sin-hogar-del-mundo/>

a una vivienda también afecta a las economías del primer mundo, y no está vinculada exclusivamente a países subdesarrollados.

Continuando en esta línea, el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Urbanos conocido como ONU-Hábitat<sup>5</sup> señaló que aproximadamente el 97% de las viviendas en países desarrollados no eran accesibles económicamente para aquellos a quien se destinó inicialmente, dejando de ser la vivienda un factor de cambio sostenible, actualmente contribuyendo a incentivar la desigualdad. La vivienda se ha convertido en un factor de desigualdad social y económica. Siendo uno de los principales problemas a nivel mundial para su acceso, además del desabastecimiento y la poca oferta respecto a la creciente demanda, los altos precios de los inmuebles. De nuevo su especulación. Asunto que más adelante trataremos en el caso del mercado de vivienda en España.

Además de las dificultades que se presentan para acceder a una vivienda añadimos también la problemática de la existencia de viviendas en unas condiciones pésimas de habitabilidad. Según los datos presentados por ONU-Hábitat:

- Actualmente en el mundo hay más de un billón de personas que viven en asentamientos informales, donde no hay servicios básicos y las construcciones son de baja calidad.
- En el año 2020, aproximadamente casi 900 millones de personas vivían en asentamientos precarios.
- En el caso de Sudamérica, el 25% de la población vive en este tipo de asentamientos precarios o informales.

Este tipo de viviendas que no cumplían con unos requisitos mínimos de habitabilidad se denominaron viviendas inadecuadas. Surgiendo un amparo desde el plano internacional destinado a regular este tipo de viviendas y estableciendo unos requisitos de adecuabilidad.

---

<sup>5</sup> Velásquez, E. *Vivienda: inviable para la mayoría*. ONU-Habitat. Retrieved May 1, 2022, from <https://onuhabitat.org.mx/index.php/vivienda-inviable-para-la-mayoria>

## 1.2 Vivienda adecuada

En un principio, para que una vivienda sea adecuada, se deben de cumplir una serie de requisitos que van más allá de poseer cuatro paredes y un techo, como ya explicamos en el primer punto. Estos requisitos vienen regulados en El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que se engloba dentro del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que se desarrollará en el punto 2.3 del presente trabajo.

En consecuencia, los requisitos que deben de darse para conformar una vivienda adecuada serán los siguientes<sup>6</sup>:

1. Seguridad jurídica de la tenencia.
2. Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura.
3. Asequibilidad o gastos soportables.
4. Habitabilidad.
5. Accesibilidad.
6. Ubicación.
7. Adecuación cultural.

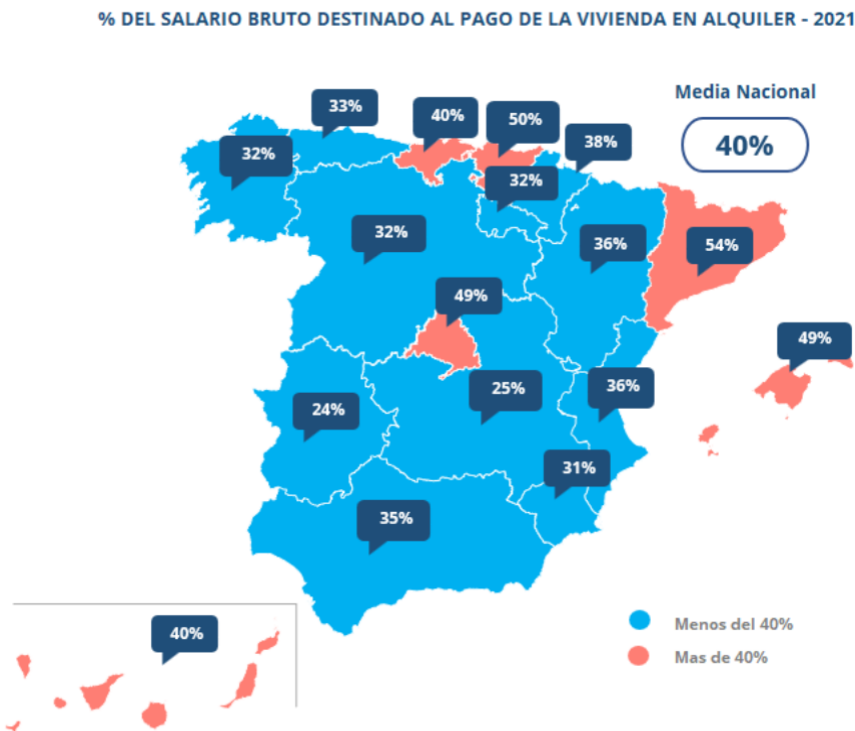
1. Seguridad jurídica de la tenencia: No se considerará vivienda adecuada si los ocupantes no tienen algún tipo de protección o seguridad jurídica frente a determinadas situaciones, como por ejemplo un desalojo forzoso. Serán los propios Estados los encargados de establecer un marco jurídico que garantice esa protección en la tenencia de la vivienda.

2. Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura: Tampoco se considerará adecuada si sus ocupantes no disponen de una serie de servicios o recursos mínimos que garanticen ciertos niveles de comodidad y sobre todo de salud. Disponer de agua potable, calefacción, luz, sistemas de depuración de residuos, alcantarillado.... Se trata de servicios indispensables para mantener la salud, la comodidad, seguridad y nutrición de las personas.

---

<sup>6</sup> ONU: Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CESCR), *El derecho a una vivienda adecuada (art. 11). Observación general N° 4. E/1991/23*, 13 Diciembre 1991, disponible en esta dirección: <https://www.refworld.org/es/docid/5d7fc37b5.html> [Accesado el 12 Junio 2022]

3. Asequibilidad o gastos soportables: En este punto se hace referencia a si es sostenible económicamente para sus ocupantes. Es decir, si vivir en ella no pone en riesgo el disfrute de otros derechos humanos. Los gastos que conlleva la adquisición y mantenimiento de la vivienda no pueden comprometer la satisfacción de otras necesidades básicas de sus ocupantes. De nuevo el papel que desempeñen los Estados será fundamental en esta cuestión, estableciendo medidas que permitan que los demandantes de vivienda puedan acceder a ellas y que la relación entre el gasto y los ingresos sea adecuada. En el caso de nuestro país, los expertos manifiestan que el gasto en vivienda no debe superar el 30% de los ingresos. Aunque la realidad difiere bastante del consejo que dan los expertos. Por poner un ejemplo, en el caso del alquiler en nuestro país pocas son las comunidades que cumplen con esa regla de gasto actualmente. En la siguiente imagen, extraída del portal inmobiliario fotocasa, se expone el porcentaje de gasto respecto del salario que se destinó a costear el alquiler de una vivienda en nuestro país en el año 2021<sup>7</sup>.



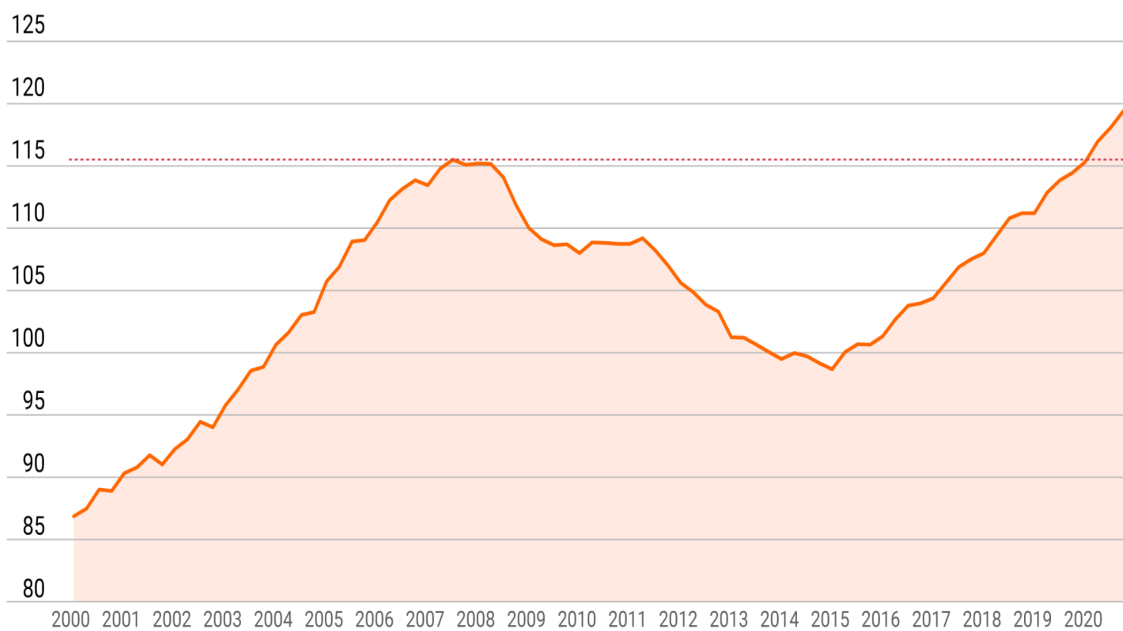
<sup>7</sup> Los españoles dedican, de media, el 40% de su salario al pago del alquiler. Fotocasa.es <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/alquilar-piso/los-espanoles-dedican-de-media-el-40-de-su-salario-al-pago-d-el-alquiler/>

Pese a que hay fuertes desigualdades, por ejemplo un barcelonés dedicaría un 54% de su salario bruto a pagar el alquiler, mientras que un cacereño un 24%, actualmente el alquiler continúa subiendo. Y hago especial hincapié en este punto porque es uno de los principales problemas que dificultan el acceso a una vivienda, el precio y su incremento exponencial en los últimos años. Y ya no solo de los alquileres sino de la compra de vivienda en general.

Y para sustentar estos argumentos recurriremos a la siguiente gráfica que representa el incremento en los precios de la vivienda en la Eurozona en los últimos 20 años. Superando incluso los niveles de la burbuja inmobiliaria del año 2007.<sup>8</sup>

### Las valoraciones de la vivienda superan los niveles de la burbuja de 2007 en la Eurozona

Relación entre los precios de la vivienda y las rentas netas, 2015 = 100.



Fuente: Eurostat, Commerzbank Research

elEconomista.es

<sup>8</sup> Nieves, V. *El precio de la vivienda se prepara para dar el mayor salto en 30 años en la Eurozona.* (20 Octubre 2021)  
<https://www.economista.es/vivienda/noticias/11436180/10/21/El-precio-de-la-vivienda-se-prepara-para-dar-el-mayor-salto-en-30-anos-en-la-Eurozona.html>

Es una situación preocupante hasta el punto que el propio FMI advierte que el desproporcionado aumento en los precios de la vivienda respecto a los ingresos de los trabajadores hacen que la vivienda no sea asequible para amplios sectores de la población.

4. Habitabilidad: Está relacionado con la seguridad física y el tamaño de la vivienda. Debe tener un espacio suficiente para ser considerada habitable, y ser segura en términos estructurales. Debiendo estar dotada de protección frente a injerencias temporales o climáticas. Sus ocupantes deben estar protegidos de la lluvia, frío, calor, viento, humedades... y de otros riesgos para la salud. La OMS en 2018 publicó el informe “Health principles of housing”.<sup>9</sup> En el cual se recogen 11 principios fundamentales relacionados con las características de la vivienda y su vinculación directa en la salud de los moradores. Destacando una serie de factores habitacionales que afectan a la salud y solicitando que sean tenidos en cuenta en la elaboración de proyectos urbanísticos. Pues está probado que las malas condiciones de habitabilidad traen como consecuencia mayor índice de mortalidad, accidentes y enfermedades.

5. Accesibilidad: Se debe tener en consideración las necesidades específicas de las personas que se hallen en situaciones de vulnerabilidad o exclusión. Dentro de este grupo encontramos a personas con incapacidades físicas o mentales, ancianos, menores, enfermos terminales, víctimas de desastres naturales... Todas estas personas también tienen derecho a acceder a una vivienda. Y será el Estado el encargado de solventar los problemas que dificultan su accesibilidad. Lo hará a través de políticas en materia de vivienda que corrijan o mitiguen tales dificultades.

6) Ubicación: El lugar donde se encuentre la vivienda también es determinante. Tiene que ser un lugar que permita el acceso a una serie de servicios como: escuelas, transporte, supermercados, hospitales y otras instalaciones sociales. También deben ofrecer oportunidades en materia de empleo. Y por último que la zona no sea peligrosa para la salud de sus habitantes. Lugares contaminados o próximos a zonas que pongan en riesgo la salud de las personas.

7. Adecuación cultural: Deberá respetar y valorar la expresión de la identidad cultural y la diversidad.

---

<sup>9</sup> *Principios de higiene de la vivienda* (n.d.). WHO World Health Organization. from <https://apps.who.int/iris/handle/10665/38629>

## CAPÍTULO II. EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA EN EL SISTEMA UNIVERSAL DE DERECHOS HUMANOS

### 2.1 Nacimiento de los DDHH y la protección de la vivienda

Antes de comenzar hablar del derecho a una vivienda desde el punto de vista universal o de los derechos humanos<sup>10</sup> debemos remontarnos al origen de estos y en qué momento de la historia surge esa protección o amparo que permite garantizar una vivienda a las personas.

El punto de partida de los DDHH sería la Edad Moderna, momento en que el individuo adquiere cierta importancia como ciudadano y empieza a cuestionarse la regulación del poder de las instituciones. En este sentido destacamos:

- Las declaraciones inglesas<sup>11</sup> del siglo XVII, que fueron las primeras en reconocer este tipo de derechos y que consistían en auténticas normas jurídico-positivas.
- La Petición de Derechos en Inglaterra (1628), con ella se pretendía regular el poder del rey y que algunas de sus decisiones fueran sometidas a consulta.
- El denominado “Agreement of the People” de 1647 (Acuerdo con la Gente), que limitaba las funciones del Consejo de Estado y el Parlamento.
- El Acta Habeas Corpus (1679), cuyo fin era garantizar una serie de derechos en la detención de las personas para evitar arrestos arbitrarios y que se juzgará dos veces por el mismo delito.

Estas manifestaciones residuales de derechos en un principio solo protegían a civiles ingleses y no fue hasta el siglo XVIII que su extensión y reconocimiento se hizo efectiva a todos los hombres, iniciando así la historia de los DDHH.

---

<sup>10</sup> Pastor Ridruejo, J. A. *Curso de derecho internacional público y organizaciones internacionales*. Editorial Tecnos 2011.

<sup>11</sup> González Pérez, G. *La evolución histórica de los Derechos Humanos*. Retrieved May 2, 2022, from <https://revistas.ujat.mx/index.php/Cinzontle/article/download/2446/1876/10782>



Esto se produjo gracias a la Revolución Americana de 1776, de la que emana la Declaración de derechos (Bill of rights) de Virginia<sup>12</sup>. Esta declaración supuso un punto de no retorno en la independencia de las colonias americanas de Gran Bretaña. En dicha declaración, que fue *"hecha por los representantes del buen pueblo de Virginia, reunidos en convención plena y libre, como derechos que pertenecen a ellos y a su posteridad como base y fundamento de su Gobierno"*, se reconocían: la libertad e independencia de las personas, su derecho al gozo de la vida, a la propiedad, defensa de la soberanía popular, establecimiento de una separación de poderes, defensa de la libertad de prensa y un derecho a sufragio, entre otros.

Tras la Declaración de derechos (Bill of rights) de Virginia, producto consecuente de la Guerra de la Independencia de EEUU, sobrevino otro hito histórico: La Revolución Francesa (1789). En ella se aprobó, por la Asamblea Nacional Constituyente francesa el 26 de agosto de 1789, la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano<sup>13</sup>. De esta declaración destacaremos la libertad e igualdad ante la ley como bien explica el Artículo 1: *"Los hombres nacen y permanecen libres e iguales en derechos"*. También cabe mencionar la presunción de inocencia, irretroactividad de las leyes, libertad de opinión y de conciencia, libertad de prensa... La abolición de la esclavitud, art. 18: *"Todo hombre puede contratar sus servicios y su tiempo, pero no puede venderse ni ser vendido: su persona no es una propiedad inalienable"*. Punto interesante e innovador respecto a la Declaración de Derechos de Virginia, puesto que la esclavitud en el pueblo americano siguió vigente en gran parte de su territorio hasta el 19 de Junio de 1865, cuando Abraham Lincoln decreto que los esclavos negros debían ser hombres libres.

La Declaración de Derechos del Hombre y del Ciudadano se trató de un texto auténticamente revolucionario, que protegía al pueblo de la opresión e incitaba a la insurrección contra las injusticias. Así lo establecía en su art. 35: *"Cuando el gobierno viola los derechos del pueblo la insurrección es para el"*

---

<sup>12</sup> *Declaración de Derechos de Virginia de 1776.* DHpedia

[https://dhpedia.wikis.cc/wiki/Declaraci%C3%B3n\\_de\\_Derechos\\_de\\_Virginia](https://dhpedia.wikis.cc/wiki/Declaraci%C3%B3n_de_Derechos_de_Virginia)

<sup>13</sup> *Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1793.* DHpedia

[https://dhpedia.wikis.cc/wiki/Declaraci%C3%B3n\\_de\\_los\\_Derechos\\_del\\_Hombre\\_y\\_del\\_Ciudadano\\_de\\_1793](https://dhpedia.wikis.cc/wiki/Declaraci%C3%B3n_de_los_Derechos_del_Hombre_y_del_Ciudadano_de_1793)

*pueblo, y para cada porción del pueblo, el más sagrado de sus derechos y el más indispensable de sus deberes”.*

Dicho esto, podemos afirmar que los documentos precursores y que sientan las bases de los derechos humanos en el ámbito internacional serían: la Declaración de derechos (Bill of rights) de Virginia, y la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano.

En relación al derecho a una vivienda, si analizamos ambos textos, no se hace mención expresa a que los ciudadanos tengan derecho a la misma. Veremos que no se reconoce ese derecho.

Residualmente del artículo 1 de la Declaración de Derechos de Virginia: *“Que todos los hombres son por naturaleza igualmente libres e independientes, y tienen ciertos derechos inherentes, de los cuales, cuando entran a estado de sociedad, no pueden, por ningún pacto, privar o despojar a su posteridad; a saber, el goce de la vida y la libertad, con los medios para adquirir y poseer propiedad, y perseguir y obtener felicidad y seguridad”.* Alude al derecho natural del hombre a adquirir y poseer la propiedad, pero aparte de ser un concepto genérico a la par de ambiguo, no garantiza el acceso a esa propiedad. Aún así no deja de ser un comienzo.

En el caso de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, el art. 17 establece: *“Por ser la propiedad un derecho inviolable y sagrado, nadie puede ser privado de ella, salvo cuando la necesidad pública, legalmente comprobada, lo exija de modo evidente, y con la condición de que haya una justa y previa indemnización”.* Aquí sucede lo mismo, alude a la propiedad como un concepto universal sin especificar sobre la misma y tampoco la garantiza. Como nota añade o sienta las bases del futuro procedimiento de expropiación forzosa por razones de utilidad pública.

En ninguna de estas declaraciones se menciona la “vivienda”. Únicamente la propiedad como un derecho general que puede abarcar multitud de objetos o cosas, tanto muebles como inmuebles. Tuvo que pasar casi un siglo hasta que la vivienda, entendida como lugar de residencia o morada de las personas fuera finalmente reconocida como un derecho universal recogido en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948.

## 2.2 La Declaración Universal de Derechos Humanos

La DUDH<sup>14</sup> anunciada y aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en París, el 10 de diciembre de 1948, fue el primer texto que realmente plasmó con claridad y precisión los derechos y libertades inalienables que todo ser humano debería tener. Se trataba de una recopilación plena de derechos de contenido económico, social, político, cultural y cívico, que sirvió de lucha contra la opresión, la iniquidad y cualquier forma de arbitrariedad que ponga en riesgo la vida y dignidad humana. Es considerado como uno de los documentos más traducidos del planeta y sirve de referencia para determinar qué hechos son justos, o por el contrario, injustos. Consta de 30 artículos y su fundamento reside en la defensa de la libertad, la dignidad y la igualdad de las personas. Como así establece su artículo 1: *“Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos y, dotados como están de razón y conciencia, deben comportarse fraternalmente los unos con los otros”*.

Aunque con ella no se puso fin de raíz al abuso de los DDHH, pues no logró ser un documento vinculante para los Estados, sí que logró que la justicia llegará a más lugares y personas, dotándolas de mayor libertad. También sirvió para la previsión de numerosas infracciones, pues inspiró la redacción de tratados internacionales de DDHH legalmente vinculantes.

Respecto a la cuestión que nos atañe, el derecho a la vivienda, aparece recogido en el art. 25.1 de esta declaración: *“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; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad”*.

Aquí por primera vez en la historia y de forma específica se reconoce el derecho de toda persona a una vivienda. Este artículo hace especial hincapié en que toda persona es sujeto de derechos económicos y sociales que le permitan llevar una vida digna, y entre ellos la vivienda es determinante. Pues es, además

---

<sup>14</sup> *La Declaración Universal de Derechos Humanos*. Naciones Unidas. (n.d.). The United Nations. <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

de un sitio donde pernoctar, un lugar donde conviven las personas y donde se desarrollan y establecen relaciones humanas. También, desde un punto de vista subsistente, es un lugar seguro o un cobijo donde resguardarse frente a cualquier problema. Por ello goza de una posición casi preferente en una hipotética escala de importancia entre estos derechos, haciendo de sostén de los demás.

Es algo fácil y de sentido común. Sin una vivienda o un hogar es difícil formar una familia y gozar de buena salud. ¿Dónde viviría o conviviría esa supuesta familia? ¿Qué salud vas a tener si no tienes un techo donde cobijarte, y estas a merced del clima y los elementos? ¿Dónde vas a guardar tus posesiones y alimentos? Aparte de lo evidente, sin vivienda no se puede garantizar ningún tipo de bienestar. Es por ello que urgía su reconocimiento como un derecho indispensable para todas las personas. Aunque es cierto que a día de hoy es un tema pendiente, sin resolver. Pues aún en países desarrollados, como el nuestro, siendo objeto de mercantilización y especulación, su acceso resulta complicado. En especial para las nuevas generaciones, pero eso es otro tema que trataremos más adelante. Lo que hay que destacar en este punto es que por primera vez se reconoce como derecho y posteriormente reafirmando en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

### **2.3 Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales**

El PIDESC<sup>15</sup> es el tratado multilateral aprobado por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 16 de diciembre de 1966. Aprobado conjuntamente con el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (PIDCP<sup>16</sup>), entrando en vigor ambos posteriormente el 3 de enero de 1976.

Respecto al PIDESC, los derechos económicos, sociales y culturales son derechos de igualdad material que persiguen la satisfacción de unas necesidades básicas que permitan al individuo llevar una vida digna. Y la función de los derechos del PIDCP es proteger a las personas frente al abuso de poder, entendido este como las exlimitaciones que puedan llevar a cabo las autoridades gubernamentales de los diferentes estados y que atenten contra la integridad de las personas y su libertad, dando lugar a inseguridad jurídica, parcialidad y a fin de cuentas, que provoquen situaciones de injusticia e indefensión. Tanto unos derechos como otros han sido proclamados derechos humanos básicos por la

---

<sup>15</sup> *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*. Asamblea General. 16 de diciembre de 1966

Conferencia de Derechos Humanos celebrada en Viena<sup>16</sup>, del 14 al 25 de junio de 1993. En ella se reforzaría la protección de los DDHH en todo el mundo, pero sobre todo la protección de mujeres, niños y poblaciones indígenas. Además propició la creación del puesto de Alto Comisionado para los DDHH de la Asamblea General de la ONU.

Volviendo a los pactos, ambos quedaron unificados y recogidos en un solo texto y bajo la denominación de Pactos Internacionales de Derechos Humanos o Pactos de Nueva York. Y básicamente desarrollan lo dispuesto en la DUDH, siendo de obligado cumplimiento para aquellos países que emitieron su vinculación o ratificación. En el caso de España este hecho se produjo el 8 de septiembre de 1976.

En cuanto a la estructura del texto que conforma el PIDESC, consta de un preámbulo y 31 artículos, que se agrupan en 5 partes. En su artículo 11.1, correspondiente con la parte III, se establece: *“1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, 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.”*

Analizando el artículo y comparándolo con su homólogo, el art. 25.1 de la DUDH, apreciamos la incorporación del adjetivo “adecuada”, para referirse a la vivienda. Además de imponer una responsabilidad a los Estados Partes como garantes de los derechos expuestos debiendo tomar medidas que aseguren su cumplimiento. Al introducir el adjetivo de “adecuada” se amplía la protección hacia la vivienda. Pues ahora deberá incorporar unas condiciones que la hagan una vivienda digna. Que proporcionen seguridad, paz y decencia a las personas que la habiten. A este pacto hay que sumarle su correspondiente Protocolo Facultativo adoptado el 10 de diciembre de 2008 por la Asamblea General

---

<sup>16</sup> ACNUDH | *Conferencia Mundial de Derechos Humanos, Viena, 1993*. (n.d.). OHCHR. Retrieved May 2, 2022, from <https://www.ohchr.org/es/about-us/history/vienna-declaration>

de las Naciones Unidas. Los Protocolos facultativos son instrumentos que establecen un contenido adicional de derechos y obligaciones a los tratados.

#### **2.4. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.**

Por último, como ya mencionamos al principio del punto 1.2 “Vivienda adecuada”, dentro del PIDESC se sitúa el CESCR<sup>17</sup> o Comité DESC (Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales). Este comité no es un organismo establecido por el pacto, sino que fue creado en 1985 por las Naciones Unidas como órgano subsidiario de su Consejo Económico y Social. Es un órgano de control compuesto por 18 expertos independientes encargados de supervisar la aplicación del PIDESC por sus Estados Partes. Esto se llevará a cabo a través de un diálogo constructivo entre los miembros del Comité y los Estados Partes, con el fin de evaluar y mejorar el cumplimiento y aplicación del Pacto. Los Estados Partes deberán presentar un informe cada 5 años en el que se señalarán las medidas adoptadas para asegurar el cumplimiento y disfrute de los derechos incluidos en el Pacto. También podrán presentar informes y recomendaciones otros Estados y organizaciones, siendo analizados por el Comité, que a la postre publicará un informe sobre la situación del Pacto en el Estado Parte y con las recomendaciones que considere oportunas.<sup>18</sup>

En relación al derecho a una vivienda digna, el Comité regulará los requisitos que hacen que una vivienda tenga la consideración de ser digna o adecuada, como mencioné en el capítulo 1.2 Vivienda adecuada.

---

<sup>17</sup> ACNUDH | *Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*. (n.d.). OHCHR. <https://www.ohchr.org/es/treaty-bodies/cescr>

<sup>18</sup> Cortés, Juan I. | *Derechos económicos, sociales y culturales: la hoja de ruta hacia una vida digna*. (2020, November 3) Amnistía Internacional.

<https://www.es.amnesty.org/en-que-estamos/blog/historia/articulo/derechos-economicos-sociales-y-culturales-l-a-hoja-de-ruta-hacia-una-vida-digna/>

En este sentido, la opinión del Comité sobre el derecho a la vivienda parece bastante clara. Su interpretación de la vivienda no se limita a un cobijo o un lugar de variada comodidad. Es un derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad. Un derecho que se debe garantizar a todos independientemente de sus recursos económicos y un derecho que liga de forma irrefutable a la vivienda con un nivel de dignidad o adecuabilidad. Así lo manifiesta el CESR en conjunción con las afirmaciones de la Comisión de Asentamientos Humanos de la ONU, que estableció lo siguiente:

“El concepto de vivienda adecuada... significa disponer de un lugar donde poder aislarse si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Observación general N° 4: El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto). (n.d.). ESCR-Net.

<https://www.escri-net.org/es/recursos/observacion-general-no-4-derecho-una-vivienda-adecuada-parrafo-1-del-articulo-11-del-pacto>

## CAPÍTULO III. EL DERECHO A LA VIVIENDA EN EL SISTEMA EUROPEO DE DDHH

### 3.1 El Consejo de Europa

El SEDH es el ámbito territorial de promoción y protección de los DDHH en Europa. Es considerado el más antiguo y optimizado de los sistemas actuales. Su éxito radica en la similitud política que comparten los diferentes estados europeos, lo que permitió un gran avance en materia de derechos humanos, siendo el primer sistema institucional supranacional de la historia destinado a la protección y promoción de los mismos. El SEDH tiene su base en los diferentes aparatos internacionales donde se le reconoce, y se consolida a través de la imposición de obligaciones a los estados. Obligaciones sometidas al control de órganos creados para velar por su observancia.<sup>20</sup>

El origen de este sistema se remonta a la creación del Consejo de Europa.

“Tras las atrocidades vividas durante la Segunda Guerra Mundial, el reconocimiento y la protección internacional de los DDHH se convirtió en un tema primordial para la comunidad internacional. Así, los Estados de Europa Occidental acordaron establecer un entorno político y jurídico común a todos los países europeos con el objetivo de proteger la “libertad individual, la libertad política y el imperio del Derecho”. Se crearon entonces un Consejo Europeo y un sistema normativo e institucional para garantizar y proteger los derechos humanos en Europa. Hoy, ese sistema protege los derechos de 830 millones de personas, desde el Océano Atlántico hasta los Montes Urales”.<sup>21</sup>

El Consejo de Europa al poco tiempo de su fundación aprobó el Convenio Europeo de Derechos Humanos, cuya finalidad era proteger los derechos civiles y políticos. Para los derechos de contenido

---

<sup>20</sup> Gómez Isa, F. *Sistema Europeo de Derechos Humanos*. Diccionario de Acción Humanitaria y Cooperación al Desarrollo. <https://www.dicc.hegoa.ehu.es/listar/mostrar/64>

<sup>21</sup> *Mundo multilateral #11 - El Sistema Europeo de Derechos Humanos*. Fundación Embajada Abierta. <https://www.embajadaabierta.org/post/mundo-multilateral-11-el-sistema-europeo-de-derechos-humanos>



socioeconómico se esperó una década, hasta que en 1961 se adoptó la Carta Social Europea. Además del Convenio Europeo de Derechos Humanos y la Carta Social Europea, el 7 de diciembre de 2000 fue proclamada en Niza la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea. Este documento recogerá el conjunto de derechos sociales, civiles, políticos y económicos que poseen los ciudadanos pertenecientes a los estados miembros de la UE. Con este último pacto quedaría conformado y cerrado el sistema europeo de protección de los derechos humanos.

Pero volviendo al Consejo de Europa, fue constituido el 5 de mayo de 1949 por el Tratado de Londres. En dicho tratado se estableció lo siguiente: “*La finalidad del Consejo de Europa consiste en realizar una unión más estrecha entre sus miembros para salvaguardar y promover los ideales y los principios que constituyen su patrimonio común y favorecer su progreso económico y social*”.

Los países fundadores del Consejo de Europa fueron: Francia, Italia, Irlanda, Noruega, Luxemburgo, Bélgica, Dinamarca, P. Bajos, Gran Bretaña y Suecia. El contexto adicional de aquel momento era, por un lado, la constatación de los crímenes de guerra llevados a cabo por el Tercer Reich, y por otro, la proclamación de la Declaración Universal de los DDHH. Por lo que se requería de un mecanismo que garantizase y protegiese colectivamente esos derechos.

Actualmente, este órgano internacional de pleno derecho con sede en Estrasburgo, está formado por 47 miembros de los cuales 28 son miembros de la UE. Su finalidad es establecer principios democráticos entre sus miembros tomando como referencia lo establecido en el Convenio Europeo de Derechos Humanos.<sup>22</sup>

### *3.1.1 El Convenio Europeo de Derechos Humanos*

Nace tras la II Guerra Mundial por las consecuencias devastadoras de la guerra, en la que hubo importantes pérdidas humanas, materiales y económicas. Todo ello fue determinante y propició que

---

<sup>22</sup> (n.d.). *Consejo de Europa*. CRIN: Child Rights International Network. Retrieved May 12, 2022, from <https://archive.crin.org/es/guias/onu-sistema-internacional/mecanismos-regionales/consejo-de-europa.html>

los estados adquirieran conciencia de los crímenes que podían llegar a cometer contra sus ciudadanos. Se decidió entonces crear un ente internacional que reunirá a todos los Estados democráticos.

Cabe destacar, en aquel momento histórico, el emotivo discurso<sup>23</sup> emitido por Winston Churchill. Discurso con el que llamaba a la unión de los diferentes estados europeos para recomponerse tras la guerra, ensalzando las bondades del continente europeo, y construir una europa fuerte y unida, donde las personas puedan vivir en paz con seguridad y libertad.

*Quiero hablarles hoy de la tragedia de Europa. Si Europa estuviera unida en compartir su patrimonio común, no habría límites para la felicidad, la prosperidad y la gloria de que disfrutarán sus habitantes. Pero de Europa ha surgido una serie de espantosas contiendas nacionalistas que hemos visto en el siglo XX. Se debe volver a crear una «familia europea» o todo lo que podamos de ella, dándole una estructura bajo la cual pueda desarrollarse en paz, seguridad y libertad. Tenemos que formar algo así como los Estados Unidos de Europa.*

*¿Por qué no podría haber un grupo europeo (de naciones) que pudiera dar un sentido de patriotismo ampliado y una ciudadanía común a los pueblos dispersos de este continente turbulento y poderoso?*

*Y diré algo que quizá los sorprenda. El primer paso en la creación de la familia europea tiene que ser la cooperación entre Francia y Alemania.*

*Debo, sin embargo, hacerles una advertencia: el tiempo de que disponemos es breve. Las luchas han cesado; pero los peligros no han cesado. Si queremos formar los Estados Unidos de Europa -o como queramos llamarlo- tenemos que comenzar ya.*

*En esta tarea urgente, Francia y Alemania tienen que asumir conjuntamente el liderazgo. Gran Bretaña, la Commonwealth Británica, la poderosa América y espero que la Rusia Soviética deben ser los amigos y patrocinadores de esta nueva Europa, y deben defender su derecho a vivir y brillar. Por eso os digo ¡Levantemos Europa!*

---

<sup>23</sup> *Discurso De Churchill En Zurich, Septiembre De 1946, n.d.*

“El Convenio Europeo de Derechos Humanos, firmado en Roma el 4 de noviembre de 1950, fue el primer instrumento en concretar y otorgar fuerza vinculante a los derechos enunciados en la Declaración Universal de los Derechos Humanos. Establece derechos absolutos que los Estados no pueden vulnerar, como el derecho a la vida o la prohibición de la tortura, y protege ciertos derechos y libertades que solo pueden restringirse a través de la ley y cuando las medidas resulten necesarias en una sociedad democrática, como por ejemplo el derecho a la libertad y la seguridad o el derecho al respeto de la vida privada y familiar. Se han añadido varios derechos al texto inicial mediante la adopción de protocolos adicionales, relativos, entre otros, a la abolición de la pena de muerte, la protección de la propiedad, el derecho a unas elecciones libres o la libertad de circulación”.<sup>24</sup>

Respecto a su creación, fue la asamblea Consultiva del Consejo de Europa la que inició los trámites pertinentes para la creación de un sistema. Y en cuestión de un año el Comité del Consejo aprobó el proyecto. El Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y las Libertades Fundamentales fue adoptado en 1950 por los representantes de los 12 estados. Que serían los miembros fundadores del Consejo Europeo añadiendo a la recientemente creada República Federal Alemana y a Turquía.

Actualmente el Convenio lo conforman 47 países (véase en la imagen de la siguiente página)<sup>25</sup>, aunque dada la situación actual, el conflicto entre Rusia y Ucrania, es más que probable que Rusia lo abandone pronto reduciéndose a 46.

Lo que hace especial a este convenio, y que pase a ser considerado el más evolucionado o perfecto de la actualidad, es que está dotado de un órgano de naturaleza jurisdiccional, que ejerce de árbitro, el Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH), con sede en Estrasburgo.

---

<sup>24</sup> *The European Convention on Human Rights – A living instrument.* (Pag.5) (n.d.). European Court of Human Rights. [https://echr.coe.int/Documents/Convention\\_Instrument\\_SPA.pdf](https://echr.coe.int/Documents/Convention_Instrument_SPA.pdf)

<sup>25</sup> *Map of the Council of Europe 46 Member States (2022)*  
<https://edoc.coe.int/en/map-of-the-member-states/5332-map-of-the-council-of-europe-47-member-states.html>



### 3.1.2 El Tribunal Europeo de Derechos Humanos: Jurisprudencia en vivienda

El TEDH es el órgano encargado de supervisar el cumplimiento de las obligaciones que tienen los Estados a través de un procedimiento por el cual los ciudadanos presentan demandas contra estos si consideran vulnerados sus derechos y libertades. Por lo tanto será el instrumento destinado a enjuiciar las posibles violaciones de los derechos reconocidos en la CEDH.

Este Tribunal recibe una media de 50.000 demandas anuales. Desde su constitución ha examinado más de 700.000 casos y dictado casi 20.000 sentencias, de las cuales un 84% de los dictámenes constataron las violaciones del Estado demandado.<sup>26</sup>

<sup>26</sup> Mediavilla, M. (2017, August 10). *¿Sabes cómo puede ayudarte el Tribunal Europeo de los Derechos Humanos?* (Amnistía Internacional España)

<https://www.es.amnesty.org/en-que-estamos/blog/historia/articulo/tribunal-europeo-de-derechos-humanos-un-a-joya-para-las-libertades-fundamentales/>

Respecto a las resoluciones del TEDH en materia de vivienda, el artículo 8 del CEDH será el marco normativo en el que se basen sus actuaciones, donde se establece lo siguiente:

*“Derecho al respeto a la vida privada y familiar.*

*1. Toda persona tiene derecho al respeto de su vida privada y familiar, de su domicilio y de su correspondencia.*

*2. No podrá haber injerencia de la autoridad pública en el ejercicio de este derecho, sino en tanto en cuanto esta injerencia esté prevista por la ley y constituya una medida que, en una sociedad democrática, sea necesaria para la seguridad nacional, la seguridad pública, el bienestar económico del país, la defensa del orden y la prevención del delito, la protección de la salud o de la moral, o la protección de los derechos y las libertades de los demás”.*

Los cuatro derechos que se recogen en este artículo están relacionados entre sí, podrían incluirse directamente dentro del derecho a la vida privada. En este sentido el TEDH en sus resoluciones no hace distinción entre ellos. El bien jurídico protegido es la privacidad de la persona o familia en su hogar frente a la intromisión infundada del Estado, entendida está como una amenaza futura o previsible de desalojo proveniente de las administraciones públicas. A su vez, el TEDH declaró que el CEDH no le reconoce a las personas la facultad de exigir al Estado una vivienda, manifestando que se trata de un tema político y no judicial. Por ello, el TEDH no ha vinculado el derecho a la vivienda con este artículo.<sup>27</sup>

Respecto a la jurisprudencia del TEDH, a continuación analizaremos las sentencias más importantes o determinantes para la protección de la vivienda, clasificándolas en dos grupos: Aquellas relativas a la vida privada, familiar y el domicilio; y las sentencias contra desalojos.

A) Sentencias del TEDH relativas a la vida privada, familiar y el domicilio.

Para poder garantizar la vida privada, familiar, el domicilio y la correspondencia, el TEDH comprendió que los Estados también tenían que llevar a cabo un esfuerzo de acción positiva. A través de las

---

<sup>27</sup> Simón Moreno, H. | *La jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre la vivienda en relación al Derecho español*. Teoría y Derecho: revista de pensamiento jurídico, No. 16/2014, pp. 162-187

Sentencias del TEDH de 9 de Octubre de 1979 y de 26 de Marzo de 1985 se establecieron las obligaciones positivas para los Estados que formaban parte del CEDH.

A.1) Sentencia TEDH de 9 de Octubre de 1979, Caso Airey:

El Tribunal se enfrenta a un caso de maltrato continuado de un marido alcohólico hacía su mujer.

“El TEDH dictaminó que el coste prohibitivamente alto para solicitar una orden judicial de alejamiento en casos de violencia doméstica al Tribunal Superior irlandés, vulneraba el derecho de la solicitante a acudir a un tribunal en virtud del Artículo 6 del Convenio Europeo de Derechos Humanos. Asimismo, el Tribunal determinó que la imposibilidad de obtener una orden judicial de alejamiento de su marido, constituyó una violación del derecho al respeto de la vida privada y familiar de la solicitante al amparo del Artículo 8 del Convenio. El Tribunal concluyó que se vulneraron los Artículos 6 y 8 del CEDH. En una decisión posterior, el Tribunal otorgó a la solicitante un importe de 3.140 libras esterlinas como indemnización.”<sup>28</sup>

A.2) Sentencia TEDH de 26 de Marzo de 1985, Caso X e Y contra Países Bajos:

El Tribunal trata de dilucidar un caso sobre violación de una menor con discapacidad intelectual.

“La solicitante, una adolescente con discapacidad intelectual, fue violada el día después de su cumpleaños 16 por el hijo del director de la institución privada para niños con discapacidad intelectual en la que vivía. El incidente la traumatizó. Su padre interpuso una denuncia en nombre de su hija en la estación de policía, pues ella no era competente legalmente para hacerlo debido a su discapacidad. Cuando el fiscal decidió no llevar a cabo la investigación el padre apeló. Su apelación fue desestimada por la Corte Nacional de Apelaciones, pues consideró que el código penal no permitía que en este caso un representante legal denunciara en representación de una menor de edad. La corte rechazó la interpretación amplia del código que permitía al padre presentar la denuncia y la decisión no era susceptible de ser apelada. Los solicitantes presentaron su caso ante la Comisión Europea de Derechos Humanos alegando que la hija había sido sujeta a tratos crueles inhumanos y degradantes en violación del artículo 3 del Convenio Europeo de Derechos Humanos. También alegaron la violación de su

---

<sup>28</sup> Airey v. Irlanda | Women's Link. (n.d.). Women's Link Worldwide. Retrieved May 22, 2022, from <https://www.womenslinkworldwide.org/observatorio/base-de-datos/airey-v-irlanda>

derecho al respeto a la vida privada y familiar consagrado en el artículo 8 y que no contaron con un recurso judicial efectivo, generando una violación al artículo 13. También alegaron que el código penal era discriminatorio, violando así el artículo 14. La Comisión encontró una violación del artículo 8 en relación con la hija. El Tribunal Europeo de Derechos Humanos consideró que la imposibilidad del padre de entablar una acción penal en nombre de su hija discapacitada mental, víctima de violación, constituye una violación de su derecho al respeto de la vida privada en virtud del artículo 8 de la Convención Europea de Derechos Humanos. La Corte concedió a los solicitantes una compensación de 3.000 florines holandeses. El Ministerio de Justicia preparó un proyecto de ley para modificar el código penal, creando un delito específico de abuso sexual contra una persona con discapacidad intelectual”.<sup>29</sup>

A través de sendas sentencias se impuso a los Estados parte obligaciones positivas que garantizase el respeto de la vida privada. Siendo esta vía, la de las obligaciones positivas, la que permitiría incorporar derechos sociales (como por ejemplo el derecho a la vivienda) en el ámbito de protección del CEDH. En esta línea destacaremos las sentencias de 9 de Diciembre de 1994 y de Mayo de 1999.

A.3) Sentencia TEDH de 9 de diciembre de 1994, Caso López Ostra contra España<sup>30</sup>:

Este caso ocurrió en nuestro país, en Murcia, en él una ciudadana demanda al Estado por la instalación de una depuradora de residuos cerca de su domicilio que está ocasionando a ella y vecinos numerosas molestias, comprometiendo su salud y obligando incluso a tener que abandonar su vivienda. El TEDH apreció una violación del art. 8 CEDH condenando a la administración a resarcir a la demandante. Al tener que abandonar su vivienda, la administración española estaba perjudicando a la demandante, haciendo inhabitable su vivienda, vulnerando un elemento clave que integra el derecho a la vivienda, como es la habitabilidad de la misma.

---

<sup>29</sup> X e Y v. Los Países Bajos | Women's Link. (n.d.). Women's Link Worldwide. Retrieved May 22, 2022, from <https://www.womenslinkworldwide.org/observatorio/base-de-datos/x-y-y-v-los-paises-bajos>

<sup>30</sup> (1994, December 9). Tribunal Europeo de Derechos Humanos. 9/12/94. López Ostra contra España. <https://personal.us.es/patroclo/casospracticos/caso%20medio%20ambiente.%20stedh%20lopez%20ostra.htm>

A.4) Sentencia TEDH de 4 de Mayo de 1999, Caso Mazari contra Italia:

El demandante era una persona con discapacidad grave que deja de pagar el alquiler porque no se llevan a cabo las obras oportunas para adaptar su apartamento a sus necesidades. En este caso la demanda no fue admitida porque el propio Estado italiano, donde residía, finalmente intervino adoptando las medidas oportunas. De esta manera se sentaba un precedente que serviría para reclamar a los estados acciones positivas en relación a la accesibilidad de las viviendas.

#### B) Sentencias del TEDH contra desalojos

También encontramos en la jurisprudencia del TEDH sentencias que constituyen una auténtica defensa de la vivienda, aquellas destinadas a dotar de una seguridad jurídica en la tenencia de la misma. Las relativas a ejecuciones de órdenes de desahucio. Puesto que en varias ocasiones el Tribunal ha declarado que la pérdida de la vivienda es uno de los hechos más dramáticos y extremos que pueden sufrir las personas en el derecho al respeto de su domicilio, por lo que debe estar sujeto a la mayor legalidad posible y protección, por ello Tribunal siempre focalizará cualquier resolución del conflicto en torno a la proporcionalidad de la medida. El requisito de “la necesidad en una sociedad democrática”, es decir, que sea totalmente inevitable realizar el desalojo en el contexto de una sociedad justa, como se supone que lo es una sociedad democrática. Esto se entenderá mejor a continuación, con el comentario y análisis de las siguientes sentencias:

B.1) Sentencia TEDH de 27 de agosto de 2004, Caso Connors contra Reino Unido<sup>31</sup>:

El demandante, un padre de familia de etnia gitana, residía de forma legítima con su familia en un camping municipal de Leeds. Tras las quejas de algunos vecinos del camping, que manifestaban comportamientos molestos de la familia y que iban en contra de la tranquilidad y convivencia vecinal, se les retira la licencia de ocupación para residir allí y se le notifica una orden de desalojo, que el demandante no atendió. Entonces el Consejo Municipal de Leeds inicia un procedimiento de recuperación de la posesión del terreno que culmina con el desalojo de la familia meses más tarde. El demandante se queja de no haber recibido ayuda alguna para reubicarle, considerando el desahucio

---

<sup>31</sup> Llorente Sánchez, M<sup>a</sup> Angela | *La tutela de la vivienda en la jurisprudencia del TEDH*. TFG Derecho , Universidad de Valladolid 3 de julio 2020 (P 16-24)



innecesario y desproporcionado. Quejándose además de los perjuicios causados a su familia y en especial a sus hijos menores, que no pudieron acudir al colegio vulnerando su derecho a una educación. El TEDH para resolver esta cuestión observa que el demandante y su familia pertenecen a un colectivo minoritario y vulnerable. No considera que el desalojo no se haya producido conforme a derecho, pero sí aprecia una falta de obligación positiva por parte de la administración británica, que en virtud del artículo 8, debería facilitar el estilo de vida gitano, aunque esto no equivale a tener un derecho a recibir una vivienda por parte de las autoridades del país. En conclusión el TEDH declaró la violación del art. 8 CEDH argumentando que el desalojo no contaba con las suficientes salvaguardas procedimentales, tampoco respondía a una necesidad social imperiosa y no era proporcional al objetivo legítimo.

De esta sentencia destacamos la insistencia del TEDH en la existencia de una obligación positiva de las administraciones públicas de los estados para facilitar el modo de vida de las minorías sociales y vulnerables, como puede ser la gitana en este supuesto. En este caso legislación aplicable de estos asentamientos para gitanos no tenía las suficientes medidas para proteger sus derechos, en consecuencia el desalojo provocó una violación del art. 8 CEDH dada la inexistencia de garantías procesales que evaluaron la proporcionalidad de la injerencia.

B.2) Sentencia TEDH de 24 de septiembre de 2008, caso *Yordanova y otros contra Bulgaria*<sup>32</sup>:

En este caso los demandantes fueron un grupo de ciudadanos búlgaros de origen gitano que se establecieron en la década de los 60 en un vecindario de Sofía, construyendo una especie de asentamiento chabolista en un barrio de propiedad municipal. Al final terminaron viviendo allí más de 200 personas incluyendo ancianos y niños. Los demandantes nunca regularizaron su situación, pues no tenían recursos económicos para ello y vivían ajenos a la sociedad. Las casas construidas no gozaban de ningún tipo de seguridad ni salubridad por lo que difícilmente podrían llegar a ser legalizadas. En 1987 un plan de urbanismo municipal incluyó la construcción de viviendas en esa misma zona, aunque no prosperó al quedar paralizado. Hubo años de tensiones entre residentes del asentamiento con vecinos de los alrededores y las propias autoridades municipales, lo que provocó que el asunto se hiciera viral con sus correspondientes repercusiones mediáticas. No fue hasta el 2005 que el alcalde del distrito ordenó la expulsión de las familias gitanas. Pese a que los damnificados presentaron numerosos recursos

---

<sup>32</sup> Llorente Sánchez, M<sup>a</sup> Angela | *La tutela de la vivienda en la jurisprudencia del TEDH*. TFG Derecho, Universidad de Valladolid 3 de julio 2020 (P 29-36)

ante los tribunales estatales, en 2008 se emitió una orden ejecutiva del desalojo de 2005. Gracias a las fuertes presiones de miembros del Parlamento Europeo el desalojo nunca llegó a producirse. Los demandantes alegaban que el desahucio vulneraba el art. 8 CEDH. Llevaban allí décadas, eran sus hogares y las autoridades lo único que buscaban era especular con esos terrenos. Tampoco se habían tenido en cuenta sus circunstancias personales y la proporcionalidad de las medidas. Los argumentos defensivos del Gobierno fueron principalmente que aunque no se desalojó a la comunidad gitana durante años, el asentamiento era ilegal y peligroso. Las casas no cumplían con las condiciones de edificabilidad y sanitarias vigentes. Y que de no intervenir, ellos mismos podrían violar la CEDH porque esa inacción estatal estaba poniendo en riesgo la salud y la seguridad de los residentes gitanos en esas viviendas inadecuadas.

Tras la valoración correspondiente de TEDH, basándose en sentencias previas como la de Connors contra Reino Unido, hace especial hincapié en la proporcionalidad y cuestiona el procedimiento y contenido. Ninguna instancia gubernamental en Bulgaria examinó la proporcionalidad de la medida. El TEDH aprovechó esta situación para establecer una especie de guía sobre cómo llevar a cabo un examen de proporcionalidad, analizando el contexto y las circunstancias de cada caso. Los demandantes llevaban algunos más de 30 años asentados allí, y aunque de forma ilegal, habían constituido ya sus hogares siendo tolerados por las autoridades. Y aunque el Estado Búlgaro no tuviera obligación de darles otra vivienda, si debía ofrecerles alternativas residenciales. También, los terrenos no se iban a utilizar a corto plazo. Aunque se desarrollaron planes urbanísticos no se iban a implementar de forma efectiva. Y por último, se trata de un colectivo minoritario y vulnerable, y por ello debería gozar de la protección estatal adecuada.

B.3) Sentencia TEDH de 25 de octubre de 2013, caso Rousk contra Suecia<sup>33</sup>:

El demandante, un ciudadano sueco de nombre Rousk, se retrasó con el pago de los impuestos de su bien inmueble y el Estado ordenó su ejecución como activo para cubrir la deuda. Rousk solicitó la

---

<sup>33</sup> Macho Carro, A. | *La tutela jurisdiccional indirecta del derecho a la vivienda en la Unión Europea* Revista de Estudios Europeos Nº 75, enero-junio, 2020, 292-305 ISSN: 2530-9854. <http://www.ree-uva.es/> Universidad de Valladolid

revocación de la medida y alegó que pagaría el impuesto inmediatamente para evitar que su vivienda saliera a subasta pública. Decir que el demandante estaba pendiente de una concesión de eximente de pago razonada en la mala situación económica que había tenido por culpa de una crisis depresiva diagnosticada en los últimos años. Sin embargo, el recurso fue desestimado de nuevo. La exención de pago se concedió, pero fue el mismo día que el desahucio. Un problema de incompetencia administrativa hizo que no se comunicara el eximente a la autoridad competente, perdiendo el demandante su vivienda, así como el posterior recurso de nuevo interpuesto ante el Tribunal del Distrito. El demandante acudió directamente al TEDH saltándose lo dispuesto en el art. 35 CEDH, que establece que primero hay que agotar las vías de recursos internos para que ésta sea admitida. Sin embargo en este caso el TEDH admitió parte de la demanda porque el recurso que había interpuesto Rousk ante el Tribunal de apelación seguía pendiente de resolución en el momento en que se ejecutó el desalojo, y de haber obtenido una sentencia favorable no hubiera perdido la vivienda. El Gobierno basó toda su defensa en que tanto el desahucio como la subasta estaban justificados en base al interés público del pago de los tributos y que todo fue proporcional al objetivo. El TEDH consideró que se violó el art. 1 del Protocolo nº1<sup>34</sup> y el art. 8 CEDH, pues la venta del inmueble en subasta pública como el desahucio se realizaron cuando aún estaban pendientes por resolver los recursos judiciales que había interpuesto previamente el demandado y que podrían haber evitado todo lo demás. También señala el hecho de que el demandante recibiera el dinero de la subasta con tres meses de retraso causándole un perjuicio financiero a tener en cuenta, y empeorando su ya agravada situación.

Con este supuesto el TEDH reafirma de nuevo ese argumento protector de la vivienda que considera su pérdida una de las injerencias más extremas que pueden sufrir las personas, por lo que antes de llevar a cabo un desahucio debe observarse claramente su proporcionalidad. También centra el foco en las garantías procesales que aseguren que el proceso de la toma de decisión de la injerencia sea justo, siendo

---

<sup>34</sup>*Toda persona física o moral tiene derecho al respeto de sus bienes. Nadie podrá ser privado de su propiedad más que por causa de utilidad pública y en las condiciones previstas por la Ley y los principios generales del derecho internacional.*

la injerencia en este caso la venta forzosa de la vivienda. Y para que esta hubiera sido justa tendría que haberse producido el lanzamiento después de que se resolvieran los recursos interpuestos por el demandado. Y no fue así.

B.4) Sentencia TEDH de 27 de noviembre de 2019, caso Popov y otros contra Rusia<sup>35</sup>:

En los años 90 un grupo de trabajadores públicos se alojaban temporalmente en un edificio residencial en Moscú habilitado para ello. Con el tiempo se trasladaron sus esposas a vivir allí con ellos y tuvieron hijos. Todos se registraron como residentes en aquellas viviendas. Desde el año 2007, la Administración rusa solicitó a los Tribunales su desalojo, al considerar que los nuevos inquilinos (esposas e hijos) se habían mudado allí de forma ilegal, sin su permiso. El Tribunal ordenó el desalojo sin ofrecer ninguna alternativa habitacional. El proceso fue suspendido, reanudándose en 2009 con un nuevo recurso planteado por la Administración pero que tuvo el mismo éxito que los intentos anteriores. Los demandantes llegaron al TEDH, entrando este en juego y entendiendo que en el momento que se pone la primera demanda de desahucio, las familias llevaban allí viendo varios años, por lo que habían constituido su morada o domicilio en sentido estricto, acorde con el art. 8 CEDH. Y aunque según la legislación nacional rusa los demandantes tenían que abandonar la vivienda, y la pretensión estatal era legítima, también la propia ley nacional protege el derecho de los residentes de una vivienda. Por lo que de nuevo se plantea la cuestión de la proporcionalidad de la injerencia al fin que se busca y “necesaria en una sociedad democrática”.

El TEDH alegó que los tribunales rusos no sopesaron las circunstancias personales de los demandantes, con hijos menores a su cargo de por medio. Y que en el caso de desahuciar a las esposas y los hijos, los trabajadores si tenían base legal para residir allí, así que se quedarían en el edificio y por lo tanto la posesión de la vivienda no la hubieran recuperado las administraciones rusas. Por lo que el TEDH concluyó con que se había vulnerado claramente el art. 8 CEDH.

Tras este breve análisis de las sentencias debemos destacar la amplia labor interpretativa del derecho a la vida privada y familiar en el domicilio, así como a la protección frente a desalojos, que lleva a cabo el TEDH con respecto al art. 8 CEDH. Dotando de una mayor protección jurídica el derecho a la

---

<sup>35</sup> Macho Carro, A. | *La tutela jurisdiccional indirecta del derecho a la vivienda en la Unión Europea* Revista de Estudios Europeos Nº 75, enero-junio, 2020, 292-305 ISSN: 2530-9854. <http://www.ree-uva.es/> Universidad de Valladolid

vivienda, dejando atrás su concepción clásica en el que se concebía como un mero derecho social prestacional. Ahora se protege procesalmente a la persona que puede perder su vivienda, se tiene en cuenta sus circunstancias personales, su vulnerabilidad. Además gracias a la doctrina de las obligaciones positivas, los Estados vinculados adquirieron obligaciones a cumplir que dotan de mayor protección y justicia a las personas. El criterio de la proporcionalidad de la medida en una sociedad democrática, al que tanto hincapié se hace. Y es que cuando se produce una injerencia que afecta a la vivienda que puede privar a la persona de ella, el Tribunal además de considerarlo un hecho dramático, esa injerencia deberá estar claramente justificada y argumentada. Tiene que estar respaldada por una necesidad imperiosa y que su realización sea proporcional al fin buscado, tiene que estar legitimada.

### *3.1.3 La Carta Social Europea*

Con la finalidad de que en Europa se cumpliera con los derechos recogidos en la DUDH y para dotar de derechos sociales al CEDH, el Consejo de Europa elaboró el texto que fue finalmente aprobado en Turín, el 18 de octubre de 1961.

Este Tratado Internacional, al contrario que el CEDH, no establece un sistema judicial de control sobre las disposiciones que deben cumplir los Estados.

Originariamente contenía 19 derechos laborales y sociales, además de una serie de artículos destinados a la protección de menores y personas con discapacidad. No era una simple enumeración de derechos, sino que se establecía para cada uno específicamente una serie de obligaciones que debían cumplir los Estados.

La Carta, a lo largo de los años, se ha ido reforzando. Ampliando el número de derechos sociales reconocidos y estableciendo procedimientos de reclamaciones colectivas.

En 1996 se sometió a su primera revisión, añadiendo al texto inicial otros 12 derechos laborales y sociales, a los ya 19 preexistentes. Entre ellos destacaremos el derecho a la vivienda, la protección contra la pobreza y protección frente a la exclusión social. Así como derechos en materia laboral que favorecen al empleado en caso de despido o impago del empresario. Aunque esta revisión no fue de obligatoria ratificación por parte de los Estados, pues algunos no lo hicieron.

En el caso de España, ratificó la Carta inicial en 1980. Posteriormente firmó la carta revisada en el año 2000, pero no la ratificó. Pues para ello debía de adaptar previamente la legislación española. Finalmente fue ratificada en 2021, entrando en vigor en nuestro país el 1 de julio de 2021.

Respecto a la vivienda, que es el tema que nos interesa, la Carta garantiza los siguientes derechos<sup>36</sup>:

- Acceso a una vivienda adecuada y asequible.
- Políticas de vivienda orientadas a personas en situación de exclusión social con la finalidad de reducir el número de personas sin hogar.
- Limitación de procedimientos de desalojo forzoso.
- Igualdad en el acceso a una vivienda para extranjeros y subvenciones para el pago de vivienda.
- Construcción y subvención del pago de viviendas en función de las necesidades de las familias.

Estos derechos aparecen recogidos principalmente en los siguientes artículos de la Carta<sup>37</sup>:

- Art. 16: Derecho de la familia a una protección social, jurídica y económica.

*“Con miras a lograr las condiciones de vida indispensables para un pleno desarrollo de la familia, célula fundamental de la sociedad, las partes contratantes se comprometen a fomentar la protección económica, jurídica y social de la familia, especialmente mediante prestaciones sociales y familiares, disposiciones fiscales, apoyo a la construcción de viviendas adaptadas a las necesidades de las familias, ayudas a los recién casados o por medio de cualesquiera otras medidas adecuadas”.*

- Artículo 30: Derecho a protección contra la pobreza y la exclusión social.

*“Para garantizar el ejercicio efectivo del derecho a protección contra la pobreza y la exclusión social, las Partes se comprometen:*

---

<sup>36</sup> (n.d) *La Carta Social, en resumen.*

[https://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004\\_2009/documents/dv/chartesocialedepliant-/CharteSocialedepliant-es.pdf](https://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/dv/chartesocialedepliant-/CharteSocialedepliant-es.pdf)

<sup>37</sup> *Carta Social Europea (revisada).* Estrasburgo, 3.V. 1996 | Spanish version February 2006

<https://rm.coe.int/168047e013>

- a) a adoptar medidas en el marco de un planteamiento global y coordinado para promover el acceso efectivo, en particular al empleo, a la vivienda, a la formación, a la enseñanza, a la cultura, y a la asistencia social y médica, de las personas que se encuentren o que corran el riesgo de encontrarse en una situación de exclusión social o de pobreza, así como de sus familias;*
- b) revisar estas medidas con vistas a su adaptación, si resulta necesario”.*

- Artículo 31 Derecho a la vivienda.

*“Para garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, las Partes se comprometen a adoptar medidas destinadas:*

- 1. a favorecer el acceso a la vivienda de una calidad suficiente;*
- 2. a prevenir y paliar la situación de carencia de hogar con vistas a eliminar progresivamente dicha situación;*
- 3. a hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes”.*

Por último, para poder controlar el cumplimiento de la Carta por parte de los Estados se prevé un sistema de informes. El sistema se basa en la presentación periódica por parte de los estados de informes sobre cómo están llevando el cumplimiento de las disposiciones de la Carta. Estos serán examinados por unos comités en el seno del Consejo de Europa. Y a continuación emitirá recomendaciones a cada Estado Parte. Es un mecanismo de control bastante débil y que difiere mucho del control judicial que se lleva a cabo en el CEDH.

### **3.4 La Unión Europea**

Como todos sabemos la UE es la agrupación económica y política constituida a partir del Tratado de Maastricht en 1993, aunque su gestación comenzó mucho antes, tras la II GM. Está formada actualmente por 27 países europeos y su finalidad es aunar intereses y ser más fuertes en la consecución de objetivos comunes.

### *3.4 Carta de los Derechos Fundamentales de la UE*

Es un instrumento legislativo de la UE aplicable a todos los organismos de la misma y cuyo fin es proteger los derechos fundamentales de sus ciudadanos. En ella se recogen todos los derechos civiles, políticos, económicos y sociales de los que gozan los habitantes de la UE. Derechos que estarán sujetos al cambio social y a disposición del progreso, así como a los avances científicos y tecnológicos.

El documento fue declarado en Niza, el 7 de Diciembre del 2000, por el Parlamento Europeo, El Consejo de la UE y la Comisión Europea. Y se basa en los diferentes Tratados de la UE, en los convenios internacionales, la tradición constitucional de los países miembro y las declaraciones del Parlamento Europeo. Su aplicación es conjunta al resto de sistemas de protección de los DDFF.

Con el Tratado de Lisboa se dotó a la carta de un rango de Derecho primario, siendo sus disposiciones jurídicamente vinculantes, pudiendo ser alegadas por cualquier habitante de la UE ante un Tribunal.

Sobre la protección de la vivienda, será regulada en el artículo 34.3 de la Carta:

*“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 de la Unión y por las legislaciones y prácticas nacionales”.*

La finalidad de los derechos reconocidos en este artículo, como bien se indica en el mismo, es combatir la pobreza y la exclusión social. Estos derechos sociales nos resultan familiares, pues están inspirados en los arts. 30 y 31, que cité anteriormente de la Carta Social Europea (revisada). También se inspira en la Carta Comunitaria de los Derechos Sociales Fundamentales de los Trabajadores. Concretamente en el punto número 10, destinado a la protección social del trabajador:

*“Con arreglo a las modalidades propias de cada país: 10. Todo trabajador de la Comunidad Europea tiene derecho a una protección social adecuada y, sea cual fuere su estatuto o la dimensión de la empresa en que trabaja, debe beneficiarse de niveles de prestaciones de seguridad social de nivel suficiente.*



*Las personas que estén excluidas del mercado de trabajo, ya sea por no haber podido acceder a él, ya sea por no haber podido reinserirse en el mismo, y que no dispongan de medios de subsistencia, deben poder beneficiarse de prestaciones y de recursos suficientes adaptados a su situación personal”.*

El tema de las ayudas sociales y a la vivienda son derechos que deben llevarse a la práctica por los Estados miembros. La UE no tiene competencias en ayuda social y vivienda. Son los ordenamientos internos de los Estados miembros los que tienen competencia directa para regular esta situación.

En el caso de ayudas sociales, según lo dispuesto en el art. 153 del Tratado Fundacional de la UE, para luchar contra la exclusión social la UE podrá apoyar y completar las acciones de los Estados pero no podrá adoptar normas de armonización. Y en el supuesto de la vivienda no existe ningún tipo de competencia accesoria o suplementaria.

Las políticas de la UE en ayuda social y vivienda se asientan dentro de la Estrategia de Lisboa, destinada a favorecer el crecimiento y el empleo. Y su cumplimiento efectivo, como dije anteriormente, está subordinado al ordenamiento interno de cada país.

### *3.5 Tribunal de Justicia de la Unión Europea: Jurisprudencia en materia de vivienda*

Es el órgano que garantiza una aplicación e interpretación uniforme del Derecho de la UE<sup>38</sup>. También lleva a cabo una labor como árbitro en la resolución de conflictos y litigios entre los Estados y las instituciones europeas.

Esta autoridad judicial con sede en Luxemburgo está a su vez integrada por dos órganos jurisdiccionales: El Tribunal de Justicia y el Tribunal General. El Tribunal de Justicia estará formado por un juez de cada Estado miembro, en total 27, que será auxiliado por 11 abogados generales. Mientras que el Tribunal General estará formado por 2 jueces por Estado miembro. Todos ellos, en

---

<sup>38</sup> *El Tribunal de Justicia de la Unión Europea.* (n.d.). Ministerio de Hacienda. <https://www.hacienda.gob.es/es-ES/Areas%20Tematicas/Internacional/Union%20Europea/Paginas/Tribunal%20de%20Justicia.aspx>

ambos Tribunales, serán seleccionados entre juristas independientes y de reconocida competencia, y por acuerdo de los Gobiernos de los Estados miembros por un mandato de 6 años.

Respecto a su competencia, el art. 19.3 TUE establece lo siguiente:

*“3. El Tribunal de Justicia de la Unión Europea se pronunciará, de conformidad con los Tratados:*

*(a) sobre los recursos interpuestos por un Estado miembro, por una institución o por personas físicas o jurídicas;*

*(b) con carácter prejudicial, a petición de los órganos jurisdiccionales nacionales, sobre la interpretación del Derecho de la Unión o sobre la validez de los actos adoptados por las instituciones; (c) en los demás casos previstos por los Tratados”.*

Para cumplir con sus funciones estipuladas, el Tribunal de Justicia tiene atribuidas específicamente unas competencias jurisdiccionales que desempeñará a través de recursos y del procedimiento de remisión prejudicial.

Una vez explicado brevemente este órgano y sus funciones procederemos a analizar su jurisprudencia en materia de vivienda.

Previamente hay que decir, que conforme al principio de subsidiariedad, la UE no tiene competencias para legislar en esta materia<sup>39</sup>, pero gracias a la acción del TJUE se ha ido desarrollando una tutela indirecta. En armonía con el TEDH lleva a cabo importantes pronunciamientos jurisprudenciales en la línea de defensa del derecho a la vivienda como Derecho Humano, vinculado a la dignidad de las personas. Haciendo énfasis en la perspectiva del acceso a la vivienda, y todo ello a través de la transposición de directivas comunitarias.<sup>40</sup>

A continuación, las sentencias más relevantes en esta línea:

---

<sup>39</sup> *Política de vivienda en los Estados miembros de la UE.* (n.d.). European Parliament. [https://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary\\_es.htm](https://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary_es.htm)

<sup>40</sup> Luisa Gómez, M. | *Repensando el Derecho a la vivienda: ¿Derecho Humano o Principio Rector?* (Pag 368) Revista Europea de Derechos Fundamentales (2015)

1) Sentencia TJUE de 14 de marzo de 2013, caso Aziz:

Para entender esta sentencia debemos acudir previamente al contexto. Nos hallamos en medio de un procedimiento de ejecución hipotecaria iniciado por CatalunyaCaixa contra el Sr. Aziz, por el impago del préstamo garantizado con hipoteca. Justo 9 días antes de la fecha señalada para el lanzamiento de su vivienda, Aziz interpone una demanda solicitando que se anulara una cláusula del contrato, la cual consideraba abusiva, y que por ende declaraba nulo todo el procedimiento ejecutivo. Se trataba de la cláusula 15 del contrato que establecía que el banco era el que determinaba de forma unilateral el saldo de liquidación de la deuda pendiente que da origen a la ejecución hipotecaria. Por ello Aziz recurre a la demanda, pues el único agente capaz de determinar una cláusula como abusiva es el Juez a través de juicio declarativo. Una vez presentada, el Juez correspondiente plantea una cuestión prejudicial ante el TJUE porque duda acerca de la conformidad del Derecho español con el Derecho de la UE, en relación a la Directiva 93/13/CEE del Consejo de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos con los consumidores. En concreto son dos las cuestiones que hacen dudar al Juez y que requieren una resolución por parte del Tribunal. La primera es si el procedimiento ejecutivo especial de bienes hipotecados y pignorados de la LEC es conforme a la normativa europea; y el segundo si pueden ser declaradas abusivas determinadas cláusulas muy típicas en los contratos de préstamo hipotecario. El TJUE acepta ambas cuestiones y se pronuncia declarando que el Derecho español es incompatible con el Derecho de la UE sobre protección de los consumidores y por lo tanto que debe ser modificado y adaptarse a la Directiva. De esta manera el contrato de préstamo hipotecario se someterá a la legislación de protección de los consumidores. Como resultado el Juez nacional suspendió la ejecución hipotecaria y declaró la nulidad de las cláusulas.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Goñi Rodríguez de Almeida, M. | *Las modificaciones derivadas de la STJUE 14 de Marzo 2013 acerca del procedimiento ejecutivo hipotecario y las cláusulas abusivas*. Revistas UAM. Retrieved May 28, 2022, from <https://revistas.uam.es/revistajuridica/article/download/5961/6409/12315>

2) Sentencia TJUE de 24 de abril de 2012, caso Kamberaj:

El contexto es el de un albanés que vive y trabaja en Bolzano, Italia, con un permiso de duración indeterminada. En esta región la Administración otorga 2 tipos de fondos: uno destinado a ciudadanos de la UE y otro para los provenientes de terceros países. Nuestro sujeto solicitó unas ayudas a la vivienda que le fueron denegadas porque los fondos destinados a esa segunda vía, para terceros de otros países, se habían agotado. Por lo que decide denunciarlo. El Tribunal de Bolzano plantea una serie de cuestiones sobre el caso al TJUE por la apreciación de un posible carácter discriminatorio en la legislación italiana. El TJUE responde defendiendo la igualdad entre los nacionales de terceros países residentes con los nacionales, equiparando sus derechos e invocando la Directiva 2003/109. En ella se suscribe que los nacionales de terceros países residentes de larga duración y los ciudadanos de la unión gozarán de las mismas prestaciones en materia de seguridad, asistencia y protección social, según lo dispuesto en la legislación nacional. Dentro de estos parámetros se incluyen también los procedimientos para acceder a la vivienda. La respuesta literal del TJUE fue la siguiente «la Directiva 2003/109 debe interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa nacional o regional [...] que prevé, en relación con el reparto de los fondos destinados a la concesión de una ayuda a la vivienda, un trato diferente para el nacional de un país tercero que goza del estatuto de residente de larga duración, concedido de conformidad con las disposiciones de dicha Directiva, respecto del trato dispensado a los nacionales residentes en la misma provincia o región, siempre que la citada ayuda esté comprendida en una de las tres categorías contempladas en dicha disposición y que no resulte aplicable el apartado 4 de ese mismo artículo».<sup>42</sup>

3. Sentencia TJUE de 22 de septiembre de 2020, limitación de vivienda vacacional:

Este pronunciamiento es interesante ya que intenta abordar un grave problema que padecemos

---

<sup>42</sup> Ordóñez Solís, D. | *Comentario de Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea* (Cuadernos Europeos de Deusto) ISSN: 1130 - 8354, Núm. 47/2012, Bilbao, págs. 179-202 <https://ced.revistas.deusto.es/article/download/960/1121/>

actualmente como es el de la escasez de oferta de viviendas para alquiler de larga duración o uso habitual, como consecuencia de la aparición emergente de los llamados “alquileres turísticos”. Las consecuencias directas e inmediatas de este tipo de alquileres son la subida generalizada del precio de alquiler y la escasez de vivienda de uso habitacional normal. A esto hay que añadirle problemas urbanísticos como el colapso de infraestructuras y la gentrificación.<sup>43</sup> Todo ello conlleva a un aumento de la dificultad para poder acceder a una vivienda. El TJUE en esta sentencia lo que hace es avalar las normativas nacionales que obligan al propietario del inmueble a solicitar una autorización previa si el uso que va a darle va a ser el de un alquiler turístico. El TJUE justifica y apoya estas normas basándose en una razón imperiosa de interés general, como viene siendo la lucha contra la escasez de viviendas residenciales. Sin embargo para ello exigirá dos requisitos indispensables: proporcionalidad y como cité anteriormente, imperiosa razón de interés general. De no cumplir estos requisitos se estaría vulnerando la directiva Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006 relativa a los servicios en el mercado interior.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> DELGADO, Á. (n.d.). | *El gran dilema del alquiler vacacional (I): problemas sociales, económicos y jurídicos*.

El Notario del Siglo XXI

<https://www.elnotario.es/opinion/opinion/7665-el-gran-dilema-del-alquiler-vacacional-i-problemas-sociales-economicos-y-juridicos>

<sup>44</sup> *El TJUE acota la limitación a los alquileres de vivienda turística*. (2020, September 23). CASES & LACAMBRA.

<https://www.caseslacambra.com/es/legal-flash-el-tjue-acota-la-limitacion-a-los-alquileres-de-vivienda-turistica/>

## CAPÍTULO IV. EL DERECHO A LA VIVIENDA EN ESPAÑA

### 4.1 Marco constitucional y legislación adyacente

En nuestro país la vivienda es un derecho constitucional regulado en el Art. 47 de la Constitución española, según el cual:

*“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”.*

Pero pese a ser un derecho recogido en nuestra constitución no se considera un derecho fundamental. En nuestra Carta Magna los derechos fundamentales se consagran en el Capítulo I, mientras que el art. 47 se encuentra en el Capítulo III, que versa sobre los principios rectores de la política social y económica. Por lo que la vivienda no contaría con las garantías procesales y sustantivas de los derechos fundamentales, excluyéndose de la protección reforzada de la que gozan los otros.

Al ser un principio rector de la política económica y social se dejará en manos del Estado su protección, que será quien deba garantizar de algún modo su cumplimiento, como bien indica el art. 39.1 CE:

*“Los poderes públicos aseguran la protección social, económica y jurídica de la familia”.*

Aunque el Estado sea garante de los mismos, son derechos que realmente no tienen carácter obligatorio porque se consideran principios rectores. Por lo que su cumplimiento se supedita a la situación en la que se encuentre el Estado en ese momento, las políticas que esté aplicando, quien gobierne, situación económica...

Haciendo análisis del art. 47, hace referencia al uso y disfrute de la vivienda pero no menciona su acceso, no se garantiza el acceso a la misma. Y se manifiesta en contra de su especulación.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> BORGIA SORROSAL, Sofía. *El derecho Constitucional a una vivienda digna*. Editorial Dykinson,

En cuanto a otras disposiciones dentro del ordenamiento jurídico español, destacaremos la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Ley sobre Propiedad Horizontal y la Ley de la Ordenación de la Edificación. En ellas se regularán los alquileres y compraventas de inmuebles, comunidad de propietarios y garantías de nueva construcción.

## **4.2 Competencias**

En virtud del artículo 148.3 de la Constitución, la competencia exclusiva en materia de vivienda le corresponde a las CCAA.

*“Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias: Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”.*

Pese a que en un principio las CCAA tienen competencias exclusivas en materia de vivienda, la realidad refleja una concurrencia de competencias estatales y autonómicas. El Estado conservará aquellas competencias relativas al establecimiento de las bases de la ordenación del crédito y la coordinación y planificación de la planificación general de la actividad económica.<sup>46</sup>

## **4.3 Acceso a la vivienda en España: Problemática**

Uno de los mayores problemas que limita el acceso a la vivienda en nuestro país, sino el mayor, es la especulación. En las últimas décadas la vivienda ha sido un objeto de especulación continuada. La inversión privada ha provocado que el precio de los inmuebles se incremente descontroladamente. Y que muchos vean en ella una buena oportunidad de negocio. Y como consecuencia se produce una subida generalizada de los precios tanto de alquiler como de compra de inmuebles.

---

<sup>46</sup> *Vivienda*. (n.d.). Guías Jurídicas Wolters Kluwer.

En relación a esto, ya mencioné en el capítulo anterior los problemas que están causando las viviendas destinadas al alquiler vacacional, los llamados pisos turísticos. Estos provocan una escasez de oferta de viviendas para alquiler normal, y por ende las pocas que quedan para alquilarse su precio se dispara, en atención a la ley de la oferta y la demanda.

Llegados a este punto, la única solución es que los poderes públicos intervengan, en el caso de los pisos turísticos, ya se hizo algo, aunque de forma tenue (STJUE de 22 de septiembre de 2020, limitación de vivienda vacacional).

Al inconveniente del alto coste de la vivienda hay que sumarle que España apenas cuenta con viviendas sociales, de hecho es el país europeo de la OCDE, que menor parque de viviendas sociales tiene en alquiler. Cuenta con apenas 290.000, que representan el 1.1% del total de viviendas del país. Siendo también de los países que menor presupuesto dedica en ayudas a la vivienda. Esto sitúa a España como país de la OCDE en donde las familias más pobres (con ingresos mensuales inferiores a 1200 euros) deben destinar un mayor porcentaje de su renta al pago del alquiler: el 40% llegando a alcanzar el 76% en algunos casos.<sup>47</sup>

A todo esto le sumamos que el contexto actual en el que nos hallamos no es muy esperanzador. Acabamos de “superar” una pandemia a nivel mundial con sus respectivas consecuencias económicas. Una tasa de paro de 13.65<sup>48</sup>, que no es muy alta si la comparamos con otros años y teniendo en cuenta la economía sumergida de este país, pero detrás de los puestos de trabajos ocupados se esconde que

---

<sup>47</sup> Cervera, X., & Rosa, S. (2021, June 29). *España tiene el parque de vivienda social más bajo de Europa*. La Vanguardia.

<https://www.lavanguardia.com/economia/20210629/7563799/espana-parque-vivienda-social-mas-bajo-europa.html>

<sup>48</sup> INEbase / Mercado laboral /Actividad, ocupación y paro /Encuesta de población activa / Últimos datos 28-4-22

[https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736176918&menu=ultiDatos&idp=1254735976595](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176918&menu=ultiDatos&idp=1254735976595)



muchos de ellos son a media jornada y de baja remuneración salarial. La precarización laboral en este país está a la orden del día.

A los bajos salarios y precariedad laboral se añade la inflación actual, que según los expertos alcanza los niveles más altos desde 1985. Esto se debe, además de al conflicto bélico de Ucrania, al aumento del coste de la electricidad y carburantes de los últimos años.

*“La tasa de inflación anual en España llegó a 9,8% en marzo, su nivel más alto en 37 años, según confirmó este miércoles (13.04.2022) el Instituto Nacional de Estadística (INE)”*<sup>49</sup>

#### **4.2 Posible solución: Intervención real del Estado**

El 1 de febrero de 2022 el Gobierno aprobó el Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda (la “Ley de Vivienda”). Se prevé que la norma entre en vigor en el segundo semestre de 2022, pudiéndose retrasar su aprobación hasta 2023, coincidiendo con el año electoral.

A priori, estas son las principales medidas que integrarán la futura Ley de vivienda<sup>50</sup>:

1. Regulación del alquiler: Establecer un mecanismo de regulación de alquileres.
2. Control de precios en zonas tensionadas: Las zonas tensionadas serán aquellas en las que el coste de la hipoteca o alquiler supere el 30% de los ingresos medios de los hogares. En ellas el Estado intervendrá limitando los precios. La declaración de zona tensionada se dejará en manos de las CCAA y tendrá una duración de 3 años prorrogables.

---

<sup>49</sup> La inflación en España alcanza 9,8%, la tasa más alta desde 1985. (2022, April 13). DW. Retrieved May 30, 2022, <https://www.dw.com/es/la-inflaci%C3%B3n-en-espa%C3%B1a-alcanza-98-la-tasa-m%C3%A1s-alta-desde-1985/a-61462609>

<sup>50</sup> *Principales medidas del Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda.* (2022, March 28). Ramón y Cajal Abogados.

<https://www.ramoneycajalabogados.com/es/principales-medidas-del-anteproyecto-de-ley-por-el-derecho-la-vivienda>

3. Definición y limitaciones sobre grandes tenedores: Se entiende como gran tenedor a la persona física o jurídica titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados de uso residencial.
4. Penalización en casos de viviendas vacías: Mediante recargos sobre el IBI, en aquellas viviendas que permanezcan vacías durante períodos de 2 años, y el propietario de los inmuebles sea titular de al menos 4 viviendas. Salvo causas justificadas.
5. Reservar el 30% de nuevas promociones como vivienda social: Obliga a reservar el 30% de las nuevas construcciones como vivienda social.
6. Restricciones a la venta de vivienda pública: Se imposibilita la venta de vivienda pública durante un período de al menos 30 años, al no poder cambiar su calificación en este período.
7. Recompensar a pequeños propietarios por bajar el precio de los alquileres: A través de incentivos fiscales para pequeños propietarios.
8. Bono para jóvenes.
9. Modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Enumeradas y aclaradas las principales medidas de la futura “Ley de vivienda” veremos a ver en qué queda, porque de lo que se aprueba como anteproyecto a lo que puede quedar después cuando se vote el texto definitivo en el pleno del Congreso, nunca se sabe.

Ya hay noticias de que la oposición al Gobierno no piensa aplicar limitaciones al precio de la vivienda porque consideran que atenta contra la libertad económica y la propiedad privada. Incluso amenazan con recurrir ante el Tribunal Constitucional.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Casado, P., & Díaz, I. (2021, October 6). *Casi media España no aplicará la futura ley de vivienda*. ELPAÍS.

<https://elpais.com/espana/2021-10-06/casi-media-espana-no-aplicara-la-futura-ley-de-vivienda.html>

## CONCLUSIONES

Es indudable que desde que se inició la protección de este derecho con su reconocimiento en la DUDH hasta nuestros días, miles de millones de personas se han podido beneficiar de ello y el presente que tenemos en esta cuestión es consecuencia directa de ese proceso que se inició el 10 de diciembre de 1948. Pero aún queda mucho camino por recorrer.

No quiero ser excesivamente crítico, y valoro el compromiso internacional de los Estados en los diversos Tratados y Convenciones destinados a reforzar este y tantos otros de DDHH. Pero mientras vivamos en un sistema con tendencia capitalista y liberal la protección de cualquier derecho humano estará supeditada al interés económico. Lo he ido dejando caer a lo largo del presente trabajo, la vivienda por muy derecho que sea y protegido que este, no deja de ser un bien susceptible de tráfico mercantil. Un activo económico que tiene el aliciente de una demanda prominente, pues la población mundial no deja de aumentar año tras año, y esa población tiene la mala costumbre de tener que vivir en algún sitio. Por lo tanto siempre va a ver necesidad de una vivienda. Si se supone que es un DDHH, lo primero que habría que legislar sobre él sería sobre su uso o destinación, y prohibir su especulación. A menos que se garantice antes su efectivo acceso a todos. Porque la realidad social denota que esto no es así, que las políticas sociales aplicadas por los Estados son insuficientes y por ende el sistema de acceso a una vivienda es injusto, no es igual para todos. Las declaraciones de los Tratados Internacionales que predicán que toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada o digna, quedan en papel mojado si no se consagra un acceso real y efectivo a este derecho.

En el caso de nuestro ordenamiento jurídico la vivienda se consagra como un principio rector de la política social y económica, no como un derecho fundamental, que es lo que debería ser. Así tendría más relevancia institucional y legislativa, gozando de una protección real.

Y el problema de la vivienda como bien especulativo no solo afectaría a las personas que pretenden acceder a una, sino que es un problema que lastra a la economía en general. Los elevados precios de alquiler e hipoteca que se están pagando a día de hoy, hacen que la economía de las familias se resienta, y que todo sus esfuerzos económicos se vayan a mantener esa vivienda. Si todo el dinero de las familias o consumidores se va a pagar los gastos de la vivienda, el dinero no circula, se lo queda el mismo sector.

Esas personas no consumen otros bienes porque tienen que pagar los elevados precios de alquileres y vivienda, entonces el resto de negocios o sectores donde iría hipotéticamente a parar ese dinero se hundirán, como está pasando. No se crearía riqueza y se perpetuaría un modelo de explotación basado en disponer de viviendas para alquilarlas, como hacen los rentistas y grandes tenedores.

Además de un lastre para la economía hay que sumarle una posible crisis demográfica. El difícil acceso a la vivienda por parte de los jóvenes hace que continúen viviendo en los hogares paternos hasta una edad bastante avanzada, les impide formalizar relaciones y crear una familia, rompiendo el ritmo vital que tenían las generaciones anteriores. En consecuencia no tienen descendencia. Produciéndose un envejecimiento progresivo de la población. Un país sin apenas natalidad y con una población envejecida está abocado al fracaso, es insostenible.

Evidenciado que la vivienda es uno de los pilares básicos en nuestra sociedad y cuya protección es más que necesaria a día de hoy, concluyó el trabajo.

# BIBLIOGRAFÍA

## 6.1 Libros y artículos de revistas

- PASCA GARCÍA, LAURA. “*La concepción de la vivienda y sus objetos*”  
Madrid : Universidad Complutense Psicología Social TFM 2013-2014 (pág.2)
- *Principios de higiene de la vivienda*. Organización Mundial de la Salud.  
World Health Organization & OMS. (1990).
- PASTOR RIDRUEJO, JOSÉ ANTONIO. *Curso de derecho internacional público y organizaciones internacionales*. Editorial Tecnos 2011.
- DAVIS, J.C. *Derechos Humanos y la Revolución Inglesa*  
Escuela de Historia, Universidad East Anglia 2006
- GONZÁLEZ, PÉREZ, GABRIELA. *La evolución histórica de los Derechos Humanos: El camino más seguro a la civilidad*. División académica de educación y artes enero. Junio 2012
- SIMÓN MORENO, H. *La jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre la vivienda en relación al Derecho español*. Teoría y Derecho: revista de pensamiento jurídico, No. 16/2014 (pp. 162-187)

- LLORENTE SÁNCHEZ, M<sup>a</sup> ANGELA *La tutela de la vivienda en la jurisprudencia del TEDH.* TFG Derecho , Universidad de Valladolid 3 de julio 2020 (P 16-24)
- MACHO CARRO, A. | *La tutela jurisdiccional indirecta del derecho a la vivienda en la Unión Europea* Revista de Estudios Europeos N<sup>o</sup> 75, enero-junio, 2020, 292-305 ISSN: 2530-9854. Universidad de Valladolid
- LUISA GÓMEZ, M. *Repensando el Derecho a la vivienda: ¿Derecho Humano o Principio Rector?* Revista Europea de Derechos Fundamentales, 2015 (Pag. 368)
- GOÑÍ RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. Las modificaciones derivadas de la STJUE 14 de Marzo 2013 acerca del procedimiento ejecutivo hipotecario y las cláusulas abusivas. Revistas Jurídicas Universidad Autónoma de Madrid n<sup>o</sup>27, 2013.
- ORDÓÑEZ SOLÍS, D. *Comentario de Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea*  
Cuadernos Europeos de Deusto, Bilbao  
ISSN: 1130 - 8354, Núm. 47/2012 (págs. 179-202)
- BORGIA SORROSAL, SOFÍA. *El derecho Constitucional a una vivienda digna.* Editorial Dykinson. Madrid, 2010.  
ISBN: 978-84-9849-795-3

## 6.2 Recursos electrónicos

- *La pobreza y la exclusión son dos de los principales obstáculos para el acceso a una vivienda digna.*

Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo en Panamá. 26 de Octubre de 2020

<https://www.pa.undp.org/content/panama/es/home/presscenter/articles/2020/la-pobreza-y-la-exclusion-son-dos-de-los-principales-obstaculos-.html>

- VELÁSQUEZ, E. *Vivienda: inviable para la mayoría.*

ONU-Hábitat. 2018

<https://onuhabitat.org.mx/index.php/vivienda-inviable-para-la-mayoria>

- MORENO, G. *Infografía: Moscú, la ciudad con más personas sin hogar del mundo.*

Portal de Estadística en línea Statista. 25 de Enero de 2017

<https://es.statista.com/grafico/7763/moscu-la-ciudad-con-mas-personas-sin-hogar-del-mundo/>

- *Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.*

ACNUDH (Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos)

<https://www.ohchr.org/es/treaty-bodies/cescr>

- CORTÉS, J. I. *Derechos económicos, sociales y culturales: la hoja de ruta hacia una vida digna*. 3 de noviembre de 2020, Amnistía Internacional.

<https://www.es.amnesty.org/en-que-estamos/blog/historia/articulo/derechos-economicos-sociales-y-culturales-la-hoja-de-ruta-hacia-una-vida-digna/>

- LÓPEZ, ANAÍS. *Los españoles dedican, de media, el 40% de su salario al pago del alquiler*.

Portal Inmobiliario Fotocasa. 2021-2022

<https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/alquilar-piso/los-espanoles-dedican-de-media-el-40-de-su-salario-al-pago-del-alquiler/>

- NIEVES, V. *El precio de la vivienda se prepara para dar el mayor salto en 30 años en la Eurozona*.

Diario económico el Economista. 20 de Octubre de 2021

<https://www.economista.es/vivienda/noticias/11436180/10/21/El-precio-de-la-vivienda-se-prepara-para-dar-el-mayor-salto-en-30-anos-en-la-Eurozona.html>

- *Principios de higiene de la vivienda*

WHO (World Health Organization)

<https://apps.who.int/iris/handle/10665/38629>



- *Conferencia Mundial de Derechos Humanos, Viena, 1993.*

ACNUDH (Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos)

<https://www.ohchr.org/es/about-us/history/vienna-declaration>

- GÓMEZ ISA, F. *Sistema Europeo de Derechos Humanos.*

Diccionario de Acción Humanitaria y Cooperación al Desarrollo.

<https://www.dicc.hegoa.ehu.eus/listar/mostrar/64>

- *Mundo multilateral #11 – El Sistema Europeo de Derechos Humanos.*

Fundación Embajada Abierta.

<https://www.embajadaabierta.org/post/mundo-multilateral-11-el-sistema-europeo-de-derechos-humanos>

- *Consejo de Europa.*

CRIN: Child Rights International Network.

<https://archive.crin.org/es/guias/onu-sistema-internacional/mecanismos-regionales/consejo-de-europa.html>

- *Discurso de Churchill en Zurich, Septiembre de 1946.*

Historiasiglo20.org.

<http://www.historiasiglo20.org/TEXT/zurich-churchill.htm>

- *El Convenio Europeo de Derechos Humanos: Un instrumento viviente.* (Pag.5)

European Court of Human Rights.

[https://echr.coe.int/Documents/Convention\\_Instrument\\_SPA.pdf](https://echr.coe.int/Documents/Convention_Instrument_SPA.pdf)

- *Map of the Council of Europe 46 Member States (2022)*

<https://edoc.coe.int/en/map-of-the-member-states/5332-map-of-the-council-of-europe-47-member-states.html>

- MEDIAVILLA, M. *¿Sabes cómo puede ayudarte el Tribunal Europeo de los Derechos Humanos?*

Amnistía Internacional España, 10 de Agosto de 2017.

<https://www.es.amnesty.org/en-que-estamos/blog/historia/articulo/tribunal-europeo-de-derechos-humanos-una-joya-para-las-libertades-fundamentales/>

- *Airey contra Irlanda*

Women's Link Worldwide.

<https://www.womenslinkworldwide.org/observatorio/base-de-datos/airey-v-irlanda>

- *X e Y contra Los Países Bajos*

Women's Link Worldwide.

<https://www.womenslinkworldwide.org/observatorio/base-de-datos/x-y-y-los-paises-bajos>

➤ *López Ostra contra España*

Sentencia de 9 de diciembre de 1994 Tribunal Europeo de Derechos Humanos.

<https://personal.us.es/patroclo/casospracticos/caso%20medio%20ambiente.%20stedh%20lopez%20ost-ra.htm>

➤ *La Carta Social, en resumen.*

Department of the European Social Charter - Directorate General of Human Rights and Legal Affairs

[https://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004\\_2009/documents/dv/chartesocialedepliant-/CharteSocialedepliant-es.pdf](https://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/dv/chartesocialedepliant-/CharteSocialedepliant-es.pdf)

➤ *El Tribunal de Justicia de la Unión Europea.*

Portal del Ministerio de Hacienda y Función Pública (Gobierno de España).

<https://www.hacienda.gob.es/es-ES/Areas%20Tematicas/Internacional/Union%20Europea/Paginas/Tribunal%20de%20Justicia.aspx>

➤ *Política de vivienda en los Estados miembros de la UE.*

Web oficial del Parlamento Europeo.

[https://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary\\_es.htm](https://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary_es.htm)

➤ DELGADO TRUYOLS, Á. *El gran dilema del alquiler vacacional (I): problemas sociales, económicos y jurídicos.*

El Notario del Siglo XXI

<https://www.elnotario.es/opinion/opinion/7665-el-gran-dilema-del-alquiler-vacacional-i-problemas-sociales-economicos-y-juridicos>

➤ *Vivienda.*

Guías Jurídicas Wolters Kluwer.

[https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTU1MjtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAHfFrBjUAAAA=WKE#I197](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTU1MjtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAHfFrBjUAAAA=WKE#I197)

➤ SALVADOR, ROSA. *España tiene el parque de vivienda social más bajo de Europa.*

La Vanguardia (Barcelona 29 de junio de 2021).

<https://www.lavanguardia.com/economia/20210629/7563799/espana-parque-vivienda-social-mas-bajo-europa.html>

➤ *Encuesta población activa.*

Instituto Nacional de Estadística.

[https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736176918&menu=ultiDatos&idp=1254735976595](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176918&menu=ultiDatos&idp=1254735976595)

➤ *La inflación en España alcanza 9,8%, la tasa más alta desde 1985.*

DW ,13 de abril de 2022.

<https://www.dw.com/es/la-inflaci%C3%B3n-en-espa%C3%B1a-alcanza-98-la-tasa-m%C3%A1s-alta-desde-1985/a-61462609>

➤ *Principales medidas del Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda.*

Ramón y Cajal Abogados, Madrid 28 de marzo de 2022.

<https://www.ramonycajalabogados.com/es/principales-medidas-del-anteproyecto-de-ley-por-el-derecho-a-la-vivienda>

➤ GARCÍA DE BLAS, ELSA. *Casi media España no aplicará la futura ley de vivienda.*

El País, 6 de Octubre de 2021.

<https://elpais.com/espana/2021-10-06/casi-media-espana-no-aplicara-la-futura-ley-de-vivienda.html>

### 6.3 Normativa internacional

- ❖ *Declaración de Derechos de Virginia 1776.*
  
- ❖ *Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1793*
  
- ❖ *Declaración Universal de los Derechos Humanos.* Asamblea General de la ONU, 1948.
  
- ❖ *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.* Asamblea General, 16 de diciembre de 1966.
  
- ❖ *Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos.* Asamblea General, 16 de diciembre de 1966.
  
- ❖ *Carta Social Europea (revisada).* Estrasburgo, 3.V. 1996.