

Aproximación a la configuración jurídica del derecho a la vivienda dentro del ordenamiento jurídico español*

Alejandro Villanueva Turnes**

Recibido: agosto de 2014

Evaluado: abril de 2015

Aprobado: agosto de 2015

RESUMEN

El presente artículo trata de ofrecer una visión global sobre el derecho a una vivienda digna reconocido en el ordenamiento jurídico español. Para ello se analizará no solo dónde se regula el mencionado derecho, sino también quiénes pueden ser sujetos del mismo, qué límites presenta, con qué mecanismos de protección cuenta y qué peculiaridades presenta en el nivel competencial.

Palabras clave: derecho a una vivienda digna, principios rectores de la política social y económica, artículo 47 de la Constitución Española.

* Aproximación general al derecho a una vivienda digna procedente de la actividad investigadora realizada por el autor del artículo como parte de la formación recibida por la Universidad de Santiago de Compostela. Año de finalización de la aproximación: 2014.

** Alejandro Villanueva Turnes, licenciado en Derecho por la Universidad de Santiago de Compostela, especializado en Derecho Público. Doctorando en Derecho en la Universidad de Santiago de Compostela desde septiembre de 2014. Dirección de correo: alexvitur@gmail.com. CP: 15866, España.

Approach to the juridical configuration of the right to housing within the Spanish legal system

ABSTRACT

This article intends to offer a global vision of the right to a dignified homestead recognized in the Spanish legal system. Thus, this article analyzes not only where the mentioned right is regulated, but also who can be subject to it, what limits it presents, what protection mechanisms it has, and what peculiarities it presents in the competence level.

Keys words: right to a dignified homestead, regulating principles of the social and economic policy, article 47 of the Spanish Constitution.

INTRODUCCIÓN

El derecho a la vivienda encuentra una de sus primeras apariciones dentro del constitucionalismo europeo en el artículo 155 de la Constitución de Weimar de 1919. A partir de este momento, en una gran parte de los ordenamientos jurídicos, se pueden apreciar menciones a los llamados derechos habitacionales, los cuales son tratados bien de forma directa o bien de forma indirecta; así, pues, nos encontramos con que un ejemplo de su mención directa podría encontrarse en el artículo 22.2 de la Constitución de Holanda, mientras que alguna muestra de su regulación indirecta podría observarse en la Ley Fundamental de Bonn de 1949 o en la Constitución francesa de 1958; en ambos casos, bien por parte del Tribunal Constitucional en el primero, bien por parte del Consejo Constitucional en el segundo, se ha hecho referencia a este tipo de derecho (González, 2007).

En el ámbito internacional es necesario hacer referencia a dos importantes textos: por un lado la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948, que recoge el derecho a la vivienda en su artículo 25, y por otro lado, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales que lo hace en su artículo 11.

Una vez dicho esto, es necesario proseguir señalando que la Constitución Española de 1978 (en adelante CE) establece dentro del capítulo III del título I, en su artículo 47, el conocido como derecho a la vivienda. Dicho artículo establece que «Todos los españoles tienen derecho a

disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos».

Este precepto es una novedad dentro del constitucionalismo español. Lo primero que es necesario aclarar es que este derecho, que se encuadra dentro de la Norma Superior del ordenamiento jurídico, se configura de forma muy específica, por lo que, en sí, es un derecho constitucional, pero dentro del cuerpo constitucional se sitúa como uno de los principios rectores de la política social y económica, principios que nacen en respuesta a la declaración de España como Estado social proclamado en el artículo 1 de la Constitución. Estos principios en general, y en los últimos años de manera muy importante el derecho a la vivienda en particular, suponen una exigencia a los poderes del Estado para que actúen y cubran una serie de necesidades básicas de los ciudadanos, unas necesidades que deben ser satisfechas con independencia del tipo de ciudadano que sea y de sus características económicas, ideológicas, sociales o de cualquier otro índole¹.

¹ Y por si hubiese dudas de que estos principios deben actuar así, sólo hay que acudir al artículo 14 CE, dónde se proclama el principio fundamental de igualdad y prohíbe la discriminación por cualquier circunstancia. Ahora bien, una de las viviendas públicas más populares entre la ciudadanía y dónde se sigue un proceso bastante estricto en su

Hay que tener en cuenta que en el momento en el cual se redacta la Constitución, existe en el territorio español una fuerte crisis, no solo en el nivel económico sino también en el social y en el político, ya que se acababa de terminar una dictadura, y el paso a un sistema democrático era un camino lleno de dificultades². Es debido a esta situación que todos los derechos que se incluyen dentro de este capítulo III del título I tienen una vertiente prestacional muy importante, pero cuentan con menos garantías que los derechos fundamentales³, precisamente porque había un notable peligro de que no se pudiese mantener el Estado de bienestar.

Sin embargo, sería erróneo el pensar que tal y como están configurados estos derechos carecen de eficacia jurídica. No hay que olvidar que hablamos de derechos constitucionales, y por lo tanto, y teniendo presente el artículo 9.1 CE, los poderes públicos no pueden establecer normas que los contradigan de forma directa⁴, por lo que, como es lógico, son parámetros

otorgamiento para evitar discriminaciones, son las conocidas como Viviendas de Protección Oficial que aparecieron inicialmente en el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre (Estival, 2008).

- ² Como bien se ha establecido, finalmente se pudo pasar de la ley a la ley pasando por la ley.
- ³ Esto se manifiesta en que no pueden ser aplicados de forma directa sino sólo en la forma que las leyes que los desarrollen lo permitan, y no son verdaderos derechos subjetivos como los contenidos en la sección I del capítulo II del Título I, sino que simplemente se trata de meras expectativas.
- ⁴ Si bien es cierto que al mismo tiempo que los poderes públicos deben respetar este elenco de derechos constitucionales, estos habilitan a dichos poderes a realizar actuaciones que, de no existir estos derechos, atentarían de forma clara contra el derecho de propiedad que se recoge en el artículo 33 de la Constitución Española.

de constitucionalidad. Cabe resaltar el papel que desempeñan estos preceptos en lo relativo al poder judicial, ya que los jueces deberán interpretar las leyes de la forma más acorde con estos derechos que, como puede observarse, ejercen una función orientativa. Interesante respecto de esto es la Sentencia del Tribunal Constitucional Español 152/1988, la cual, en su Fundamento Jurídico 2, señala que el derecho a la vivienda recogido en el artículo 47 actúa como un mandato a los poderes públicos, que tienen la obligación de definir y ejecutar las políticas que sean consideradas como necesarias para hacer valer este derecho⁵.

En el presente estudio se tratará de dar una idea acerca de la regulación del derecho a la vivienda en España. Para lograr este objetivo se procederá a analizar la legislación existente sobre este derecho en el ordenamiento jurídico español. Asimismo, se tratará de ofrecer una visión acompañada por el pensamiento de importantes juristas y algunas referencias jurisprudenciales consideradas de relevancia, para poder conocer, *grosso modo*, el papel que cumple dicho derecho en España.

I. TITULARIDAD

Un asunto que debe tratarse en relación con el artículo 47 es el relativo a su titularidad. Este tema puede resultar algo más complejo de lo que parece a simple

⁵ Concretamente establece que es un «mandato o directriz constitucional que ha de informar la actuación de todos los poderes pucos (art. 53) en el ejercicio de los derechos constitucionales».

vista, ya que, por su forma de redacción, podrían plantearse dudas. Bien es cierto que el precepto habla de los españoles, y por ello, teniendo en cuenta el tenor literal del artículo, los extranjeros no entrarían como titulares. No obstante, esto no es correcto, ya que el artículo 10.2 CE obliga a que se reconozca lo proclamado en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos y en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en los cuales el derecho a la vivienda tiene un carácter universal, ya que habla de toda persona. Además, España, al formar parte de la Unión Europea, tiene que regirse por el principio de libre circulación de personas que se proclama en los tratados, y esto implica que los ciudadanos de Estados miembros de la Unión Europea acceden a los beneficios de la política de vivienda en la misma forma que los españoles (Villalibre, 2011). Por lo tanto, serán titulares de este derecho todas las personas, tanto nacionales como extranjeras⁶.

II. OBJETO DEL DERECHO

En relación con el objeto de este derecho debe señalarse que la intención del constituyente de 1978 no era que cada ciudadano tuviese una casa propia, sino que el conjunto de los derechos y principios establecidos en la Carta Magna, garantizaran la vida digna de las personas. Es por eso mismo que no debe confundirse el derecho que se encarna en este artículo

lo, que sería el de gozar de una vivienda digna, con el derecho a ser propietario. Hay que tener presente el artículo 31 CE, relativo a la eficiencia en la gestión de los fondos públicos, que aconseja tomar la interpretación que acaba de mencionarse, ya que el derecho de propiedad está considerado, por los costes que supone su mantenimiento, el derecho real más costoso, existiendo otros títulos más factibles desde el punto de vista económico⁷.

El artículo 47 tiene un objeto bastante definido, el cual es la vivienda como una necesidad básica para que una persona pueda disfrutar de una vida digna. Concretamente, el precepto constitucional hace referencia a una vivienda digna y adecuada; por ello es necesario saber qué se entiende por esto. Bien es cierto que ambos conceptos pueden resultar confusos, por lo que si consultamos a autores como Vaquer, observamos cómo este establece que "la dignidad es un concepto abstracto, mientras que la adecuación es una característica relativa" (Vaquer, 2011, p. 28). Dicho esto podemos decir que la característica "digna" tiene un carácter objetivo, de tal forma que si una vivienda es digna, lo va a ser para cualquier persona, sin tener en cuenta más aspectos que los que atañen a la vivienda en sí. Por su parte, la característica de "adecuada" tiene una vertiente subjetiva porque va a depender de las características de la persona o las personas que vayan a ocupar la vivienda, así, una vivienda para una persona que tenga alguna minusvalía puede requerir determinadas caracterís-

⁶ Si bien es cierto que alguna distinción puede existir en las políticas de acceso a viviendas, estas deberán ser fundamentadas y ser razonables (Castelo, 2013).

⁷ Estas formas son aquellas limitadas en el tiempo como por ejemplo el arrendamiento.

ticas para conseguir que se trate de una vivienda adecuada.

El precepto objeto de estudio también establece la evitación de la especulación por parte de los poderes públicos, tomando las medidas que se consideren oportunas para tal efecto. Hay que decir que el establecimiento de esta previsión constitucional es, sin lugar a dudas, necesaria, ya que la especulación puede provocar que muchas personas sin recursos no puedan participar en el mercado, lo cual adquiere mayor relevancia a la vista de la situación de crisis económica que ha atravesado y sigue a día de hoy presente en el territorio español. No obstante, esta previsión no es nueva dentro del ordenamiento jurídico español, ya que se puede observar también este fenómeno en algunas normas preconstitucionales. La Ley de Bases de Régimen Local y la Ley de Solares, ambas de 1945, son unas de las primeras normas destinadas a la lucha contra la especulación. En 1949 se el Jefe del Gobierno va a encargar la elaboración de una norma que luche contra este fenómeno, aunque finalmente no será este problema en el que se centre la ley aprobada. En 1951 aparece el anteproyecto de la Ley del Suelo que tendrá como un elemento característico la lucha contra la especulación y buscar soluciones a los problemas sociales que habían sido originados por el caos urbanístico, y la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956⁸ también hace referencia

⁸ La forma en la que se luchaba contra la especulación, era la confianza en las valoraciones, que establecían precios bien definidos del suelo, y tal y como señala Matesanz "con un sistema heredado del inglés, la ley distingue cuatro valores del suelo:

a la especulación en su exposición de motivos. La Ley de 2 de mayo de 1975 de Reforma sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana hacía mención de este fenómeno en su exposición de motivos y en su artículo 99.

Por lo que se refiere al principio de las plusvalías que aparecen mencionadas en el artículo 47 *in fine*, este nace en íntima conexión con las obras que hubo que hacer en España a lo largo del siglo XIX debido al incremento poblacional que se sufrió en el territorio⁹. En este momento, ya se puede observar una vinculación importante entre las plusvalías y la urbanización, porque se entendía que lo más razonable y justo era que los propietarios con propiedades en las zonas donde se iba a edificar, participasen tanto en las plusvalías generadas por las obras como en los costes de las mismas en la medida en que se veían beneficiados por la urbanización. Por su parte, autores como Gómez-Ferrer han señalado que es el artículo 49 de la Ley de Expropiación Forzosa de 1879 donde definitivamente se instauró el sistema de afección total de las plusvalías al coste de la urbanización (Gómez-Ferrer, 2008, pp. 1101-1112). Esto suponía que la valoración de los terrenos iba a realizarse teniendo en cuenta el valor anterior de las propiedades, ya que iban a ser expropiados tanto los terrenos dedicados a las vías públicas como las

inicial, expectante, urbanístico y comercial" (Matesanz, 2009, p. 21).

⁹ Lueña señaló que "la tradición española construyó el urbanismo en torno a la delimitación de la función social de la propiedad a cambio de generación de plusvalías de la acción urbanística" (Lueña, 2010, p.18).

zonas adyacentes que verían cómo su valor se incrementaba¹⁰.

Una cosa importante que es necesario tener muy presente es que a tenor de la Sentencia del Tribunal Constitucional Español 61/1997, la mención que se hace de las plusvalías en el precepto constitucional no se corresponde con una atribución de competencias sino que se trata de una fijación de un objetivo común para los distintos entes públicos.

III. LÍMITES

Como todo derecho existente, el derecho recogido en el artículo 47 también tiene limitaciones. De forma clara y concisa, podemos decir que el límite de este derecho se encuentra en el respeto a la ley y a los derechos de los demás ciudadanos. Esta afirmación no encuadra todos los límites existentes en relación con este derecho, sino que solo hace una síntesis de los mismos.

En lo que se refiere a los límites legales, estos son múltiples, pero entre ellos podemos destacar dos que son de una utilización bastante notable: en primer lugar, el arrendador tiene derecho a desahuciar al arrendatario en caso de que se produzca un incumplimiento en el pago de la cantidad acordada, y en segundo

lugar, existe una facultad expropiatoria que tiene la Administración Pública en atención al interés general¹¹. Estos ejemplos sirven para poner de manifiesto lo relativo al respeto de los derechos de los ciudadanos; así, existe un derecho de indemnización en el caso de que una persona vea expropiada su propiedad, derecho que deberá satisfacer la Administración siguiendo lo establecido en la legislación; y evidentemente existe un derecho general que tienen los arrendatarios de disfrutar de la vivienda durante el tiempo que dure el contrato de arrendamiento si cumplen con lo establecido en él¹².

No obstante, es necesario resaltar un límite más, que ha de entenderse implícito en la afirmación antes formulada, y que consiste en el respeto a la Constitución, que es lo que se puede denominar como límites constitucionales. Respecto de estos límites constitucionales, podemos decir que estos vienen establecidos a tenor del artículo 53.3 CE, y tal y como establece García "el derecho a una vivienda digna tiene sin embargo unos límites en su exigibilidad establecidos por ese precepto, además de los límites económicos vinculados a la capacidad tributaria de que dispone el Estado, que no es ilimita-

¹⁰ Por su parte, desde la Ley del Suelo de 1956, se configura el urbanismo como una función pública y al mismo tiempo, obliga a los propietarios a ceder de forma gratuita terrenos y a sufragar la urbanización en una parte que equivalga a los beneficios que va a obtener. Esto fue conocido como el derecho de los ciudadanos a la ciudad frente a las facultades de los propietarios.

¹¹ Esta potestad aparece regulada actualmente en la Ley de Expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954

¹² Hay que tener presente que en el caso de que haya un régimen de propiedad horizontal, es necesario que se respeten las normas relativas a la convivencia vecinal como pueden ser el derecho que tienen los vecinos de no verse perturbados por un excesivo ruido a determinadas horas de la noche o la prohibición que existe de realizar actividades ilícitas, pudiendo incluso producirse un desalojo en el caso de que tengan lugar estos sucesos.

da" (García, 2009, p. 89). Dicho precepto se centra en establecer que este derecho, como parte de los principios rectores, informará la legislación positiva, práctica judicial y actuación de poderes públicos¹³, y que su alegación ante los tribunales se realizará de conformidad con la legislación que lo desarrolle. Como es obvio, un límite claro, a tenor de lo que se ha dicho, es el relativo a la capacidad tributaria del Estado, por lo que nos encontramos también con un límite en el nivel económico.

Respecto de esto último, es necesario, además, hacer mención a una Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos de 9 de octubre de 1979, que es la relativa al "caso Airey", en la cual el Tribunal expresó que "la progresiva realización de los derechos sociales y económicos depende de la situación de cada Estado y, sobre todo, de su situación económica".

IV. COMPETENCIAS EN MATERIA DE VIVIENDA

Como es conocido, España es uno de los Estados más descentralizados que existen en la actualidad. La Constitución Española de 1978 instauró el Estado de las Autonomías en el territorio español, y supuso el establecimiento de un sistema de doble lista en cuanto a las competencias, de tal forma que existen competencias exclusivas del Estado y competencias que pueden ser asumidas por las Comunidades Autónomas. Con-

cretamente, en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda (Arozamena, 1996), no existe una previsión constitucional que la otorgue al Estado, por lo que, en base al artículo 148.1.3, fueron asumidas por las Comunidades Autónomas. Este precepto no permite una actuación demasiado amplia por parte del Estado central; sin embargo, este ha regulado en la materia con base en determinados títulos competenciales como por ejemplo los establecidos en los artículos 149.1.1, 149.1.11 y 149.1.13 por mencionar algunos¹⁴.

Debido a este panorama, ha sido la jurisprudencia la que ha establecido los límites competenciales, delimitando el nivel de intervención que puede realizarse. Así pues, nos encontramos con que las competencias se encuentran repartidas a nivel estatal, autonómico y local de manera bastante compleja. Tal y como señala Pisarello:

En términos muy esquemáticos, podría decirse que el Estado –extralimitándose a veces– ha coordinado la vivienda como sector económico, ha regulado las condiciones básicas para su ejercicio como derecho y ha establecido la política fiscal en la materia (excepto en Navarra y el País Vasco). También ha elaborado la normativa básica sobre edificación y construcción; ha definido actuaciones susceptibles de protección, regulando su

¹³ Aquí es necesario tener presente lo dicho por el profesor Ruíz, quien afirma que el derecho a la vivienda va a depender indirectamente de los ciudadanos mediante el sistema del voto, de tal forma que intentan orientar políticamente el sistema hacia la realización de este derecho (Ruíz, 1991).

¹⁴ Estos artículos están referidos a la regulación de condiciones básicas para garantizar la igualdad, al sistema monetario y a las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica respectivamente.

financiación, el nivel de protección o la aportación de recursos; y ha legislado sobre derecho hipotecario y registral y expropiación forzosa. Las comunidades autónomas, por su parte, han sido competentes, dentro de lo asumido por sus respectivos estatutos, a la hora de desarrollar su propia legislación en materia de vivienda y urbanismo. Respecto de la financiación de actividades protegidas, han participado en el Plan Estatal de Vivienda y han gestionado su aplicación en el ámbito territorial a través de planes propios. Ello no les ha impedido, en todo caso, contar con un régimen propio de ayudas que, en ocasiones, son complementarias de las estatales y, en otros casos, medidas que comprenden actuaciones no previstas a escala estatal, tanto en materia de vivienda como de suelo residencial. Estas competencias estatales y autonómicas no han excluido, desde luego, la intervención de las administraciones locales, cuyo relevante papel en la política habitacional y urbanística ha sido definido, entre otras, por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL), y por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local (Pisarello, 2009, pp. 7-8).

Una mención ineludible en este apartado del trabajo es el relativo a la Sentencia del Tribunal Constitucional Español 61/1997, de 20 de marzo. Esta importante sentencia es una prueba de las dificultades que existieron siempre en cuanto a la distribución de competencias se refiere. Lo que hace el Tribunal en este caso es resolver una

serie de recursos de inconstitucionalidad que interpusieron algunas Comunidades Autónomas contra determinadas normas estatales¹⁵. La mencionada sentencia hace declaraciones de inconstitucionalidad importantes por invadir competencias que le corresponden en exclusiva a las Comunidades Autónomas en materia de urbanismo y vivienda; asimismo, señala el Alto Tribunal, que la posibilidad de que el Estado cree normas de carácter supletorio tiene cabida siempre que se ampare en una atribución constitucional concreta, por lo que también anuló determinados preceptos establecidos a tal efecto. En definitiva, esta sentencia crea un panorama realmente difícil en esta materia, ya que las Comunidades Autónomas no tenían una regulación completa de la materia, y al no poder acudir a la legislación estatal establecida como supletoria, surgían lagunas, lagunas que terminaron supliéndose acudiendo a la legislación estatal.

V. MEDIDAS DE PROTECCIÓN RELACIONADAS CON EL DERECHO RECOGIDO EN EL ARTÍCULO 47

En primer lugar, debe señalarse que la propia Constitución establece una serie de medidas de protección que afecta este derecho. Así, nos encontramos que en primer lugar, que a tenor del artículo 54 de la Constitución Española, el Defensor del Pueblo tiene la potestad de defender los derechos recogidos en el Título I de la Carta Magna, lo cual incluye este precepto en particular. En segundo lugar, resulta

¹⁵ Concretamente contra la Ley 8/1990 y contra el texto refundido de 1992 por invadir competencias propias de las Comunidades Autónomas.

frecuente en situaciones de urgencia, la utilización de una figura recogida en el texto constitucional, concretamente en el artículo 86.1, que es la figura de los Decretos-Ley; no obstante, dicho precepto ya se encarga de excluir de forma inequívoca los derechos recogidos en el título I y, por tanto, el derecho a la vivienda digna. Por su parte, y teniendo presente que el derecho objeto de estudio se encuadra dentro de los principios rectores de la política social y económica, tal y como se señaló con anterioridad, el artículo 53.3 de la Norma Fundamental dispone que el reconocimiento, respeto y protección de estos principios van a informar la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos¹⁶; sin embargo, y en atención al mismo precepto constitucional, estos principios solo podrán alegarse ante la Jurisdicción ordinaria en concordancia con lo que establezcan las leyes que los desarrollen. Hay que tener en cuenta que a pesar de ser un derecho constitucional, este no cuenta con la protección especial que tienen los derechos fundamentales, y por tanto, no podrá ser susceptible de protección jurisdiccional especial ni ser recurrible en amparo ante el Tribunal Constitucional; solo tendrá la protección que las leyes establezcan. Si bien es cierto que existe un procedimiento preferente y sumario en todas las jurisdicciones para el caso en el que se trate de una vulneración de un derecho fundamental, este proce-

dimiento no se extiende a los derechos sociales, y por tanto al artículo 47 de la Constitución española. Sobre ello se ha pronunciado el Tribunal Constitucional Español en diversas ocasiones como por ejemplo la Sentencia 35/1983, 53/1985, 152/1988 y en los autos 139/1981, 356/1983 y 552/1983.

A parte de estas medidas que acaban de mencionarse, es necesario recordar que también podemos encontrarnos con mecanismos de protección al nivel internacional para el caso de que la vulneración de lo establecido en este artículo suponga también la vulneración de derechos que estén contemplados en textos internacionales sobre derechos humanos; no obstante, y como suele ser la regla general en lo que a la jurisdicción internacional se refiere, primero se exigirá, con alguna posible salvedad¹⁷, el agotamiento de la vía interna.

VI. CONCLUSIONES

No cabe duda de que el derecho reconocido en el artículo 47 de la Constitución española de 1978 tiene una especial importancia, ya que se trata de algo que los ciudadanos no solo quieren, sino que, además, necesitan para poder gozar de una vida digna.

Una vez realizado un recorrido general por los aspectos más destacables de este

¹⁶ Lo que es necesario tener presente, y así lo ha manifestado el Tribunal Constitucional Español en sus Sentencias 113/1989, 222/1992, 47/1993 y 89/1994, que la efectividad del artículo 47 como un derecho subjetivo efectivo, va a depender de las leyes que lo desarrollen.

¹⁷ Entre estas salvedades podemos encontrar que algunos órganos ya establecen que se pueda acudir a ellos de forma directa, o en aquellos casos en los que la vía interna se muestre ineficaz o se prolongue innecesariamente, pero como puede observarse, son excepciones bastante particulares.

derecho, podemos decir que el derecho a una vivienda supone una orientación hacia los poderes públicos a la hora de gobernar y establecer sus políticas sociales, intentando satisfacer esta necesidad básica que tienen los ciudadanos, y que, sin lugar a dudas, tiene una vinculación especial con algunos derechos fundamentales básicos como la dignidad o el libre desarrollo de la personalidad. Podría criticarse su inclusión dentro de la normativa constitucional, ya que como señala algún autor (González, 2007) citando al jurista alemán Konrad Hesse, son derechos que generan falsas expectativas en los ciudadanos, ya que no es posible garantizar su cumplimiento, lo que puede llevar a una situación de fraude hacia los ciudadanos que no lo vean cumplido, y en verdad, esto es así, pero incluyéndolo dentro de marco constitucional hay, por lo menos, una orientación hacia los poderes públicos de cómo encaminar su política, sabiendo que en mayor o menor medida, es necesario atender esa necesidad básica y no pudiendo contradecirla de forma directa por estar en la norma superior del ordenamiento, por lo que en cierta manera es una garantía.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Arozamena, J. (1996). Consideraciones sobre el artículo 47 de la Constitución: la vivienda y el urbanismo en la Constitución. *La Ley*, (Número 6), pp. 1652-1653.
- Castelo, B. (2013). A configuración constitucional do dereito a vivenda. *Cadernos de dereito actual*, (Número 1), pp. 29-36.
- Estival, L. (2008). *La vivienda de protección pública en España*. Consultado el 20 de julio de 2014 en el sitio Web: <http://www.difusionjuridica.com.bo/bdi/biblioteca/biblioteca/libro143/lib143-3.pdf>.
- García, R. (2009). Los derechos fundamentales sociales y el derecho a una vivienda como derechos fundamentales de libertad. *Revista catalana de dret públic*, (Número 39), pp. 67-96.
- Gómez-Ferrer, R. (2008). De los principios rectores de la política social y económica [arts. 39 a 52]. En Fundación Wolters Kluwer (Ed.). *Comentarios a la Constitución Española*, (pp. 1101-112). Madrid: Ley.
- González, M. J. (2007). *El derecho a la vivienda en el contexto de los derechos sociales*. Consultado el 20 de julio de 2014 en el sitio Web: <http://www.tiempodelosderechos.es/docs/feb11/derecho-vivienda.pdf>.
- Lueña, A. (2010). El concepto de plusvalía urbanística y su evolución dentro del texto refundido de la ley de suelo de 2008. *Revista de Derecho urbanístico y medio ambiente*, (Número 259), pp. 17-45.
- Matesanz, A. (2009). *El suelo en la legislación urbanística española*. Madrid. Consultado el 20 de julio de 2014 en el sitio Web: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n51/n51-aamat.pdf>.
- Pisarello G. (2009). El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales. *Revista Catalana de dret públic*, (Número 38), pp. 7-8.
- Ruiz, C. (1991). La tercera generación de los derechos fundamentales. *Revista*

de Estudios Políticos, (Número 72), pp. 301-312. Consultado el 10 de junio de 2014 en el sitio Web: http://www.cepc.es/rap/Publicaciones/Revistas/3/REPNE_072_302.pdf.

Vaquer, M. (2011). *La eficacia y la efectividad del derecho a la vivienda en España*. Madrid: Iustel.

Villalibre, V. (2011). *El derecho a una vivienda adecuada. Un derecho del siglo XXI*. Madrid:

Fundación Alternativas. Consultado el 10 de junio de 2014 en el sitio Web: http://www.google.es/url?sa=t&rct=j&q=&esc=s&frm=1&source=web&cd=5&ved=0CEUQFjAE&url=http%3A%2F%2Fwww.falternativas.org%2Fcontent%2Fdownload%2F17907%2F495873%2Fversion%2F3%2Ffile%2FEP_64.pdf&ei=ajnaU8_LA6ec0AXNmoCQDw&usg=AFQjCNEMX6dDMIfA_n5R9mZIW0CW3PA5OQ&sig2=IfYqgQEWtorzlpSNj2ghrg