

La falta de eficacia del derecho a la vivienda en España: raíces históricas y contexto jurídico

Irene Peiró Compains | irene.peiro@e-campus.uab.cat

Doctoranda del Laboratorio de Periodismo y Comunicación para la Ciudadanía Plural de la Facultad de Ciencias de la Comunicación de la Universidad Autónoma de Barcelona (UAB)

Edificio I, C/ de la Vinya, 08193, Bellaterra (Barcelona)

Resumen: *Este artículo analiza las raíces históricas de los actuales problemas para garantizar la eficacia del derecho a la vivienda, remontándose a los inicios del siglo XX y a la dictadura franquista, desde un enfoque no-androcéntrico. También valora si la falta de eficacia del mismo supone la vulneración de normativas sobre vivienda de escala estatal, europea o internacional desde una perspectiva garantista de los derechos humanos.*

Palabras clave: *Derecho a la Vivienda, Derechos Sociales, Dictadura Franquista, Desarrollismo, Burbuja Inmobiliaria, Crisis Económica, Desahucio, Jurisprudencia Europea.*

The lack of effectiveness of the right to housing: historical roots and legal context

Abstract: *This article analyzes the historical roots of current problems to ensure the effectiveness of the right to housing, reaching back into the beginning of twentieth century and the Franco dictatorship, from a non-androcentric approach. It also analyzes if its lack of effectiveness violates regulations on housing at domestic, European or international level, from a protectionist perspective of human rights.*

Keywords: Right to housing, Social Rights, Franco Dictatorship, Developmentalism, Housing Bubble, Economic Crisis, Eviction, European Jurisprudence.

Sobre la autora: Irene Peiró Compains (Barcelona, 1983) es licenciada en Periodismo, máster en análisis político y en derechos humanos. Actualmente, está cursando el doctorado de periodismo en la UAB. También ha trabajado en medios y departamentos de comunicación, especialmente en ONG.



1. Introducción: objeto de estudio

El presente artículo está centrado en el derecho a la vivienda, concretamente en analizar su evolución histórica desde principios del siglo XX y su grado de eficacia jurídica en la España contemporánea. Con este fin, el artículo repasa qué establecen sobre este derecho tanto el ordenamiento jurídico interno como los pactos, compromisos o tratados europeos e internacionales de derechos humanos (DDHH) suscritos por el Estado español y lo contrasta con los datos socioeconómicos relativos al acceso a la vivienda en España.

Este análisis se enmarca en un proyecto de tesis doctoral más amplio, cuyo objetivo general es analizar el enfoque de las informaciones periodísticas sobre el derecho a la vivienda en nuestro país desde el estallido de la crisis económica en 2007 hasta nuestros días, así como la incidencia sobre el mismo de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), como movimiento social más destacado en la defensa de las personas afectadas por procesos de desahucio.

Lo expuesto en este artículo resume exclusivamente la fase previa a este análisis: el estudio de los factores socioeconómicos, políticos o legales que han condicionado el derecho a la vivienda desde principios del siglo XX y el contexto normativo vigente, un primer paso imprescindible para analizar posteriormente el discurso mediático que se circunscribe en dicho contexto. Este análisis previo es fruto del Trabajo Fin de Máster, titulado “El derecho a la vivienda en España: contexto normativo internacional, europeo y estatal. La evolución histórica del derecho a la vivienda en España desde principios del siglo XX”, dirigido por Fernando Val Garijo, profesor de Derecho Internacional Público de la Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED), que tendrá continuidad en el proyecto de tesis doctoral.

La tesis, enmarcada en el proyecto “Ciudadanía plural” del LPCCP (Laboratorio de Periodismo y Comunicación para la Ciudadanía Plural) de la Facultad de Ciencias de la Comunicación de la UAB, también pretende fomentar nuevas metodologías y herramientas para ofrecer a la ciudadanía una información más plural sobre el derecho a la vivienda. El LPCCP está dirigido por la Catedrática de Historia de la Comunicación Amparo Moreno Sardà, quien juntamente con el Doctor en Comunicación Pedro Molina Rodríguez-Navas,

dirigen esta tesis doctoral.

2. Objetivos y metodología

Esta primera fase de la investigación, ha tenido principalmente dos objetivos. En primer lugar, la investigación ha analizado hasta qué punto los problemas para garantizar la eficacia del derecho a la vivienda en la actualidad tienen razones históricas, no sólo relacionadas con el boom inmobiliario más reciente (1997-2007), sino también derivadas de condicionantes históricos anteriores. Por ello, la investigación repasa la evolución de este derecho desde principios del siglo XX, muy especialmente durante la etapa de la dictadura franquista.

En segundo lugar, la investigación ha estudiado en qué medida el Estado Español cumple o incumple las normativas sobre el derecho a la vivienda contenidas en su propio ordenamiento interno, así como en los tratados o pactos internacionales y europeos de derechos humanos que ha suscrito.

Para alcanzar dichos objetivos, se ha partido de una perspectiva explicativa y diacrónica, analizando los distintos factores (sociales, económicos, políticos, legales...) que han incidido en el derecho a la vivienda desde principios del siglo XX. Dicho análisis se ha basado en fuentes secundarias documentales y bibliográficas, normativas o jurisprudenciales.

3. Marco teórico

El marco teórico de la investigación consta de dos vertientes, histórica y jurídica, en las que se profundizará a continuación. Desde el punto de vista histórico, parte de los dos paradigmas de la historia de la comunicación no-androcéntrica, definidos por la catedrática Amparo Moreno Sardà. Desde un punto de vista jurídico, la investigación parte de las interpretaciones más garantistas de los derechos humanos.

3.1. Los paradigmas de la historia de la comunicación no-androcéntrica

El primer paradigma de la historia de la comunicación no-androcéntrica plantea que, teniendo en cuenta la importancia de la transmisión de la memoria colectiva en la socialización de las criaturas humanas, la génesis histórica de la

sociedad es producto del proceso de asimilación/no-asimilación personal de esta memoria colectiva y de la reproducción de las pautas de comportamiento de las generaciones anteriores (Moreno, 1991: 63). Este paradigma permite comprender el papel de las instituciones y medios de comunicación en la memoria personal y colectiva de larga, media y corta duración (Braudel, 1970: 60-97) y las pervivencias y los cambios generacionales. En este sentido, esta investigación se proponía analizar si los valores y comportamientos de la población relacionados con el acceso a la vivienda, como la cultura de la propiedad, se han transmitido de generación en generación y desde cuándo. Partiendo de este enfoque, también se ha analizado si los comportamientos que promotores inmobiliarios, entidades financieras o instituciones públicas mantienen actualmente en relación a la vivienda son producto o no de la asimilación de conductas de generaciones anteriores.

El segundo paradigma de la historia de la comunicación no-androcéntrica se propone comprender este proceso de asimilación/no-asimilación de la memoria colectiva teniendo en cuenta la transformación histórica de las relaciones sociales. Moreno señala que las sociedades que han asumido proyectos de dominio expansivo simbolizados primero en términos religiosos y después racionales, como las que forman parte de la Cultura Occidental y otros, han tenido que organizarse con un modelo social patriarcal y androcéntrico. En este modelo, hay colectivos que ejercen su dominio sobre otros, mediante la guerra y la conquista, lo que les permite apropiarse de bienes, pero, para ello, necesitan las jerarquías internas y el establecimiento de antagonismos y complicidades. Así, los colectivos que practican el dominio sobre otros, formados por hombres y mujeres, para poder llevar a cabo y legitimar este dominio, se representan simbólicamente como superiores al resto y, a la vez, se jerarquizan internamente entorno a los varones adultos que asumen el modelo del Arquetipo Viril, que les permite ejercer el poder en los escenarios públicos (Moreno, 2007).

Por su parte, las mujeres de estos colectivos dominantes gestionan los bienes acumulados en los ámbitos privados y tienen cuidado de la transmisión de estos bienes a los hijos considerados legítimos, excluyendo los considerados ilegítimos. Asimismo, los colectivos que sufren el dominio son

despojados de los bienes para su supervivencia cotidiana, que pasan a formar parte de los beneficios privados y públicos acumulados por los colectivos dominantes, poseedores de los bienes y de los beneficios (Moreno, 2007).

El modelo androcéntrico engloba diferentes factores de discriminación (el sexo, la edad, la clase social relacionada con el pueblo de origen o etnia ...), que se cruzan de forma oblicua en los modelos de comportamiento que afectan a cada persona, en la medida en que estos modelos funcionan como exigencias para acceder a bienes o posiciones de poder (Moreno, 2007: 98). Según la autora, todos estos factores están relacionados con la posición que cada persona ocupa en el espacio social, un concepto que la autora no identifica exclusivamente con una localización geográfica, sino con las condiciones sociales que definen las posibilidades de vida de la población, empezando por la vivienda y sus condiciones según sean o no de propiedad, el barrio, la localidad... y el resto de coordenadas determinadas por una complejidad de redes, vínculos, prácticas e intercambios internos o externos a este territorio (Massey, 2004: 79).

Amparo Moreno Sardà señala que, además de la fuerza represiva, el Arquetipo Viril pretende conseguir que la población adopte voluntariamente el orden social imperante mediante la persuasión y, fundamentalmente, a través del sistema educativo y el discurso comunicativo (Moreno, 2007: 117-121). Mediante el discurso comunicativo, Moreno considera que el Arquetipo Viril quiere supeditar la producción de bienes y la reproducción de la vida a sus propósitos expansivos (Moreno, 2007: 117-121).

En contra de este modelo androcéntrico, Moreno apuesta por construir una explicación a partir de un modelo social que elimine la existencia de cualquier centro hegemónico como si fuera algo superior (Moreno, 2007: 53): un paradigma no androcéntrico, horizontal, plural, cooperativo y en red, que permita formular un "humanismo plural" tanto en el ámbito del discurso comunicativo como académico (Moreno, 2007: 23).

Partiendo de este enfoque, esta investigación se ha propuesto analizar las relaciones sociales y de poder entre los diferentes agentes involucrados en el modelo de acceso a la vivienda y el mercado inmobiliario (promotoras inmobiliarias, entidades financieras, medios de comunicación, administraciones

públicas, ciudadanía...) y analizar en qué medida estas relaciones han evolucionado desde principios del siglo XX. En cuanto al análisis del discurso comunicativo, al que también hace referencia el segundo paradigma de la historia de la comunicación no-androcéntrica, se abordará en las siguientes fases de la tesis doctoral.

3.2. La interpretación garantista del derecho a la vivienda

El derecho a la vivienda forma parte de los denominados DESC (derechos económicos, sociales y culturales). También son conocidos como derechos de segunda generación, ya que su reconocimiento legal fue mucho más tardío que los de primera generación, entre los que se encuentran las libertades individuales y los derechos civiles y políticos. En el caso de las libertades individuales, como el derecho a la propiedad, fueron reconocidas legalmente en la primera fase del estado moderno, cuyo inicio suele fijarse en la Revolución Francesa de 1789. Posteriormente, entre el siglo XIX y principios del XX, se van sumando a las libertades individuales los derechos civiles y políticos (derecho al voto, libertad de asociación...), fruto de las luchas de los movimientos obreros y socialistas (Martínez de Pisón, 1994: 243-270).

Pero no es hasta después de la segunda Guerra Mundial (1939-1945) que aparece una segunda generación de derechos - los derechos económicos, sociales y culturales (DESC)-, entre los que figura la vivienda, además de la sanidad, la cultura, la educación, las prestaciones sociales, etc (Escalona Martínez, 2004: 145). En 1948, se aprobó la Declaración Universal de Derechos Humanos (DUDH), que contiene tanto libertades individuales y derechos civiles y políticos como DESC. Posteriormente, en 1966, se aprobaron los siguientes pactos internacionales de derechos humanos para desarrollar en mayor profundidad los contenidos de la declaración: el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (PIDCP), que está centrado en los derechos de primera generación; y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), que se focaliza en los DESC. Ambos pactos, junto con la DUDH, conforman la denominada Carta Internacional de Derechos Humanos de las Naciones Unidas, en la que se han

inspirado la mayoría de constituciones de los estados democráticos y de derecho hasta nuestros días (Gómez Sánchez, 2004: 257-258).

A diferencia de los de primera generación, los DESC exigen un papel activo por parte de los poderes públicos para garantizar su eficacia (inversión pública, prestaciones sociales...). Por ello, también se denominan “derechos de prestación”. Por contra, se considera que los de primera generación sólo implican que el Estado se abstenga de injerencias sobre la libertad individual, salvo si las conductas individuales suponen la vulneración de derechos de otras personas, en cuyo caso debe poner límites (Escalona Martínez, 2004: 145).

En términos generales, tanto el derecho interno de los Estados como las normativas internacionales y europeas han tendido a dar una mayor protección a los derechos de primera generación que a los de segunda, dejando estos últimos a expensas del contexto socioeconómico y la disponibilidad de recursos públicos de cada momento histórico. No obstante, existen diferentes corrientes doctrinales sobre en qué medida los Estados están sujetos al cumplimiento de los DESC (Abramovich y Courtis, 2001: 1-10).

En el ámbito internacional y europeo, las visiones más restrictivas entienden que los pactos de DDHH suscritos por los Estados no suponen prescripciones rígidas para los estados. En cuanto a los DESC, se amparan en el denominado principio de progresividad del PIDESC, según el cual los estados están obligados a destinar “todos los medios apropiados” para garantizar la efectividad de los derechos contenidos en el pacto, según lo que consideren viable en cada momento (Vicente de Roux y Ramírez, 2004).

Las visiones más garantistas ponen más énfasis en otros aspectos del derecho internacional. Por ejemplo, subrayan que el PIDESC exige que, sean cuales sean las circunstancias del estado parte, nunca se vulnere el contenido esencial de los derechos. Además, si bien es cierto que el PIDESC no obliga a los estados parte a posibilitar que se puedan presentar recursos judiciales ante la vulneración de los mismos, como sí sucede en el caso de los derechos civiles y políticos, sí que les exige que demuestren que esta opción no es

necesaria para garantizar su efectividad (art. 2.1 PIDESC). La Resolución 11/5 de 2009 del Consejo de Derechos Humanos de la ONU también establece que el derecho a la vivienda, entre otros, "no puede subordinarse a la aplicación de las políticas de ajuste estructural, los programas de crecimiento y las reformas económicas emprendidas a causa de la deuda" (Abramovich y Courtis, 2001: 1-10).

Tampoco se pueden olvidar los principios de interdependencia e indivisibilidad de los derechos humanos, a los que hace referencia el preámbulo tanto del PIDCP como del PIDESC. La interdependencia implica que el "respeto, garantía, protección y promoción" de un derecho puede impactar sobre otro y viceversa. En cuanto a la indivisibilidad, tiene un significado matizadamente diferente: implica que todos los derechos están unidos, no porque sean dependientes unos de otros, sino porque conforman una sola construcción, de modo que, si se transgrede alguno de ellos, se perjudica a todos los demás. De los principios de interdependencia e indivisibilidad, se desprende que, si no se garantizan los DESC al conjunto de la ciudadanía, no se pueden ejercer en igualdad de condiciones las libertades individuales y los derechos civiles y políticos. Sin tener necesidades básicas cubiertas como la alimentación, la vivienda, la sanidad..., es evidente que la eficacia de estos últimos queda mermada (Vázquez y Serrano, 2011: 152-145).

En el ámbito español, existen también interpretaciones más garantistas y más restrictivas sobre en qué medida los poderes públicos deben garantizar los DESC, en función del enunciado constitucional. La Constitución Española incluye el derecho a la vivienda entre los "Principios rectores de la política social y económica" (Capítulo III del Título I), que, a diferencia de los derechos fundamentales y las libertades públicas (Sección I del Capítulo II del Título I), no pueden dar lugar a recursos de amparo ante el Tribunal Constitucional (TC). Sólo pueden ser alegados ante la justicia ordinaria según las leyes que los desarrollen (53.3 CE), de modo que no tienen plena exigibilidad judicial.

Así pues, es indudable que los derechos civiles y políticos tienen mayor protección jurídica que los DESC. Pero, ello no obsta que existan

interpretaciones más garantistas o más restrictivas sobre el nivel de protección de los segundos. En base al enunciado constitucional, algunos autores incluso cuestionan que los DESC tengan validez jurídica (si no hay leyes que los desarrollen) y los consideran únicamente principios que deben orientar la acción de los poderes públicos (Jiménez Campos, 1999: 23-24). En cambio, otros autores, cuya visión comparto, consideran que los principios rectores sí tienen valor jurídico, porque todos los contenidos constitucionales tienen valor inmediato y directo y deben interpretarse atendiendo a la definición de España como “Estado Social” (art. 1.1 CE) y al principio de “igualdad real y efectiva” (9.2 CE). Además, el artículo 10.2 CE establece que el Estado español está obligado a interpretar la Constitución y las leyes que la desarrollan según los tratados internacionales suscritos en esta materia (García de Enterría, 2001: 29-42).

Esta visión más garantista es la que se ha tomado como referencia en esta investigación para determinar si el Estado español cumple o no las normativas sobre vivienda tanto del ordenamiento interno como de los pactos europeos e internacionales de derechos humanos que ha ratificado.

4. Las raíces históricas de los problemas para garantizar el acceso a una vivienda digna

A lo largo de esta investigación, se ha podido constatar que muchos de los factores que actualmente siguen dificultando el acceso a una vivienda digna se remontan al primer tercio del siglo XX y se acentuaron durante la dictadura franquista. A continuación, se enumeran dichos factores.

En primer lugar, actualmente se mantiene la denominada segregación residencial, fenómeno por el cual, en las ciudades, se encuentran separadas las zonas donde habitan las personas con menos recursos económicos de aquellas donde viven los sectores ricos y acomodados. Pues bien, este fenómeno se remonta al primer tercio del siglo XX, concretamente a los años 20, cuando se produjo la primera gran oleada de migraciones del campo a la ciudad (Collantes, 2004). La llegada de los migrantes a las ciudades incrementó las necesidades de alojamiento, pero la respuesta de los poderes

públicos españoles fue insuficiente, aunque en Europa ya empezaban a desarrollarse las primeras políticas de vivienda social. Por eso, la mayoría de los recién llegados terminaron viviendo en barracas o infraviviendas en las periferias de las grandes ciudades, donde los precios eran más baratos (Institut Català d'Antropologia, 2008: 172).

La posición periférica de las barracas de los primeros migrantes ha marcado la ubicación especial del alojamiento de la población con menos recursos económicos desde entonces hasta ahora. Hay que tener en cuenta que, durante los años 60, se produjo la segunda oleada migratoria del siglo XX, durante la cual unos 3,5 millones de personas emigraron de zonas agrícolas como Andalucía, Castilla León, Castilla La Mancha, Extremadura, Galicia o Murcia hacia grandes urbes industriales, como Madrid, Barcelona o Bilbao (Rengifo Calderón, 2005). Esta segunda oleada tuvo mayor intensidad que la primera, en el contexto del desarrollismo franquista, etapa en la que el régimen se abrió a los capitales extranjeros, después de las casi dos décadas de aislamiento internacional que supuso la autarquía, lo que contribuyó al crecimiento industrial (Burbano Trimiño, 2013: 30-55).

Los migrantes de la década de los 60 se alojaron en las mismas zonas periféricas delimitadas previamente por sus predecesores. Muchos de ellos vivieron inicialmente también en barracas e infraviviendas, que posteriormente el régimen franquista fue sustituyendo por polígonos de viviendas social entre finales de los 60 y la década de las 70 (Institut Català d'Antropologia, 2008). Muchas de estas promociones de vivienda aún siguen en pie en diversas ciudades españolas.

En segundo lugar, se observan tendencias continuadas en el tiempo en cuanto al déficit de viviendas sociales en España, que contrastan con la promoción de los inmuebles de régimen libre. Ante la primera oleada migratoria, en el primer tercio del siglo XX, apenas se aprobaron en España las primeras leyes de casas baratas (la primera en 1911, reformada en 1922), que fueron del todo insuficientes. Además, se aprobó el decreto Bugallal en 1920, que congeló el precio de los alquileres, lo que supuso una contracción de la oferta y una degradación de las condiciones de los inmuebles (Burbano

Trimiño, 2013: 30-55). Apenas se dieron algunos avances en vivienda social durante la II República, como la construcción de residencias obreras a partir de 1935 o la aprobación de la Ley de “Previsión contra el Paro” - que dejaba exentas de los arbitrios municipales a las casas con los alquileres más bajos-, aunque no tuvieron tiempo de cristalizar por el estallido de la Guerra Civil (1936-1939) (Pérez del Hoyo, 2013).

La Guerra Civil supuso la destrucción de un importante parque de viviendas, la recuperación de las cuales se vio dificultada por las políticas de aislamiento internacional que supuso el período autárquico. En este contexto, se aprobaron algunas normativas que pretendían formalmente hacer más económico y facilitar el acceso a la vivienda de la población más humilde, entre ellas la ley de viviendas bonificables de 1944, fundamental para comprender las características del sistema de protección oficial de la España actual. Esta ley promovió las viviendas sociales de compra y no de alquiler, en contra de lo que sucedía en el resto de Europa. Asimismo, la ley de 1944 marcó el inicio de otra tendencia histórica del mercado inmobiliario español: el fomento de la construcción para reducir el paro obrero (Leal, 2004: 71).

Durante los años 50, se promovieron viviendas sociales de propiedad directamente desde los poderes públicos, pero, desde la segunda mitad de la década de los 60, se optó por la financiación pública de promotoras privadas para su construcción, el modelo que ha perdurado hasta nuestros días. Durante el período del desarrollismo, se llevaron a cabo dos Planes Nacionales de Vivienda: el primero entre 1956-1960 y el segundo entre 1961 y 1976, que fueron más eficaces para la generación de empleo que para la satisfacción de las necesidades de vivienda de la población. Cabe destacar que el inicio del I Plan nacional de vivienda coincidió justamente con la aprobación de la primera ley del suelo en 1956, que ha sentado las bases de la normativa urbanística española hasta nuestros días. De ella, se mantienen actualmente aspectos como la regulación de las actuaciones urbanísticas, frente a la discrecionalidad. Esta normativa también contenía preceptos para luchar contra la especulación y hacer un uso social del suelo, lo que, ni entonces ni ahora, se ha desarrollado con la eficacia deseada. Ni siquiera el I Plan Nacional de Vivienda (1956-1960)

tuvo en suficiente consideración el uso social del suelo. Se construyeron poco más del 30% de las viviendas protegidas previstas en el plan por falta de financiación pública (Pérez Barrasa, 2001: 12-15).

En vez de priorizar las viviendas sociales, entre 1961 y 1976, se construyeron en España sobre todo viviendas en régimen libre, lo que se complementó con la liberalización del suelo para ponerlo a disposición de las promotoras privadas (Betrán, 2002: 42). Se partía de la premisa que, al aumentar la disponibilidad de suelo, su precio bajaría, aunque la realidad demostró que no era así (Betrán, 2002: 45-46).

La liberalización del suelo continuó tras la llegada de la democracia, con la primera reforma de la ley del suelo de 1956 (Ley 19/1975, de 2 de mayo), y llegó a su máxima expresión con el *boom* de la construcción más reciente (1997-2007). Al inicio de este periodo, se aprobó la ley del suelo de 1998, que convirtió a todo el suelo en urbanizable por defecto, salvo que se declarase lo contrario. En este contexto, no es extraño que se degradara la alternativa de la vivienda social. De hecho, diversos autores sostienen que la producción de Viviendas de Protección Oficial (VPO) se convirtió durante este periodo en anticíclica, es decir, que las administraciones otorgaron más financiación pública a las promotoras privadas con este fin en periodos en los que descendía el mercado privado de vivienda y menos cuando el mercado vivía un ciclo alcista (Pisarello, 2009: 9-11).

En general, la vivienda social en España continúa situándose a niveles muy bajos, respecto al resto de países europeos. Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) de 2011, sólo un 1,1% del parque inmobiliario español se destina a vivienda social (276.000 viviendas de entre un total de 25,2 millones). Este porcentaje contrasta con el 32% de Holanda o el 23% de Austria (Amnistía Internacional, 2015: 34). Además, a diferencia del resto de Europa, en España las viviendas sociales se pueden vender en el mercado privado al cabo de unos años (en períodos variables que suelen ir de los 10 a los 30 años según la normativa de aplicación sobre cada vivienda), lo que supone privatizar la inversión pública en VPO.

En tercer lugar, otro factor que se ha mantenido a lo largo del tiempo es el fomento de la cultura de la propiedad entre la ciudadanía, lo que se remonta a la etapa desarrollista de la dictadura franquista. Durante este período, se promovió el acceso masivo de la población a pisos de grandes bloques de viviendas, mediante la denominada ley de la “propiedad horizontal” de 1960. Con este fin, se creó el Banco Hipotecario Español, entidad financiera pública que daba créditos a las familias para que pudieran acceder a la vivienda. Al mismo tiempo, se desincentivó la alternativa de alquiler, con la ley de arrendamientos de 1964, que seguía congelando los precios de los alquileres, manteniendo la oferta a niveles insuficientes (Betrán, 2002: 30-34).

El régimen franquista fomentó también la cultura de la propiedad con una clara intencionalidad política. El hecho que las familias tuvieran que pagar una hipoteca mensual las hacía más proclives a resistir duras condiciones laborales y menos, a la revuelta social. De hecho, se suele atribuir a Franco la frase “un propietario más, un comunista menos” y al que fuera Ministro de Vivienda entre 1957 y 1960, José Luis Arrese, la afirmación siguiente: “Queremos un país de propietarios, no de proletarios” (Gaja Díaz, 2005: 111).

Desde la década de los 60, el régimen franquista no sólo promovió la compra de viviendas, sino de todo tipo de bienes de consumo, mediante la publicidad comercial. El periodo del desarrollismo coincidió con la penetración de la sociedad de consumo en España, que en la mayoría de países europeos y occidentales ya se había iniciado en los años 50, lo que comportó por ejemplo la adquisición de un mayor número de electrodomésticos en el hogar, automóviles e, incluso, segundas residencias (Gil Pérez, 2012: 5-9).

Con la transición y la llegada del régimen democrático, nada de esto cambió en lo sustancial. Continuó expandiéndose la sociedad de consumo y, en lo que a vivienda se refiere, primándose la cultura de la propiedad. En los años 80, volvió a remontar la expansión del mercado de la construcción en nuestro país, durante el periodo que se suele calificar de “Primer Boom inmobiliario” (1986-1990). Desde los poderes públicos, se facilitaron incentivos fiscales para la adquisición de viviendas, como la desgravación de impuestos a sus

compradores (también si la vivienda se dejaba vacía). Por otra parte, se facilitó cada vez más el acceso al crédito a través de entidades financieras privadas (Gaja Díaz, 2005: 15-18).

Además, en 1985, se aprobó el conocido Decreto Boyer, que terminó con la congelación de los precios de los alquileres. Sin embargo, esta liberalización disparó tanto los precios, que también hizo inaccesibles o poco atractivos los arrendamientos para la mayoría de la población, frente a la opción de compra (Rodríguez Alonso, 2009: 135-136).

A todos estos factores, se añadió durante los años 90 la entrada de España en la Unión Europea, que, al mantener una estricta política monetaria, supuso una bajada de los tipos de interés. Por eso, los bancos estuvieron interesados en alargar el plazo de las hipotecas -con plazos más largos podían cobrar intereses durante más tiempo y compensar la bajada de tipos- y dar facilidades de acceso al crédito, incluso a personas con escasa solvencia (Gaja Díaz, 2005: 18-20).

Además, en 1998, se suprimió la desgravación por el alquiler de viviendas, a la vez que se mantenía la desgravación por compra. A ello se sumaba el fomento de la opción de compra a través de los medios de comunicación y la publicidad comercial (Moreno y Molina, 2012; Betrán, 2002: 47-48).

Debido a todos estos factores, España vivió entre 1997 y 2007 una “hiperproducción inmobiliaria”, que conllevó la construcción de 6 millones de viviendas, el mayor crecimiento de toda la UE. Dado que no existía un crecimiento demográfico que justificara tal ritmo de producción de viviendas, sino más bien un declive sólo paliado por el fenómeno migratorio, muchas de ellas están vacías. Según el censo oficial de población y vivienda más reciente del INE de 2011, en España hay 3,44 millones de viviendas vacías, el 13,7% del total, porcentaje que suelen situarse entre el 5 y el 10% en países como Francia, Dinamarca, Finlandia o Alemania (Amnistía Internacional, 2015: 37-38).

La masiva producción de viviendas también vino aparejada a su encarecimiento, por la especulación inmobiliaria o la facilidad de acceso al crédito. En este contexto, sólo era posible acceder a la vivienda mediante el crédito hipotecario, como refleja el dato siguiente: el porcentaje de los créditos inmobiliarios sobre el PIB pasó del 28,4% de 1997 al 69,7% de 2004 (Gaja Díaz, 2005: 27). Pese a ello, la cultura de la propiedad está fuertemente arraigada en España, donde un 79,3% de las familias residían en viviendas de propiedad el año 2009 (INE, 2009), poco después del estallido de la burbuja inmobiliaria, por encima de la media europea del 73,5% (UE de los 27) (Eurostat, 2009: 9).

En resumen, existen múltiples similitudes entre el modelo de acceso a la vivienda en la España contemporánea y las tendencias iniciadas durante la dictadura franquista, e incluso anteriormente, durante el primer tercio del siglo XX.

5. Las políticas y normativas de vivienda desde el inicio de la crisis económica en 2007

No obstante, aunque diversas de las actuales características del modelo español de vivienda sean el resultado de esta herencia histórica, hay que tener en cuenta que, desde el inicio de la crisis económica en 2007, las tendencias continuistas conviven con algunas señales de cambio. Entre estas últimas, hay que destacar la profunda renovación de la ley del suelo en 2007. La nueva normativa marcó un punto de inflexión respecto al modelo implantado por la ley del todo urbanizable de 1998, al apostar por un modelo de desarrollo sostenible y por las reservas de suelo para vivienda protegida (Pisarello, 2009: 10-11). Por otra parte, en 2012, se eliminó la desgravación por hipotecas de viviendas y, durante los últimos años, ha empezado a disminuir ligeramente el porcentaje de población que reside en pisos de propiedad (del 78,8% en 2014, frente al 79,3% en 2009), en favor de la alternativa de alquiler (Rodríguez Alonso, 2009).

También se han dado avances normativos en algunas comunidades autónomas. Algunas de ellas ya incorporaron en 2006 el derecho subjetivo a la vivienda en sus estatutos, aprovechando procesos de reforma de los mismos.

Es el caso del nuevo Estatuto de Cataluña (2006), en su artículo 26; de Valencia (2006), en su artículo 16; de las Islas Baleares (2007), en su artículo 22, etc. Los estatutos tenían la voluntad que el derecho a la vivienda tuviera valor jurídico por él mismo, independientemente de si su contenido estatutario era desarrollado después por una ley. Esto fue declarado inconstitucional por el TC, argumentando que el derecho a la vivienda (art. 47 CE) forma parte de los denominados "Principios rectores de la vida social y económica", que sólo se pueden alegar ante la justicia ordinaria según las leyes que los desarrollen (López Menudo, 2009: 94-106).

Posteriormente, para hacer frente a la excepcionalidad vivida en nuestro país con la oleada de desahucios, los gobiernos autonómicos de Andalucía (Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril), Cataluña (Ley 14/2015) o el País Vasco (Ley 3/2015, de 18 de junio) han promovido normativas para permitir la expropiación de los pisos en determinados casos o penalizar las viviendas vacías, para facilitar que algunas de ellas tengan usos sociales. Pero el gobierno español ha presentado recursos de inconstitucionalidad contra las tres normativas. En el caso andaluz, el TC ya ha dictado sentencia y ha estimado parcialmente el recurso, considerando que algunos artículos de la norma autonómica vulneran el contenido esencial del derecho a la propiedad privada (art. 33 CE), así como las competencias estatales sobre planificación general de la actividad económica (149.1.13 CE) (STC 93/2015, de 14 de mayo de 2015).

Por otra parte, otras señales de involución son los recortes de los presupuestos públicos en vivienda del Estado, que se redujeron un 26% tan sólo entre 2014 y 2015, o la aceleración del "desahucio express" por impago de alquiler. Actualmente, el plazo entre la denuncia por impago y el desahucio se ha reducido a tan sólo 10 días¹. Esto coincide justamente con el encarecimiento del alquiler que se está produciendo durante los últimos años en diversas ciudades españolas, causado por diversos factores: la mayor demanda de pisos en arrendamiento, por la pérdida de capacidad adquisitiva de la ciudadanía a

1 Plazo delimitado por la vigente Ley 4/2013 de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas en la legislación arrendaticia.

raíz de la crisis -que le hace más difícil la compra de una vivienda-, la menor facilidad de acceso al crédito hipotecario o la proliferación de pisos turísticos. Con un coste mayor que los alquileres habituales, su extensión está presionando al alza los precios generales de los arrendamientos, que subieron un 3,6% durante el 2015 en todo el Estado². Este fenómeno está relacionado con la denominada “gentrificación”, es decir, el desplazamiento de determinados barrios de la población con menores recursos económicos a favor de la llegada de los sectores más adinerados, por el encarecimiento del precio de sus viviendas o del coste de la vida en general (Bachiller, 2009: 125-137). Así pues, la gentrificación no hace sino acentuar la segregación residencial a la que se hacía referencia anteriormente.

6. El grado de eficacia del derecho a la vivienda en España

Para analizar el grado de eficacia del derecho a la vivienda en España, en este trabajo de investigación, se han comparado las normativas sobre esta materia de ámbito estatal, europeo e internacional con datos socioeconómicos relativos al acceso a la vivienda en el conjunto del Estado.

Antes de exponer los resultados de dicha comparación, resumiremos brevemente las principales normativas referentes al derecho a la vivienda con aplicación en España. En el ámbito estatal, la Constitución Española (CE) reconoce este derecho en su artículo 47, a lo que cabe añadir que el art. 35 CE (protección social, jurídica y económica de las familias) también contribuye indirectamente a su protección.

El Estado español también ha ratificado diversos pactos internacionales de derechos humanos que protegen el derecho a la vivienda, ya sea directamente o indirectamente, es decir, sin protegerlo explícitamente, pero sí mediante el reconocimiento de otros derechos que inciden en el acceso a una vivienda digna. Se trata del PIDESC, que sí reconoce el derecho a la vivienda explícitamente en su artículo 11; y del PIDCP, donde se protege de forma

² Datos del informe anual (2015) del portal inmobiliario Fotocasa, disponible en: <http://www.fotocasa.es/blog/alquiler/informe-anual-fotocasa-el-precio-del-alquiler-suben-todas-las-comunidades-autonomas-salvo-en-el-pais-vasco>.

indirecta a través de su artículo 6 (derecho a la vida). Ambos pactos, aprobados en 1966, fueron ratificados por España en 1977. El Comité de Derechos Humanos, máximo intérprete del PIDCP, hace una “interpretación social” del derecho a la vida, que, en su opinión, se descompone en “cuatro derechos esenciales”: el derecho a la alimentación adecuada, el derecho a contar con agua potable, el derecho a la vivienda y el derecho a la salud.

En el ámbito europeo, el Estado español ha suscrito pactos de derechos humanos que protegen directa o indirectamente el derecho a la vivienda de los dos sistemas de protección de derechos existentes en Europa: la Unión Europea y el Consejo de Europa, organismo internacional ajeno a la UE que se creó en 1949 para promover los derechos humanos, la democracia y un espacio jurídico y político común en el continente, mediante la cooperación de los estados.

En el ámbito de la Unión Europea, España ha ratificado el Tratado de Lisboa (2007), que incluye la Carta de Derechos Fundamentales de la UE (CDFUE). En su artículo 34, reconoce el derecho a una ayuda para la vivienda para las familias con menos recursos económicos. Los tratados constituyen el denominado derecho primario de la UE, que se desarrolla mediante el derecho derivado (directivas, decisiones, recomendaciones, etc).

En el marco del Consejo de Europa, España ratificó en 1979 el Convenio Europeo de Derechos Humanos (CEDH) de 1953, que no protege explícitamente el derecho a la vivienda, por ser un pacto de derechos de primera generación, pero sí lo hace indirectamente. Su máximo intérprete judicial, el Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH) protege la vivienda por conexión con derechos reconocidos por el CEDH (especialmente por conexión con el derecho a la vida privada y familiar, art. 8). Por otra parte, también suscribió en 1980 la Carta Social Europea (CSE) de 1961, que, en su artículo 16, establece que debe darse protección social, jurídica y económica a las familias. La Carta Social Europea se revisó en 1996, incorporando explícitamente el derecho a la vivienda en su artículo 31; sin embargo, el Estado español no la ha ratificado.

Repasadas las principales normativas que atañen al derecho a la vivienda en España, se exponen algunas de las contradicciones que se han detectado, al compararlas con datos socioeconómicos del conjunto del Estado relativos a este tema.

En primer lugar, la protección socioeconómica de las familias que establecen diversas de estas normativas (art. 35 CE, art. 34 CDFUE o art. 16 CSE) contrasta con las escasas ayudas para el acceso a la vivienda para aquellas con más dificultades. Así lo muestra la escasez de viviendas sociales o de ayudas directas para la vivienda. Hasta el año 2012, cuando se suprimieron los incentivos fiscales para la compra de vivienda, estas ayudas indirectas fueron la máxima prioridad y llegaron a alcanzar el 88% de la inversión estatal en vivienda durante los años 90, frente a una media europea del 25% (Betrán, 2002: 47-48).

En segundo lugar, el encarecimiento de las viviendas que experimentó España durante la época del *boom* inmobiliario se contrapone a las recomendaciones del Comité DESC, máximo garante del PIDESC, que dicta jurisprudencia mediante las denominadas Observaciones Generales (OG). Pues bien, en su OG 4 expone, entre las condiciones para que una vivienda pueda considerarse adecuada, que el coste que comporte para las familias sea razonable, en la misma línea que el programa de la ONU de asentamientos urbanos (ONU-Habitat). Sin embargo, en 2008, el Informe del entonces relator de Naciones Unidas, Miloon Kothari, sobre una vivienda adecuada indicó que, en cinco años (2003-2008), los precios de las viviendas habían aumentado a razón de un 10% anual y que, entre 1997 y 2007, aumentaron más del doble en ciudades como Barcelona o Madrid.

Tampoco en el caso del alquiler, las normativas han favorecido su acceso a las personas con menos recursos económicos. Desde la aprobación del Decreto Boyer en 1985, todas las leyes de arrendamientos que le han sucedido (la LAU de 1994 o la Ley 4/2013) han mantenido e incluso acentuado su línea liberalizadora, que ha comportado en la práctica su encarecimiento. Estas normativas también han acelerado los procesos de desahucio de los

pisos de alquiler, que ahora se pueden hacer sólo 10 días después de la tramitación de la denuncia (Rodríguez Alonso, 2009: 135 - 136).

En tercer lugar, la justicia europea ha determinado que la normativa hipotecaria española era contraria al ordenamiento de la UE, concretamente a la Directiva de la UE 93/13 (para evitar cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores). El Tribunal de Justicia de la UE (TJUE), máximo intérprete judicial del derecho de la Unión, ha declarado -con sentencias como la STJUE de 14 de marzo de 2013 del caso Aziz- que diversos preceptos de la ley hipotecaria y de la ley de enjuiciamiento civil española son contrarios al ordenamiento comunitario, lo que ha obligado a nuestro país a impulsar diferentes reformas legales. Tras la STJUE de 14 de marzo de 2013 del caso Aziz, el Congreso de los Diputados aprobó una reforma de la normativa hipotecaria española (Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios), que creó en España un Código de Buenas Prácticas de adhesión voluntaria para los bancos, al que se han adherido la mayoría de ellos (Amnistía Internacional, 2015: 14-15).

No obstante, la ley 1/2013 no respondió a las demandas de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH). De hecho, la PAH presentó un recurso de inconstitucionalidad contra la ley 1/2013 al considerar que seguía vulnerando los derechos de los deudores hipotecarios. También, el propio TJUE ha declarado en sentencias posteriores a la del caso Aziz que la ley hipotecaria española seguía vulnerando el ordenamiento de la UE (STJUE de 17 de julio de 2014, STJUE de 29 de octubre de 2015 y auto de 17 de marzo de 2016).

En cuarto lugar, la gran oleada de desahucios que registró España tras la explosión de la burbuja inmobiliaria, que comportó 672.624 procesos de ejecución hipotecaria entre 2007 y 2015 según el Consejo General del Poder Judicial, también contrasta con lo establecido por el PIDESC. Este pacto afirma que no se pueden practicar los denominados “desalojos forzosos”, salvo por circunstancias excepcionales y cumpliendo con las normas internacionales de DDHH. Además, el Comité DESC estipula que deben darse a las personas afectadas todos los medios de protección legal, así como una alternativa

habitacional (OACDH, 1991: 3). Pues bien, teniendo en cuenta que el 12,1% de las personas sin hogar encuestadas por el INE en 2012 (entre un total de 22.938), dicen haber acabado viviendo en la calle después de un proceso de desahucio, es evidente que no ha sido así. En algunos casos, sentencias del Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH) han obligado a paralizar cautelarmente desahucios en España, hasta que no se garantizara una alternativa habitacional a las familias afectadas (STEDH de 31 enero de 2013 o Resolución del TEDH del 15 de octubre de 2013).

Ante la lacra de los desahucios en España, en junio de 2012, el Comité DESC declaró estar “profundamente preocupado” porque muchos bancos no aceptaran la dación en pago en España para familias con dificultades económicas y recomendó al gobierno español que la estableciera en su regulación de forma obligatoria. Pero, por ahora, el Gobierno español no ha seguido esta recomendación y la dación en pago sigue siendo opcional (art. 140 de la Ley Hipotecaria) (Human Rights Watch, 2014: 72).

Diversas ONG como Amnistía Internacional o Human Rights Watch también han denunciado que el Estado español no proporcione datos desglosados (por sexo, edad, procedencia, etc) sobre los desahucios, como recomienda Naciones Unidas para conocer el impacto social de este fenómeno y poder aplicar las medidas pertinentes. Con ello, España también incumple la propia Ley de igualdad de nuestro país, que obliga a analizar el fenómeno de los desahucios desde la perspectiva de género. Por otra parte, desde Naciones Unidas también se ha recomendado a los estados parte hacer procesos de consulta entre los diferentes actores implicados en los procesos de desahucio para tratar de buscar soluciones consensuadas (ONU-Habitat, 2010), pero tampoco esto se ha llevado a cabo en España.

En definitiva, podemos concluir que, desde una perspectiva garantista de los derechos humanos, España incumple no sólo normativas internacionales y europeas de derechos humanos, sino también parte de su propio ordenamiento jurídico interno.

Por todo ello, como conclusión general de este trabajo de investigación,

podemos afirmar que los problemas para garantizar el derecho a la vivienda, que acarrearán el incumplimiento de las normativas sobre esta materia de ámbito estatal, europeo e internacional, son fruto de tendencias históricas iniciadas durante la dictadura franquista e incluso anteriormente, en el primer tercio del siglo XX. Tras la crisis económica, estas tendencias siguen manteniéndose, aunque conviven con algunas señales de cambio. Sin embargo, queda fuera del alcance de esta investigación valorar el alcance de tales señales de cambio y si son o no capaces de revertir las tendencias históricas que han condicionado el derecho a la vivienda en España durante las últimas décadas.

5. Bibliografía y fuentes documentales

5.1. Bibliografía

Abramovich, V; Curtis, C (2001). *Apuntes sobre la exigibilidad judicial de los derechos sociales*.

Amnistía Internacional (2015). *Derechos desalojados. El derecho a la vivienda y los desalojos hipotecarios en España*. Madrid: Amnistía Internacional España.

Bachiller, Santiago (2009). Significados del espacio público y exclusión de las personas sin hogar como un proceso de movilidad forzada. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 128, 125-140.

Betrán, R (2002). De aquellos barro, estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y posfranquista. *Acciones e Investigaciones Sociales*, 16, 25-67.

Braudel, F (1970). *La Historia y las ciencias sociales*. Madrid: Alianza Editorial, 2ª edición.

Burbano Trimiño, F (2013). *Las migraciones internas durante el franquismo y sus efectos sociales: el caso de Barcelona*. Tesis dirigida por Rubén Pallol Trigue. Madrid: Universidad Complutense de Madrid.

Collantes, F (2004). Los orígenes históricos de la despoblación en Aragón y España. *Políticas Demográficas y Económicas frente a la Despoblación*. Zaragoza: Universidad de Zaragoza.

Escalona Martínez, G (2004). *La naturaleza de los derechos humanos*. En Gómez Sánchez, Y. Pasado, presente y futuro de los derechos humanos (pp. 127-158). México DF: Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED).

Gómez Sánchez, Y (2004). *Estado constitucional y protección internacional*. En: Gómez Sánchez, Y. Pasado, presente y futuro de los derechos humanos (pp. 231-280). México DF: Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED).

Gaja Díaz, F (2005). *Políticas de Vivienda, Suelo y Urbanismo en la España del siglo XX*. Bogotá: Universidad de los Andes.

García de Enterría, E (2001). La significación general del Convenio Europeo de Derechos Humanos. *Anuario de Derecho Constitucional y Parlamentario*, 5.

Gil Pérez, I (2012). *La España del desarrollismo vista desde el interior de su vivienda. Los habitantes de la cocina: roles cambiantes en un espacio en transformación*. Zaragoza: Universidad de Zaragoza.

Human Rights Watch (2014). *Sueños rotos. El impacto de la crisis de la vivienda española en los grupos vulnerables*. Madrid: Human Rights Watch.

Institut Català d'Antropologia (2008). *El barraquisme a la ciutat de Barcelona. Can Valero, la Perona i el Carmel*. Barcelona.

Jiménez Campos, J (1999). *Derechos fundamentales. Concepto y garantías*. Madrid: Trotta.

Leal, J (2004). La política de vivienda en España. *Documentación Social* 138, 63-80.

López Menudo, F (2009). *Los derechos sociales en los estatutos de autonomía*. En: IV Congreso de la Asociación Española de Profesores de Derecho Administrativo. Valladolid. Valladolid: Editorial Lex Nova.

Martínez de Pisón, J (1994). La crítica neoliberal al estado social, un resumen y una valoración. *Doxa: Cuadernos de filosofía del derecho*, 15-16, Vol. 1.

Massey, D (2004). Lugar, identidad y geografías de la responsabilidad en un mundo en proceso de globalización. *Treballs de la Societat Catalana de Geografia* Núm. 57.

Moreno, Amparo (1991). *Pensar la historia a ras de piel*. Barcelona: Ediciones La Tempestad.

Moreno, Amparo (2007). *De qué hablamos cuando hablamos del hombre*. Barcelona: Icaria.

Moreno Sardà, A. y Molina Rodríguez-Navas, P. (2012). “La publicidad, fuente documental para explicar permanencias y cambios en las sociedades contemporáneas”. *Cuestiones de género: de la igualdad y la diferencia*, 7. Universidad de León, pp, 177-195

Pérez Barrasa, T (2001). *Política de gasto en vivienda*. Instituto de Estudios Fiscales.

Pérez del Hoyo, R (2013). Primeras políticas de vivienda en España y su influencia en la evolución de la tipología residencial: el caso de Benalúa (1883-1956). *Revista Invi. Vol. 28 Núm.78*. Santiago de Chile: Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile.

Pisarello, G (2009). El derecho a la vivienda como derecho social: Implicaciones constitucionales. *Revista catalana de dret públic*, Núm. 38, 1-13.

Rengifo Calderón, A; Oporto del Olmo, A (2005). Historia, presente y prospectiva de las migraciones en España. *75 años de política económica española. Núm. 826*. ICE: Revista de Economía.

Rodríguez Alonso, R (2009). *La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y Retos*. Madrid.

Vázquez, L. y Serrano, S (2011). *Los Principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. Apuntes para su aplicación práctica*. México DF: Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM.

Vicente de Roux, C y Ramírez JC (Eds) (2004). Derechos económicos, sociales y culturales, política pública y justiciaabilidad, 12. *Serie Estudios y Perspectivas*. Bogotá: Naciones Unidas y CEPAL.

5.2. Fuentes documentales

Carta de Derechos Fundamentales de la UE (2000). Diario Oficial de las Comunidades Europeas C 364/01. Obtenido en

http://www.europarl.europa.eu/charter/pdf/text_es.pdf.

Carta Social Europea (1961). Obtenida en

http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/cse.html.

Carta Social Europea Revisada (1996). Obtenida en

<http://www.derechoshumanos.net/normativa/normas/europa/CSE/1961-CSE-rev1996.htm>.

Constitución Española (1978). Obtenida en

http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/constitucion.html.

Eurostat (2009). Housing conditions in Europe in 2009. Obtenida en

<http://ec.europa.eu/eurostat/documents/3433488/5578396/KS-SF-11-004-EN.PDF/2ef3ac6a-9d13-4911-8808-20145b2a125a>

Instituto Nacional de Estadística (INE) (2009). Encuesta de condiciones de vida (Vivienda - Hogares por régimen de tenencia de vivienda y tipo de hogar).

Obtenida en <http://ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=792>.

Naciones Unidas (2008). Informe del Relator Especial sobre la vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto. Obtenida en

<http://www.acnur.org/t3/fileadmin/Documentos/BDL/2008/6084.pdf?view=1>.

Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (1991). El derecho a una vivienda adecuada. Obtenido en

<http://www.acnur.org/t3/fileadmin/Documentos/BDL/2005/3594.pdf?view=1>

Oficina del Alto Comisionado de Naciones Unidas para los Derechos Humanos (1966). Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. Obtenido en

<http://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/CCPR.aspx>

Oficina del Alto Comisionado de Naciones Unidas para los Derechos Humanos (1966). Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

Obtenido en <http://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/CESCR.aspx>

ONU-Habitat (2010). El derecho a una vivienda adecuada. En Folleto Informativo, Núm. 21.

Tribunal Europeo de Derechos Humanos del Consejo de Europa (1950).

Convenio Europeo de Derechos Humanos. Obtenido en

http://www.echr.coe.int/Documents/Convention_SPA.pdf.