

FERNANDO LÓPEZ RAMÓN
(Coord.)

CONSTRUYENDO EL DERECHO A LA VIVIENDA

AUTORES

ALONSO-PÉREZ, María Teresa	GARCÍA ÁLVAREZ, Gerardo
ALVES CORREIA, Fernando	GONÇALVES MONIZ, Ana Raquel
BERMEJO LATRE, José Luis	GUILLÉN NAVARRO, Nicolás A.
CIVITARESE MATTEUCCI, Stefano	INSERGUET-BRISSET, Véronique
COMBARROS VILLANUEVA, V. E.	SALAS MURILLO, Sofía
ESCARTÍN ESCUDÉ, Víctor	SOLANA CABALLERO, Luis
TEJEDOR BIELSA, Julio	

Marcial Pons

MADRID | BARCELONA | BUENOS AIRES

2010

ÍNDICE

	<u>Pág.</u>
LISTA DE AUTORES	7
PRESENTACIÓN	9

CAPÍTULO I

SOBRE EL DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA

Fernando López Ramón

I. EL DERECHO A LA VIVIENDA COMO PRINCIPIO CONSTITUCIONAL	12
II. EL RECONOCIMIENTO DEL DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA	13
III. CONTENIDOS Y CARENCIAS DEL DERECHO SUBJETIVO...	16
1. Acceso a la vivienda.....	17
2. Conservación de la vivienda	20
3. Calidad de la vivienda.....	21
4. Mercado de la vivienda.....	22

PARTE PRIMERA

LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA EN EUROPA

CAPÍTULO II

LA EVOLUCIÓN DEL DERECHO FRANCÉS EN MATERIA DE VIVIENDA

Veronique Inserguet-Brisset

I. TENER UNA VIVIENDA	30
-----------------------------	----

	<u>Pág.</u>
1. Un derecho exigible.....	30
A) El derecho al realojamiento en compensación por la pérdida de la vivienda.....	30
B) La afirmación de un derecho a la vivienda exigible.....	34
2. Una oferta de viviendas adaptada a las necesidades.....	39
A) Un instrumento global de programación: el programa local del hábitat.....	39
B) La producción de viviendas sociales.....	41
C) Las ayudas públicas de vivienda: ayudas personales, ayudas a la piedra y exenciones fiscales.....	47
II. UNA VIVIENDA GARANTE DE UNA CALIDAD DE VIDA.....	50
1. Las calidades intrínsecas de la vivienda.....	51
A) Las normas de construcción de viviendas.....	51
B) Las obligaciones de vendedores y arrendadores.....	53
2. La calidad del hábitat.....	56
A) La atribución de viviendas sociales en arrendamiento: la delicada búsqueda de un equilibrio.....	56
B) Recalificación de barrios y renovación urbana.....	59
BIBLIOGRAFÍA.....	63

CAPÍTULO III

POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA EN INGLATERRA

Nicolás Alejandro Guillén Navarro

INTRODUCCIÓN.....	65
I. ORÍGENES DE LA VIVIENDA SOCIAL EN INGLATERRA (1851-1914).....	66
II. PERIODO DE ENTREGUERRAS (1919-1939).....	69
1. Ley Addison e Informe Tudor Walters.....	69
2. Años veinte: Ley Chamberlain y Ley Wheatley.....	70
3. Años treinta: políticas de intervención sobre los <i>slums</i>	71
III. POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA TRAS LA SEGUNDA GUERRA MUNDIAL (1945-1970).....	72
1. Gobierno laborista (1945-1951).....	72
2. Gobierno conservador (1951-1964): la década de las torres de viviendas.....	73
3. Gobierno laborista (1964-1970): <i>General Improvement Areas</i> ...	74
IV. POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA EN LOS AÑOS SETENTA.....	76

	<u>Pág.</u>
1. Gobierno conservador (1970-1973)	76
2. Gobierno laborista (1974-1979): <i>Housing Action Areas</i>	76
V. INICIATIVAS PRIVATIZADORAS DEL GOBIERNO CONSERVADOR (1979-1997)	78
1. Años ochenta y la influencia del Gobierno Thatcher	78
2. <i>Right to Buy</i>	79
3. <i>Tenants' Choice, Housing Action Trusts y Large-Scale Voluntary Transfer</i>	81
4. Gobierno de John Major (1992-1997)	84
VI. POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA DESDE 1997	84
1. <i>Arm's-Length Management Organisations, Houses in Multiple Occupation</i> , adjudicación de viviendas sociales y actuaciones sobre los sin techo.....	85
VII. PROBLEMÁTICA ACTUAL.....	86
VIII. REFLEXIONES FINALES	87
BIBLIOGRAFÍA.....	88

CAPÍTULO IV

LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN ITALIA

Stefano Civitarese Matteucci

I. DIRECTRICES CONSTITUCIONALES DEL DERECHO A LA VIVIENDA.....	91
II. EL TRABAJO SOBRE LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN LA HISTORIA DE LA POST-UNIFICACIÓN	97
1. De la legislación de los comienzos de 1900 al Plan Gescal.....	97
2. Desde la Ley de reforma de la vivienda a la legislación sobre la liberalización del mercado de alquiler.....	100
III. LA ORGANIZACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA Y LA CUESTIÓN DE LOS DERECHOS SOCIALES DE NIVEL MÚLTIPLE ENTRE ESTADO, ENTES TERRITORIALES Y UNIÓN EUROPEA	105
1. La construcción de vivienda pública entre política social, de la que se debe garantizar la igualdad territorial, y el gobierno del territorio.....	106
2. La vivienda social como servicio de interés (económico) general ..	110
IV. LA DIMENSIÓN TERRITORIAL DE LA VIVIENDA PÚBLICA...	115
1. Los planes de zona	115
2. El declive de los planes de zona y de las políticas de contraste en las periferias urbanas	118

	<i>Pág.</i>
V. LA NUEVA CUESTIÓN DE LA VIVIENDA A PRINCIPIOS DEL TERCER MILENIO	120
1. Situación de la necesidad de vivienda.....	120
2. El nuevo «plan vivienda»	123
3. Las medidas contenidas en el «plan vivienda»	125
VI. BREVES CONSIDERACIONES A MODO DE CONCLUSIÓN..	131
BIBLIOGRAFÍA.....	134

CAPÍTULO V

CONSIDERACIONES SOBRE LA PROMOCIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN PORTUGAL

Fernando Alves Correia-Ana Raquel Gonçalves Moniz

I. INTRODUCCIÓN.....	137
II. LA CONFIGURACIÓN JURÍDICO-CONSTITUCIONAL DEL DERECHO A LA VIVIENDA.....	138
1. El derecho a la vivienda en el marco de los derechos fundamentales	139
2. Definición y contenido del derecho a la vivienda.....	140
III. LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN PORTUGAL.....	142
1. El derecho a la vivienda en el marco de los poderes públicos...	143
2. La organización administrativa de la política de vivienda.....	144
3. Medidas de aplicación de la política pública de vivienda.....	145
A) Instrumentos de tutela del derecho a la vivienda y de las políticas públicas de vivienda.....	145
B) Instrumentos específicos de tutela del derecho a la vivienda....	147
IV. REFLEXIONES FINALES	163
BIBLIOGRAFÍA.....	163

CAPÍTULO VI

LA EVOLUCIÓN DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA EN LA ESPAÑA DEL SIGLO XX

José Luis Bermejo Latre

I. INTRODUCCIÓN.....	165
II. LOS ANTECEDENTES HIGIÉNICO-SANITARISTAS Y DE BENEFICIENCIA DE LA PRIMIGENIA POLÍTICA DE VIVIENDA..	167
III. LA POLÍTICA DE «CASAS BARATAS» O EL FOMENTO DE LA PRODUCCIÓN PRIVADA DE VIVIENDA	169
IV. LA PRODUCCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA DURANTE LA AUTARQUÍA	174

	<u>Pág.</u>
V. LA DIFÍCIL RELACIÓN ENTRE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA Y URBANISMO EN LA ERA DEL DESARROLLISMO.....	179
VI. LA CONTINUIDAD DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA TRAS LA TRANSICIÓN CONSTITUCIONAL.....	184
VII. CONCLUSIONES.....	192
BIBLIOGRAFÍA.....	194

PARTE SEGUNDA

**EL RÉGIMEN GENERAL DEL DERECHO
A LA VIVIENDA**

CAPÍTULO VII

SEGURIDAD Y CALIDAD EN LA VIVIENDA

Víctor Escartín Escudé

I. INTRODUCCIÓN	199
II. LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	204
1. La calidad y la seguridad como objetivos de la Ley de Ordenación de la Edificación.....	205
2. Garantías por vicios constructivos y responsabilidad de los agentes en el proceso de edificación	208
III. EL CÓDIGO TÉCNICO DE EDIFICACIÓN	211
1. Naturaleza jurídica, contenido y alcance	211
2. Los Documentos Básicos.....	215
3. Requisitos y características del proyecto de edificación y del Libro del Edificio	217
4. Sobre la eficacia del CTE y su condición de garantía para el adquirente de una vivienda	219
IV. LA INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN A LA HORA DE GARANTIZAR LA CALIDAD Y SEGURIDAD EN EL PROCESO EDIFICATORIO	222
1. Garantía a través del control documental.....	223
2. Garantía a través de los procesos autorizatorios	224
A) El visado colegial.....	224
B) La licencia municipal de obras.....	225
C) La licencia de primera ocupación y la cédula de habitabilidad.....	226
3. Garantía mediante la creación de órganos de control de la calidad en la edificación. El Consejo para la Sostenibilidad, Innovación y Calidad de la Edificación.....	227
BIBLIOGRAFÍA.....	229

CAPÍTULO VIII

**LA PROTECCIÓN JURÍDICA
DEL COMPRADOR DE VIVIENDA***M.^a Teresa Alonso Pérez*

INTRODUCCIÓN.....	232
I. FASE PRECONTRACTUAL: LA INFORMACIÓN COMO REMEDIO PREVENTIVO	233
1. Normas a considerar.....	233
2. Características de la información y de la forma en que debe procurarse.....	234
3. Contenido de la información a suministrar	235
A) Relativa a los sujetos.....	235
B) Información relativa al contrato mismo.....	235
C) Información sobre la vivienda.....	236
D) Relativa al precio	237
4. Consecuencias del incumplimiento de la obligación de información precontractual	238
A) Consecuencias jurídico-privadas, en particular la exigibilidad de lo ofrecido en la información precontractual	238
B) Sanciones administrativas	240
II. FASE DE PERFECCIÓN DEL CONTRATO: INFORMACIÓN, FORMALISMO Y CONTROL DEL CONTENIDO DEL CONTRATO.....	241
1. Emisión del consentimiento: información y formalismo.....	241
A) Contrato privado de compraventa.....	241
B) Elevación a escritura pública	243
C) Inscripción del contrato de adquisición de vivienda en el Registro de la Propiedad	244
2. Control del contenido del contrato: cláusulas abusivas	245
III. FASE DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	251
1. El retraso en la entrega habiéndose anticipado cantidades a cuenta	252
A) La constancia de la fecha de entrega	252
B) Las medidas predispuestas por la Ley 57/1968: garantías y cuenta separada	252
C) Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones legales	253
2. Defectos en la construcción: responsabilidades y garantías	254

	<i>Pág.</i>
A) Ley de Ordenación de la Edificación.....	255
B) Artículo 1.591 del Código Civil.....	257
C) El Texto Refundido de la LGDCU.....	258
D) Acciones edilicias y artículo 1.124 del Código Civil.....	260
BIBLIOGRAFÍA.....	261

CAPÍTULO IX

EL ARRENDAMIENTO EN EL MARCO DEL DERECHO A LA VIVIENDA

Sofía de Salas Murillo

I. INTRODUCCIÓN	263
II. PRESENCIA DE LA FIGURA DEL ARRENDAMIENTO EN LAS POLÍTICAS PÚBLICAS.....	265
III. TENDENCIAS LEGISLATIVAS EN LA REGULACIÓN DEL CONTRATO	273
IV. DOS EJEMPLOS DE UTILIDAD DEL ARRENDAMIENTO EN UN MERCADO INMOBILIARIO EN CRISIS	282
BIBLIOGRAFÍA.....	287

CAPÍTULO X

LA FISCALIDAD Y SU INCIDENCIA EN LA DISPONIBILIDAD DE LA VIVIENDA

Victoria Eugenia Combarros Villanueva

I. LA SOBREIMPOSICIÓN DEL BIEN INMUEBLE URBANO.....	291
1. El Impuesto sobre Bienes Inmuebles como tributo de naturale- za patrimonial a la luz del principio de capacidad económica...	292
2. La pluralidad de figuras tributarias que recaen sobre el bien in- mueble urbano.....	295
II. EL RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS DESOCUPADAS	298
1. El régimen de imputación de rentas inmobiliarias en el IRPF...	298
2. El gravamen de la desocupación en el IBI.....	300
III. LA REORDENACIÓN DE LA TRIBUTACIÓN DE LOS RENDI- MIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO EN EL IRPF.....	301
IV. LA DESGRAVACIÓN POR ALQUILER COMO MEDIDA DE AJUSTE DEL TRIBUTO A LA CAPACIDAD ECONÓMICA Y NO COMO MERO BENEFICIO FISCAL.....	303
BIBLIOGRAFÍA.....	305

PARTE TERCERA

LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

CAPÍTULO XI

**RÉGIMEN JURÍDICO GENERAL
DE LA VIVIENDA PROTEGIDA***Julio Tejedor Bielsa*

I. DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA, DERECHO SUBJETIVO EMERGENTE.....	309
II. VIVIENDA PROTEGIDA Y POLÍTICAS DE VIVIENDA. UNA CONSTANTE EN UN ENTORNO CAMBIANTE	314
III. CONCEPTO DE VIVIENDA PROTEGIDA. MODALIDAD DE PROMOCIÓN <i>VERSUS</i> USO URBANÍSTICO ESPECÍFICO. TIPOLOGÍA DE VIVIENDA PROTEGIDA	319
1. La configuración de la vivienda protegida en la jurisprudencia y en la más reciente legislación. De modalidad de promoción a uso urbanístico	319
2. Tipología de vivienda protegida.....	321
IV. ASPECTOS OBJETIVOS.....	327
1. Elementos susceptibles de protección.....	327
2. Destino	328
3. Limitación de precio y renta. Prohibición de sobreprecios.....	330
4. Condiciones técnicas.....	332
V. ASPECTOS SUBJETIVOS: PROMOTOR, ADQUIRENTE O INQUILINO, ADMINISTRACIÓN Y ENTIDADES DE CRÉDITO ..	334
1. Promotores, autopromotores y gestores	334
2. Adjudicatarios, adquirentes e inquilinos. Los registros de solicitantes.....	336
3. Administración pública	339
4. Entidades de crédito colaboradoras.....	340
VI. LA CALIFICACIÓN COMO VIVIENDA PROTEGIDA. CALIFICACIÓN, FINANCIACIÓN Y CUPOS.....	342
BIBLIOGRAFÍA.....	346

CAPÍTULO XII

LA PLANIFICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA*Felipe Iglesias González*

I. LA EVOLUCIÓN DE LA PLANIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN PÚBLICA A LA VIVIENDA EN DEMOCRACIA.....	349
---	-----

	<u>Pág.</u>
A. Plan de vivienda 2005-2008 (Real Decreto 801/2005, de 1 julio).....	354
B. Plan de vivienda 2002-2005 (RD 1/2002, de 11 de enero)	355
C. Plan de vivienda 1998-2001 (RD 1186/1998, de 12 de junio)..	355
D. Plan de vivienda 1996-1999 (RD 2190/1995, de 28 de diciembre).....	356
E. Plan de vivienda 1992-1995 (RD 1932/1991, de 20 de diciembre).....	357
F. Plan de vivienda 1988-1992 (RD 1494/1987, de 4 de diciembre).....	358
G. Plan de vivienda 1984-1987 (RD 3280/1983, de 14 de diciembre).....	358
H. Plan de vivienda 1981-1983 (RD 2455/1980, de 7 de noviembre).....	359
I. VPO con calificación definitiva sujeta al RDL 31/1978 (RDL 31/1978, art. 1; RD 801/2005, art. 5)	359
J. VPO con calificación definitiva sujeta a regímenes protectivos anteriores al RDL 31/1978 (RD 3148/1978, Disposición Transitoria octava)	360
II. UNA CRÍTICA DE LA SITUACIÓN ACTUAL A MODO DE INTRODUCCIÓN	360
III. TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	367
IV. NOVEDADES INTRODUCIDAS POR EL NUEVO PLAN DE VIENDA 2009-2012	371
1. El requisito de la inscripción en los registros públicos de demandantes.....	372
2. Duración del régimen de protección de las viviendas protegidas...	375
BIBLIOGRAFÍA.....	380

CAPÍTULO XIII

LAS RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Gerardo García Álvarez

I. INTRODUCCIÓN: UNA REGULACIÓN ENTRE URBANISMO Y VIVIENDA.....	383
II. UNA EVOLUCIÓN LEGISLATIVA CIRCULAR: LAS INFLUENCIAS MUTUAS ENTRE EL LEGISLADOR ESTATAL Y LOS DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS	386
1. Un primer episodio: la Ley 8/1990, sobre reforma del régimen urbanístico, y el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992...	386
2. Una visión transversal de las legislaciones autonómicas.....	388
3. El cierre del círculo: las previsiones del legislador estatal de 2007.....	395

	<u>Pág.</u>
III. LA POSICIÓN DEL TRIBUNAL SUPREMO SOBRE LAS RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS Y LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS	397
1. Las primeras sentencias: la anulación de instrumentos urbanísticos	397
2. Las sentencias posteriores: la fijación del justiprecio expropiatorio	399
IV. LA INCIDENCIA DE LAS RESERVAS DE SUELO EN EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA.....	404
V. CONCLUSIONES: DE UNA POLÍTICA DE FOMENTO A LA LIMITACIÓN ADMINISTRATIVA DE PRECIOS	406
BIBLIOGRAFÍA.....	408

CAPÍTULO XIV

RÉGIMEN DE ACCESO, USO Y TRANSMISIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA DE ARAGÓN

Luis-Javier Solana Caballero

I. INTRODUCCIÓN	411
II. REQUISITOS DE ACCESO A UNA VIVIENDA PROTEGIDA DE ARAGÓN	414
1. Concepto de Unidad de Convivencia.....	414
2. Requisitos de acceso	415
A) Ingresos limitados	415
B) Residencia en un Municipio de Aragón	416
C) Necesidad de vivienda	417
D) Ser mayor de edad o emancipado	422
E) No ser titular de bienes y derechos con un valor real superior al máximo de una Vivienda Protegida	422
F) Inscripción en el Registro de Solicitantes de VPA.....	423
G) No haber sido expropiado, ni desahuciado ni estar incurso en prohibición de acceso, conforme a lo establecido en el art. 54 de la LVPA.....	425
III. RÉGIMEN DE USO DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA DE ARAGÓN	426
IV. RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA DE ARAGÓN	430
1. Régimen de cesión	430
2. Autorización administrativa y visado de contratos	432
3. Requisitos de los contratos sometidos a visado	433
V. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS DE ARAGÓN.....	438

	<u>Pág.</u>
1. Competencia en la adjudicación	438
2. Procedimiento general de adjudicación	438
3. Procedimientos especiales de promoción privada concertada ...	442
A) Procedimiento Simplificado de Gestión Pública de Demanda.....	442
B) Procedimiento simplificado de gestión privada de demanda.....	443
4. Régimen Especial de adjudicación en cooperativas de vivienda y otras entidades análogas.....	444
5. Régimen Especial de adjudicación del resto de Viviendas Protegidas de Aragón de promoción privada.....	449
6. Régimen de adjudicación de Viviendas Protegidas de Aragón vacantes.....	450
7. Régimen de uso y disposición de los inmuebles no sujetos a limitaciones de precio o renta	451

LISTA DE AUTORES

- ALONSO-PÉREZ, María Teresa: Profesora Titular de Derecho Civil, Universidad de Zaragoza.
- ALVES CORREIA, Fernando: Professor Catedrático, Universidade de Coimbra.
- BERMEJO LATRE, José Luis: Profesor Titular de Derecho Administrativo, Universidad de Zaragoza.
- CIVITARESE MATTEUCCI, Stefano: Professore di Diritto Administrativo, Università di Pescara-Chieti.
- COMBARROS VILLANUEVA, Victoria Eugenia: Catedrática de Derecho Financiero y Tributario, Universidad de Baleares.
- ESCARTÍN ESCUDÉ, Víctor: Profesor Contratado Doctor de Derecho Administrativo, Universidad de Zaragoza.
- GARCÍA ÁLVAREZ, Gerardo: Profesor Titular de Derecho Administrativo con acreditación de Catedrático, Universidad de Zaragoza.
- GONÇALVES MONIZ, Ana Raquel: Assistente, Universidade de Coimbra.
- GUILLÉN NAVARRO, Nicolás: Becario de Investigación de Derecho Administrativo, Universidad de Zaragoza.
- INSERGUET-BRISSET, Véronique: Maître de conférences de droit public, Université Rennes 1.
- LÓPEZ RAMÓN, Fernando: Catedrático de Derecho Administrativo, Universidad de Zaragoza.
- SALAS MURILLO, Sofía: Profesora Titular de Derecho Civil, Universidad de Zaragoza.
- SOLANA CABALLERO, Luis: Abogado, Zaragoza.
- TEJEDOR BIELSA, Julio: Profesor Titular de Derecho Administrativo, Universidad de Zaragoza.

PRESENTACIÓN

Se reúnen en este volumen los principales trabajos realizados en el marco del proyecto de investigación sobre el derecho constitucional a la vivienda subvencionado por el Ministerio de Educación y Ciencia para el periodo 2006-2009 (referencia SEJ/2006/14184/IURI). La defensa y el contraste de opiniones sobre esos trabajos tuvo lugar en unas jornadas sobre el derecho a la vivienda organizadas en la Universidad de Zaragoza los días 28 y 29 de septiembre de 2009.

El objeto de los estudios es proporcionar materiales y reflexiones que ayuden a la construcción de un completo derecho a la vivienda. En la primera parte se incluyen exposiciones relativas a la evolución de las experiencias europeas que nos resultan más cercanas (Francia, Inglaterra, Italia y Portugal), así como de la relativa a España. En la segunda parte se recogen trabajos sobre diversos aspectos que inciden en el régimen general del derecho a la vivienda, de manera que se analizan contenidos relativos a la calidad de la edificación, la protección jurídica del comprador de vivienda, la utilidad de las fórmulas arrendaticias y la incidencia de la fiscalidad en la disponibilidad de vivienda. La tercera parte se dedica a las viviendas protegidas incluyendo colaboraciones sobre su régimen jurídico general, la planificación, las reservas de suelo y el régimen de acceso, uso y transmisión.

CAPÍTULO I

SOBRE EL DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA

Fernando LÓPEZ RAMÓN

SUMARIO: I. EL DERECHO A LA VIVIENDA COMO PRINCIPIO CONSTITUCIONAL.—II. EL RECONOCIMIENTO DEL DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA.—III. CONTENIDOS Y CARENCIAS DEL DERECHO SUBJETIVO.—1. Acceso a la vivienda.—2. Conservación de la vivienda.—3. Calidad de la vivienda.—4. Mercado de la vivienda.

Aprovechando elementos proporcionados por los estudios aquí compilados vamos a tratar de exponer el aspecto más relevante del derecho a la vivienda: su configuración como derecho subjetivo. Comenzaremos considerando el derecho a la vivienda como un principio rector de las políticas públicas, aunque reivindicando el valor normativo del precepto constitucional que lo consagra (epígrafe I). A continuación analizaremos los fundamentos jurídicos que permiten afirmar la existencia en el ordenamiento español de un derecho subjetivo a la vivienda judicialmente exigible (epígrafe II). Una vez identificado el derecho subjetivo a la vivienda, expondremos algunos de sus contenidos y también las carencias jurídicas que para la realización de los mismos se observan en el ordenamiento español, todo lo cual nos permite terminar reclamando la necesidad de que el Estado emplee sus competencias para establecer el régimen jurídico básico que permita garantizar la efectividad general del derecho en cuestión (epígrafe III).

I. EL DERECHO A LA VIVIENDA COMO PRINCIPIO CONSTITUCIONAL

La Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 reconoce el derecho a la vivienda en su art. 25.1:

«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*».

Sin embargo, ese derecho a la vivienda, que se reitera en términos prácticamente coincidentes por el art. 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966, carece de una acción judicial en el ámbito internacional que garantice su ejercicio. La inobservancia del mismo permitiría en todo caso que la violación fuera constatada por el Comité de Derechos Humanos de las Naciones Unidas, pero sin que de ahí se dedujera otro efecto que el reproche moral de la comunidad internacional hacia el Estado que hubiera incumplido sus compromisos.

También encontramos el derecho a la vivienda en el art. 47 de la Constitución española de 1978, de tal manera que por imperativo constitucional las políticas públicas de vivienda han de asumir la realización de ese derecho:

«Todos los españoles tienen derecho a 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».

No parece que pueda dudarse del carácter normativo del conjunto de titularidades, objetivos y obligaciones establecidos en ese precepto. Como todos los principios rectores de la política social y económica incluidos en el capítulo III del título I de la Constitución, su reconocimiento, respeto y protección «informará la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos» según se dispone en el art. 53.3 de la misma. La nota característica de estos principios estriba en que su vinculación normativa está dirigida únicamente a los poderes públicos (legislativo, judicial y ejecutivo resultan explícitamente concernidos), a quienes imponen deberes y atribuyen poderes. En cambio, no se permite su exigencia como derechos subjetivos por los ciudadanos al preverse en el citado art. 53.3 que «sólo podrán ser alegados ante la jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen».

Sin perjuicio de los matices que enseguida vamos a introducir en relación con el planteamiento anterior, por el momento lo que importa destacar es que el derecho a la vivienda ha de ser el hilo conductor de las políticas de vivienda. En la literalidad del precepto constitucional, el papel central del derecho a la vivienda se advierte tanto en su proclamación inicial como en la explícita subordinación de las normas pertinentes a la finalidad de «hacer efectivo ese derecho». Un planteamiento jurídico es pues preciso para construir adecuadamente las políticas públicas de vivienda.

Por añadidura, destacar el papel central del derecho a la vivienda en este ámbito resulta muy útil habida cuenta de la facilidad con la que el imprescindible elemento financiero parece justificar la más amplia discrecionalidad política y administrativa. Ciertamente, en ausencia de las variadas medidas de fomento que sirven para estimular la promoción, construcción y adquisición de los diferentes tipos de viviendas protegidas, quedarían sin cubrir buena parte de las prestaciones a los administrados que venimos considerando esenciales dentro de las políticas de vivienda. Pero una política integral del derecho a la vivienda no puede limitarse a proporcionar viviendas protegidas a conjuntos variables de destinatarios en función de los periódicos compromisos presupuestarios. Son precisos mayores contenidos jurídicamente protegidos que, además, en muchos aspectos afectan tanto a las viviendas protegidas como a las viviendas libres, conformando la ordenación general del derecho a la vivienda.

II. EL RECONOCIMIENTO DEL DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA

El derecho subjetivo a la vivienda puede ser identificado por vía de la interpretación del texto constitucional o en todo caso como consecuencia del desarrollo legislativo producido en la materia.

Particularmente vengo entendiendo que el art. 53.3 de la Constitución sólo descarta el reconocimiento de los «principios» establecidos en el capítulo III del título I del texto constitucional como derechos subjetivos, sin que ello afecte a los «derechos» recogidos, dentro de ese mismo capítulo, en los arts. 43 (derecho a la salud), 44 (derecho a la cultura), 45 (derecho al medio ambiente) y 47 (derecho a la vivienda). Ciertamente, el art. 53.3 citado no permite la directa consideración como derechos subjetivos de los principios económico-sociales recogidos en el capítulo III del título I de la Constitución, pero no hay ninguna razón concluyente para entender que en esa ubicación constitucional sólo se contienen principios. Cabe comparar el supuesto con el de la sección 1.^a del capítulo II del título I de la Constitución («De los derechos fundamentales y de las libertades públicas»), entre cuyos contenidos pacíficamente se reconoce la existencia de principios que no pueden ser considerados derechos fundamentales ni libertades públicas y que, en

consecuencia, no gozan de los efectos establecidos en el art. 53.1 y 2 (reserva material de ley, garantía del contenido esencial y protección mediante recurso de amparo). De la misma manera, por tanto, que excluimos de las garantías constitucionales de los derechos fundamentales los principios incluidos entre los derechos, habrá que excluir de las limitaciones constitucionales de los principios económico-sociales los derechos recogidos entre los principios. El art. 53.3 de la Constitución únicamente se refiere a «los principios reconocidos en el capítulo tercero» sin aludir a los derechos reconocidos en el mismo capítulo.

En definitiva, cada vez parecen existir menos argumentos jurídicos para no concordar con quienes (especialmente en relación con el derecho al medio ambiente) propugnan que los derechos reconocidos en la Constitución son derechos y no otra cosa. La fuerza de las palabras utilizadas, por lo que ellas mismas significan, junto con la fuerza de la conciencia social sobre la necesidad de compromisos exigibles en torno a ciertos valores del texto fundamental, son elementos que justifican interpretar que la palabra «derecho» equivale, como es habitual en el lenguaje jurídico, a derecho subjetivo, esto es, a una situación de poder individual susceptible de tutela judicial. Por añadidura, la interpretación que niega la tutela judicial directa de estos derechos parece ignorar el contenido del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva de «derechos e intereses legítimos» (art. 24.1 de la Constitución), en la medida en que niega la tutela judicial de derechos recogidos en el propio texto fundamental.

Al margen de la interpretación constitucional, el derecho subjetivo a la vivienda cuenta con explícitos fundamentos jurídico-positivos en la experiencia española. En tal sentido, cabe comenzar destacando que el derecho a la vivienda ha sido recogido en algunos de los nuevos estatutos de autonomía sin rodearlo de las limitaciones que figuran en el texto constitucional. Así, en el art. 26 del Estatuto de Cataluña de 2006 se afirma que «las personas que no disponen de los recursos suficientes tienen derecho a acceder a una vivienda digna»; y en el art. 16 del Estatuto de la Comunidad Valenciana de 2006, cuya redacción es seguida por el art. 22 del Estatuto de Islas Baleares de 2007, se garantiza «el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos valencianos (o de las Islas Baleares)»¹. En los tres estatutos las declaraciones se incluyen en

¹ Cabría, no obstante, entender que el derecho de acceso a la vivienda reconocido en el Estatuto de Cataluña depende de su configuración legal, puesto que el texto completo del art. 26 dice así:

«Las personas que no disponen de los recursos suficientes tienen derecho a acceder a una vivienda digna, para lo cual los poderes públicos deben establecer por ley un sistema de medidas que garantice este derecho, con las condiciones que la ley determine».

Sin embargo, también podría interpretarse que la remisión a la ley tiene por objeto reforzar el derecho estatutario en todo caso reconocido con la plenitud que deriva de las garantías establecidas en los arts. 37 y 38 del mismo Estatuto de Cataluña. Este planteamiento parece evidente en relación con el derecho a la vivienda recogido en los Estatutos de la Comunidad Valenciana (art. 16) y de Baleares (art. 22), cuyo texto completo es el siguiente:

el título de derechos y deberes sin condicionantes para su exigencia, planteamiento que alcanza particular énfasis en el Estatuto de Cataluña, donde se prevé expresamente la tutela judicial de los derechos estatutarios (art. 38.2) y, además, tales derechos se diferencian claramente de los principios rectores (que también comprenden una declaración en materia de vivienda en el art. 47 del Estatuto de Cataluña)². Por tanto, los ciudadanos de estas tres comunidades autónomas disponen de un derecho subjetivo a la vivienda garantizado en los respectivos estatutos cuyo desconocimiento por parte de los poderes ejecutivos concernidos podrá ser tutelado por los jueces y tribunales competentes.

En todo caso, la existencia de un derecho subjetivo a la vivienda en el ordenamiento jurídico español ya no puede ser por más tiempo desconocida a la vista de su reconocimiento en el art. 4.a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008³:

«Todos los ciudadanos tienen derecho a:

a) Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados».

No encontramos en la formulación legal de ese derecho ninguna restricción que impida identificarlo como un derecho subjetivo, esto es, siguiendo la clásica formulación civilista, como una situación de

«La Generalitat garantizará el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos valencianos (o de las Islas Baleares). Por ley se regularán las ayudas para promover este derecho, especialmente a favor de los jóvenes, personas sin medios, mujeres maltratadas, personas afectadas por discapacidad y aquellas otras en las que estén justificadas las ayudas».

² En cambio, las declaraciones en materia de vivienda contenidas en los otros estatutos de autonomía aprobados en la misma época parece han de considerarse principios rectores de las respectivas políticas públicas, habida cuenta tanto de su tenor literal como de la ausencia de especiales cláusulas estatutarias de garantía.

Así, en el art. 25 del Estatuto de Andalucía de 2007 se establece:

«Para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten».

Y en el Estatuto de Aragón de 2007, dentro de los «Principios rectores de las políticas públicas» (capítulo II del título I), el art. 27 (que viene a reproducir en buena medida el principio rector recogido en el art. 47 del Estatuto de Cataluña) dice:

«Los poderes públicos de la Comunidad Autónoma promoverán, de forma efectiva, el derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso a ésta en régimen de propiedad o alquiler, mediante la utilización racional del suelo y la promoción de vivienda pública o protegida, prestando especial atención a los jóvenes y colectivos más necesitados».

³ Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. El precepto transcrito coincide con el art. 4.a) de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

poder tutelada por el ordenamiento jurídico cuyo contenido puede ser exigido por vía judicial. Se trata de un derecho personal explícitamente reconocido en una norma de rango legal que, además, lo incluye entre las condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos constitucionales de los ciudadanos con fundamento en el art. 149.1.1^a de la Constitución (disposición final primera, párrafo 1, del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008)⁴. Un derecho a la vivienda plenamente susceptible de la protección judicial al haberse garantizado constitucionalmente que «todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos» (art. 24.1 de la Constitución).

De esta manera cabe también observar que el derecho constitucional a la vivienda cuenta ya con el desarrollo legal que se exige en el art. 53.3 de la Constitución para poder alegar dicho derecho ante la jurisdicción ordinaria. Ciertamente el desarrollo legal ha sido poco explícito al limitarse a establecer condiciones en buena medida indeterminadas de la vivienda, de forma que si ésta, en los términos del art. 47 de la Constitución, había de ser «digna y adecuada», conforme al art. 4.a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo habrá de reunir cualidades de accesibilidad, diseño para todas las personas, ausencia de contaminaciones y situarse en un medio ambiente y un paisaje adecuados. Sorprende, por añadidura, que ese desarrollo legal no haya detallado elementos tan esenciales como los relativos a los sujetos titulares del derecho, las personas obligadas a prestarlo y los contenidos precisos del mismo derecho a la vivienda. Sin embargo, pese a las críticas y sorpresas que puedan producir la indeterminación y la parquedad de desarrollo legislativo, no cabe dejar de constatar que el derecho constitucional a la vivienda se ha hecho operativo por virtud de su consideración legal como derecho subjetivo susceptible de tutela judicial.

III. CONTENIDOS Y CARENCIAS DEL DERECHO SUBJETIVO

Constatado el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda, bien directamente en la norma constitucional por vía de interpretación bien como consecuencia del desarrollo legislativo, trataremos de exponer algunas de sus principales manifestaciones. Sin perjuicio de que aquí optemos por referirnos a los elementos incluidos en el derecho subjetivo a la vivienda susceptibles de ser exigidos judicialmente, no deja de

⁴ El art. 149.1.1.^a de la Constitución reserva al Estado: «La regulación de las condiciones básicas que garantizan la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales».

advertirse que la mejor vía de garantizar esos contenidos se encuentra en su asunción sistemática por las políticas públicas de vivienda mediante el establecimiento de un adecuado marco organizativo y de programación. En otro caso, esto es, si las prestaciones y beneficios correspondientes se abandonaran al ejercicio de acciones judiciales, las incertidumbres de la actuación caso a caso serían notables. De cualquier forma, a continuación vamos a tratar de exponer el alcance general de los principales contenidos del derecho subjetivo a la vivienda.

1. Acceso a la vivienda

Un derecho subjetivo de acceso a la vivienda en primer término parece imprescindible. Cabe incluso recordar en tal sentido que los anteriormente citados Estatutos de Cataluña, Islas Baleares y Comunidad Valenciana reconocen precisamente «el derecho de acceso a una vivienda digna». Ello es así sin duda porque se trata del contenido más importante, en ausencia del cual el derecho subjetivo a la vivienda equivaldría simplemente al derecho de quienes dispusieran de vivienda a disfrutar de la misma. Comprendiendo el acceso a la vivienda, el derecho subjetivo conecta con la misma caracterización social de nuestro Estado de Derecho. Supone la asunción por el poder público de un deber de proporcionar vivienda a quienes no pueden obtenerla en el mercado.

Tan simple y tan esencial contenido del derecho subjetivo a la vivienda parece tropezar, sin embargo, con ciertas inercias interpretativas que consideran que el grado de exigibilidad de los llamados derechos sociales depende de la voluntad del legislador, de manera que sólo cabe reconocer el derecho a aquellas prestaciones públicas precisamente establecidas en las normas jurídicas.

La validez del anterior planteamiento habría de condicionarse en algunos extremos. Con carácter general, no cabe trasladar a todos los derechos sociales el reducido cuadro de efectos típico de aquellos derechos sociales que no están reconocidos como derechos subjetivos en los diversos ordenamientos jurídicos, esto es, de los que más precisamente conocemos como principios económico-sociales. Cuando la evolución del carácter social de un Estado lleva al reconocimiento normativo de la naturaleza de derecho subjetivo a un derecho social no hay razón para negar su exigibilidad inmediata. El ejemplo más claro en tal sentido dentro de la Constitución española puede apreciarse en el derecho a la educación, que es un derecho social reconocido en el art. 27 como un derecho subjetivo reforzado, al incluirse en el catálogo de los derechos fundamentales.

Lo que sí ha de comprenderse es que todos los derechos sociales, incluso los configurados como derechos subjetivos, están llamados a disponer de un desarrollo legislativo que precise su alcance, determi-

nando las concretas prestaciones por parte del poder público que han de generarse a favor de los administrados. Pero la ausencia o la parquedad de ese desarrollo legislativo no puede equivaler a negación del derecho subjetivo.

Tal es justamente la situación que presenta el derecho subjetivo a la vivienda en su manifestación esencial de acceso a la vivienda. Derecho de acceso que muchas familias e individuos pueden encontrar satisfecho en el mercado de vivienda. La garantía que presta el derecho subjetivo a obtener una vivienda ha de entenderse lógicamente dirigida a «las personas que no disponen de los recursos suficientes», tal y como se expresa en el art. 26 del Estatuto de Cataluña recogiendo lo que el sentido común impone de cara al alcance subjetivo del derecho.

Existe pues en el ordenamiento español un derecho subjetivo de acceso a la vivienda como elemento propio del derecho subjetivo a la vivienda reconocido en el art. 47 de la Constitución y desarrollado en el art. 4.a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo, además de en algunos estatutos de autonomía, según hemos visto. Ahora bien, la rotundidad con la que nuestro ordenamiento reconoce ese derecho no equivale a simplicidad en los medios para lograrlo en todos los supuestos.

Sin duda hay casos en los que ni la indeterminación ni la parquedad de los textos normativos podrían evitar el reconocimiento judicial del derecho de acceso a la vivienda: ¿cómo cabría negarlo a una familia sin patrimonio y sin rentas de ningún tipo que careciera absolutamente de vivienda?, ¿no habría de considerarse en tal caso afectado incluso el derecho fundamental a la vida de los integrantes de esa familia? Pero aun en los supuestos de necesidad que nos pueden parecer más evidentes, casos cuya existencia lamentablemente no es escasa en la realidad, a nadie se le pueden ocultar las dificultades que entraña llevar a la práctica el derecho subjetivo de acceso a la vivienda digna y adecuada.

La realización efectiva del derecho de acceso, no necesariamente en propiedad, a una vivienda exige determinar el titular del derecho, el obligado por el mismo y las características de su objeto. Si sujeto activo del derecho de acceso a la vivienda no puede ser cualquier ciudadano, sino únicamente quien carezca de vivienda y de medios para lograrla, a partir de ese dato elemental surgen abundantes interrogantes sobre el nivel de renta, las condiciones familiares, el arraigo, la aplicación a los inmigrantes y otros aspectos que pueden resultar de imposible o muy difícil resolución en ausencia de una regulación detallada de desarrollo del derecho. Tampoco es fácil establecer quién estaría obligado a proporcionar la vivienda, pues aunque las comunidades autónomas, en su calidad de titulares de las competencias en la materia, pudieran configurarse como titulares genéricos del correspondiente deber, inmediatamente se nos plantean los problemas de determinación del alcance y de las condiciones del mismo. El establecimiento incluso de las características

de dignidad de la vivienda suscita amplios interrogantes en ausencia de una regulación, y ello al margen ya de que en relación con los niveles de calidad aplicables habría que contar con el derecho de los titulares de viviendas que no los alcanzaran.

El derecho subjetivo existe en términos formales, pero no parece haber seguridad de su reconocimiento judicial sino en casos extremos. Por eso TEJEDOR BIELSA habla de un derecho subjetivo «emergente» o «en construcción», proporcionando diversos ejemplos de recientes iniciativas legislativas autonómicas que se encaminan a consolidar el derecho a la vivienda como una prestación propia del Estado del bienestar. Nos encontramos ante un derecho individual cuyas prestaciones han de ser adecuadamente organizadas y programadas por los poderes públicos competentes.

La experiencia francesa, que no deja de presentar lagunas y problemas, como se pone de relieve en la crítica exposición de INSERGUET-BRISSET, nos muestra un modo de construir legislativamente el derecho subjetivo de acceso a la vivienda. En efecto, la Ley de 5 de marzo de 2007 ha instituido el «derecho a la vivienda» exigible a favor de «toda persona que, residiendo en el territorio francés de forma regular y en las condiciones de permanencia definidas por decreto del Consejo de Estado, no se encuentre en situación de acceder o mantenerse en el mismo por sus propios medios». El derecho puede ser ejercido en vía administrativa y si es necesario judicial: *a*) la primera se desenvuelve ante las comisiones de mediación creadas en los departamentos, que designan a las personas con prioridad para la atribución de una vivienda adecuada a sus necesidades y capacidades financieras por parte del prefecto en determinados plazos (seis meses en caso de urgencia reconocida por la comisión correspondiente); *b*) la vía jurisdiccional garantiza especialmente la ejecución de las decisiones de tipo favorable de las comisiones y genéricamente el control de legalidad de cualesquiera decisiones de dichas comisiones, aunque por ahora este control genérico se lleva a cabo exclusivamente mediante el recurso por exceso de poder, habiéndose rechazado la procedencia del contencioso de plena jurisdicción que permitiría la atribución judicial de la calidad de solicitante prioritario.

En todo caso, las carencias en la materia del ordenamiento español son de envergadura debido a que en ningún momento ha tratado de conectarse la proclamación normativa del derecho subjetivo a la vivienda con la intervención pública sobre las viviendas protegidas, que precisaría de profundos cambios en su orientación y contenidos. En efecto, la realización general del derecho precisaría centrar las actuaciones en las familias y personas socialmente marginadas arbitrando los adecuados medios de organización y programación para proporcionarles alojamientos temporales y definitivos o viviendas familiares en régimen preferentemente de alquiler o de uso gratuito cuando fuera preciso. Sin embargo, la trayectoria de las sucesivas políticas españolas de viviendas protegidas, como expone BERMEJO LATRE, aparece dominada por el fomento de

la construcción de viviendas como vía de desarrollo económico general, lo que requiere en buena medida prescindir de las clases marginadas y dirigirse a las amplias clases medias para que adquieran la propiedad de dichas viviendas protegidas.

2. Conservación de la vivienda

Entre los restantes contenidos del derecho subjetivo a la vivienda cabe identificar el relativo a la conservación de la vivienda, cuyas aplicaciones han de producirse en diversos ámbitos como la expropiación, la ruina, la ejecución de créditos, la tributación y, especialmente, en el régimen de los arrendamientos urbanos. Algunos ejemplos de esas vertientes del derecho encontramos en los estudios reunidos en este volumen.

En Francia INSERGUET-BRISSET nos informa de los sectores legislativos donde se desarrolla el derecho a conservar la vivienda. Así, el régimen de la expropiación prevé el derecho al realojamiento a cargo del expropiante como compensación por la pérdida de la vivienda, inicialmente sólo en beneficio de los arrendatarios de inmuebles expropiados (Ley de 1 de septiembre de 1948) y posteriormente incluyendo a todos los ocupantes, propietarios o no, que pierdan su vivienda en una expropiación (Ley de 18 de julio de 1985). En el mismo sentido las regulaciones sobre insalubridad y ruina de los edificios destinados a vivienda garantizan el derecho de los arrendatarios u otros ocupantes a ser realojados a costa de los propietarios tras la declaración de insalubridad o peligro del inmueble (Ley de 13 de diciembre de 2000).

En Portugal observamos también la producción de esas consecuencias en lo que ALVES CORREIA y GONÇALVES MONIZ denominan el contenido negativo del derecho a la vivienda reconocido en el art. 65 de la Constitución de Portugal. Así, el derecho a no ser privado de la vivienda ha podido servir para que el Tribunal Constitucional luso rechazara la inconstitucionalidad de las normas que mantienen al deudor y su familia en el uso de la vivienda embargada (Acuerdo 649/1999) o de las que consagran la renovación obligatoria y automática del contrato de arrendamiento de la vivienda (Acuerdo 420/2000).

Finalmente, en Alemania, como expone COMBARROS VILLANUEVA, el Tribunal Constitucional exige proteger, frente a la imposición sobre el patrimonio, a los bienes que sirven a la prosecución de la vida personal del obligado tributario y de su familia, entre los cuales destaca particularmente la casa unifamiliar de tipo medio (Sentencia de 22 de junio de 1995).

El derecho subjetivo a la conservación reclama contenidos cuya exigencia puede imponerse mediante el ejercicio de acciones judiciales. Sin embargo, cual cabe apreciar en los anteriores ejemplos comparados, el derecho subjetivo también puede y debe fundamentar el establecimiento por el legislador de limitaciones de otros derechos subjetivos (como el de

propiedad) e incluso de potestades públicas (como la expropiatoria). Al igual que hemos sostenido en relación con el derecho de acceso, también aquí cabe subrayar que la vía del desarrollo normativo del derecho a la conservación de la vivienda es la mejor forma de reconocer y potenciar sus contenidos. Un ámbito particularmente apto para ese desarrollo es el relativo a los arrendamientos urbanos, cuya regulación a lo largo del tiempo, sin embargo, tal y como advierte SALAS MURILLO, presenta un injustificable «carácter pendular» entre la protección del arrendatario y la tutela del derecho del propietario.

3. Calidad de la vivienda

Un tercer gran contenido del derecho subjetivo a la vivienda ha de referirse a la calidad de la vivienda. Garantía de calidad de la vivienda que sólo parcialmente se encuentra establecida en nuestro ordenamiento a través del régimen establecido en la actualidad, fundamentalmente en la Ley de Ordenación de la Edificación de 1999 y en el Código Técnico de la Edificación de 2006, cuyos antecedentes, contenidos, exigibilidad y problemática son expuestos por ESCARTÍN ESCUDÉ. Se trata de requisitos fundamentalmente orientados a asegurar las prestaciones que en materia de seguridad, salubridad, comodidad y otras han de cumplir las nuevas construcciones, por tanto también las destinadas a vivienda. Cabría asimismo incluir en este bloque el desarrollo de las obligaciones de conservación de inmuebles que va imponiéndose, a través de técnicas variadas, en la legislación urbanística de algunas comunidades autónomas.

Sin embargo, de manera sistemática no se ha iniciado en nuestra experiencia el proceso de vinculación entre esa normativa y los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas, que cabe considerar los principales negocios jurídicos que legitiman la ocupación de viviendas. De manera que, con carácter general, la defensa del comprador o del arrendatario de viviendas ha de discurrir por las vías reparadoras que ofrece la responsabilidad civil contractual y extracontractual, como expone ALONSO PÉREZ en relación con el comprador de vivienda.

Fórmulas más novedosas ofrece en la materia el Derecho francés a través de las técnicas de diagnóstico en materia inmobiliaria que, según INSERGUET-BRISSET, hacen asumir al propietario la carga material y financiera de las investigaciones y de la comprobación del estado de las viviendas, condicionando a la realización del diagnóstico no sólo la construcción sino en algunos casos también las transacciones sobre las viviendas o, al menos, proporcionando información fiable a compradores y arrendatarios. La multiplicación de los diagnósticos ha conducido a una racionalización normativa llevada a cabo mediante Ordenanza de 8 de junio de 2005, que ha impuesto la reunión de los elementos de comprobación en un documento único, el informe de diagnóstico técnico emitido por un profesional acreditado.