

Aspectos constitucionales del derecho a la vivienda

Marcos Vaquer Caballería

Catedrático de Derecho administrativo

uc3m | Universidad **Carlos III** de Madrid

1. Objeto: Viviendas, no casas



elroto@inicia.es

EL PAÍS

Vivienda. La gran crisis

De la burbuja al gran déficit: España ha pasado de construir 600.000 a 90.000 viviendas

La construcción de casas ha sido tan escasa desde la crisis de 2008 que ni siquiera es capaz de cubrir la formación de nuevos hogares, lo que desemboca en una escalada de los precios de venta y alquiler

Casa = **edificación** = **cosa**

Vivienda = **uso** de residencia o habitación habitual = **bien**



Art. 47 CE: una
vivienda digna
y adecuada

Definición



Art 3 LDV:

- **Vivienda**: edificio o parte de un **edificio** de carácter **privativo** y con **destino** a residencia y habitación de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente, ...
- **Vivienda digna y adecuada**: la vivienda que, por razón de su tamaño, ubicación, **condiciones de habitabilidad, accesibilidad universal, eficiencia energética** y utilización de energías renovables y demás características de la misma, y con **acceso a las redes** de suministros básicos, responde a las **necesidades** de residencia de la persona o unidad de convivencia en **condiciones asequibles** conforme al esfuerzo financiero, constituyendo su **domicilio, morada u hogar** en el que poder vivir dignamente, con salvaguarda de su intimidad, y disfrutar de las relaciones familiares o sociales, favoreciendo el pleno desarrollo y la inclusión social de las personas.

Art. 3.3.a) TRLSRU:

- Principio de desarrollo sostenible: "posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de **domicilio habitual en un contexto urbano** seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, ..."
- Condiciones de adecuación: físicas y socio-económicas, en sí y en torno
- Emplazamiento a la legislación de vivienda y urbanística

2. Vinculación suelo y vivienda

- Tradicional desencuentro.
- Vinculación constitucional:
 - Art. 47 CE: "... 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."
 - Art. 148.1.3ª CE: "Ordenación del territorio, **urbanismo y vivienda**".
- Los **debates** sobre (1º) la vivienda **protegida**, (2º) la vivienda **dotacional** y (3º) la vivienda de **uso turístico** como usos diferenciados del suelo, susceptibles de ordenación urbanística.
- El "**derecho a la ciudad**" como síntesis. Artículo 5 TRLSRU.
Derechos del ciudadano:
 - a) Disfrutar de una **vivienda** digna, adecuada y accesible, ..., que constituya su domicilio ... y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.
 - b) Acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las **dotaciones públicas** y los **equipamientos colectivos** abiertos al uso público, ...

3. Naturaleza: Principio y derecho

- **Relevancia:**

- el derecho humano “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” (art. 25 DUDH)
- “se trata, por tanto, de una materia que, por su íntima conexión con la esfera individual de la persona y el libre desarrollo de la personalidad, es de la **máxima relevancia**” (STC 93/2015, de 14 de mayo, FJ 9º)

- **Naturaleza:**

- “un **mandato o directriz** constitucional” (STC 32/2019, de 28 de febrero, FJ 6º)
- “que el art. 47 CE no contenga un derecho fundamental ni un título competencial, o que constituya un principio rector de la política social y económica, no es óbice para que al mismo tiempo se despliegue como **derecho constitucional** con sus vertientes competenciales” [STC 79/2024, de 21 de mayo, FJ 3º B) a) ii)]
- Síntesis: doble vertiente, objetiva y subjetiva, o institucional e individual.

Desarrollo legislativo

Década	Estado	CCAA
80	EE.AA.	Planes de vivienda: VP
90	TRL5 92: cobertura para calificación VP, cesiones y PMS LRSV 1998	
2000	LS 2007: principios y derechos, reserva básica de suelo para VP	Legislación sobre vivienda: ➤ Obligaciones de medios ✓ Ley 13/2005, de 11-11, de medidas para la VP y el suelo de Andalucía ✓ Ley 1/2010, de 8-3, reguladora del derecho a la vivienda de Andalucía
10	TRLSRU 15	➤ Obligaciones de resultados (derecho subjetivo perfecto): ✓ Ley 3/2015, de 18-6, de vivienda del PV Medidas antidesahucios: ✓ Decreto-Ley 6/2013, de 9-4, y Ley 4/2013, de 1-10, de medidas para asegurar ... la función social de la vivienda en Andalucía
20	LDV 2024: calificación SIG, ZMRT	Medidas de flexibilización, simplificación y aceleración: ✓ Decreto-Ley 1/2025, de 24-2, de medidas urgentes en materia de vivienda de Andalucía

4. Función social y privada de la propiedad



- Titularidad **pública**: dominio público (afectación) o patrimonio público (vinculación: art. 8.2 LPAP)
- Titularidad **privada**: delimitación por la **función social** (art. 33.2 CE) pero respeto por su **contenido esencial** (art. 53.1 CE). Función privada:
 - ✓ TEDH: los intereses de los propietarios incluyen "la posibilidad de obtener un **beneficio** de sus bienes" (Sentencia *Hutten-Czapska c. Polonia*, de 16 de junio de 2006, § 239)
 - ✓ TC: "siempre que quede salvaguardada la **rentabilidad** del propietario" (STC 37/1987, cit., FJ 2º). "Una disposición que supusiera el vaciamiento del **contenido económico de la renta** acordada podría representar la vulneración del derecho reconocido en el art. 33 de la Constitución" (STC 89/1994, cit., FJ 5º).
- Posible **síntesis**: el anhelado **parque público** de vivienda (arts. 27 a 29 y 32 LDV): titularidad pública + gestión privada o social

5. Competencia exclusiva “no autónoma”

- Prácticamente toda la doctrina del TC, sobre conflictos competenciales
- Generosa aplicación de los títulos estatales transversales
- Tradicional inflamación del art. 149.1.13ª CE a costa del art. 149.1.1ª CE
- ¿Y las competencias locales?
Art. 25 LBRL: gestión y promoción + urbanismo + ...

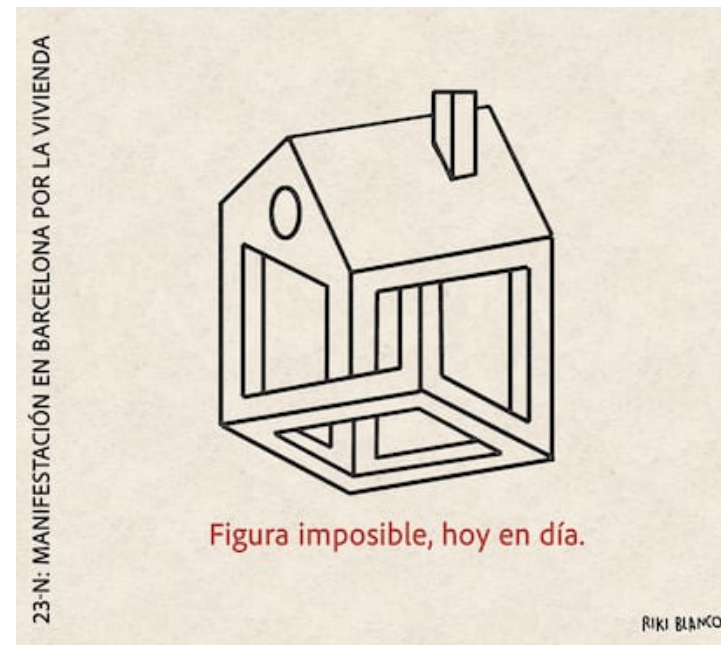
organizativo > dogmático

estatal > autonómico

objetivo > subjetivo

económico > social

Gracias



Algunos trabajos recientes:

- La vivienda como función social y la rentabilidad como contenido esencial de la propiedad, TRC nº 55, 2025
- El derecho a la vivienda y las competencias estatales, REAF nº 39, 2024