

Introducción

El objeto de esta Tesis es el derecho a la vivienda en la Unión Europea. El objetivo es analizar la protección del derecho a la vivienda en cuanto derecho constitucional cuyas garantías se encuentran normalmente más limitadas que las de otros derechos de esa naturaleza. A pesar de su proclamación constitucional, con diversas formulaciones, en algunos de los Estados miembros y de la mención específica que se hace en la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, se aprecian diferencias en su eficacia en comparación con otros derechos, en términos de garantías y justiciabilidad. Lo mismo cabe decir de su protección internacional, que difiere de la de otros derechos sustentándose en la idea de una realización progresiva o gradual.

Sin embargo, la vivienda es el centro de la vida personal y familiar de las personas, y articula o influye en otros muchos derechos y principios tales como la salud, la seguridad, la inclusión y la cohesión social, la posibilidad de conseguir y mantener un trabajo o de formar una familia y la intimidad. Las personas han necesitado siempre un sitio donde vivir, y cobijo en el que resguardarse. Como afirma KENNA, "la vivienda aborda la necesidad básica de refugio humano, pero también facilita el requisito humano esencial de un hogar"¹. El refugio permite hacer frente a la necesidad de seguridad, así como de protección frente al frío y el calor; el hogar cubre la necesidad de un espacio propio, de tener una familia, de desarrollar la identidad en un espacio físico, y de pertenecer a un lugar. Pero en la actualidad, en el sistema en el que se insertan nuestras vidas, la vivienda no es sólo un bien básico y necesario, sino que tiene también una dimensión económica importante. Gran parte de los ingresos de muchas personas se destinan, por tanto, a la vivienda. Debido a este aspecto económico de la vivienda, se ha relegado la función habitacional de esta, la verdadera razón de su existencia, a un segundo plano.

1 KENNA, P., "Globalization and Housing Rights", *Indiana Journal of Global Legal Studies* Vol. 15 #2, 2008, pp. 397-469, p. 397: "housing addresses the basic need for human shelter, but also facilitates the essential human requirement for a home".

La vivienda es una condición ineludible para la protección de los derechos fundamentales. El derecho a la vivienda se considera en muchas ocasiones un derecho de realización progresiva, dependiente de los recursos. Sin embargo, es un derecho fundamental para la vida de las personas y para la protección de otros derechos, que se ven vulnerados cuando se carece de vivienda. Como se argumentará en este trabajo, además, otros muchos derechos constitucionales requieren bastantes recursos y no por ello dejan de protegerse. Igualmente, veremos como la realización progresiva no implica que no deba garantizarse un contenido mínimo del derecho. Se trata además de un derecho que debería realizarse de manera natural para la mayoría de las personas, mediante una regulación que permita el acceso a la vivienda de la ciudadanía. En todo caso, la faceta prestacional del derecho a la vivienda es sólo una de las vertientes de la efectividad de este derecho, que debe hacer posible su garantía con carácter subsidiario.

Aunque ha sido una constante esta situación con carácter previo a la crisis económica, particularmente en los últimos años este derecho no se ha realizado de forma natural para un gran número de personas, que no han podido acceder a una vivienda o que han sufrido desahucios siendo desalojadas de la que ocupaban. Ya antes de la crisis, para acceder a una vivienda muchas personas tenían que endeudarse o gastar gran parte de sus ingresos. En este sentido, podemos destacar lo que se afirma en la Observación general número 4 relativa al derecho a una vivienda adecuada, del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU, en la que se indica que "los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, conmensurados con los niveles de ingreso" y que "de conformidad con el principio

de la posibilidad de costear la vivienda, se debería proteger por medios adecuados a los inquilinos contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres"².

Si observamos las estadísticas del Eurostat para el 2015 para *la tasa de sobrecoste de vivienda por tipo de ocupación, (Housing cost overburden rate by tenure status)*³, para la población que vive de alquiler de mercado, la media de la Unión Europea es de un 27 %. Por tanto, aproximadamente un cuarto de las personas en la Unión Europea sufren un sobrecoste en los gastos de vivienda de alquiler. Este porcentaje debe ponerse en relación con el 19.7 que representan las personas de la Unión Europea que viven de alquiler a precio de mercado⁴. La tasa de sobrecoste es todavía más elevada en algunos países, pues en Grecia alcanza el 54.4 por ciento y en España el 43.3. Debe notarse también que en estos países se ha producido un aumento importante, si tenemos en cuenta que en España era del 35.9 en el año 2007 y del 23.6 en Grecia, en el mismo año. En todo caso, la media de la Unión Europea era por aquel entonces similar a la actual, un 25.9 por ciento, por lo que, como se ha dicho, ya se ponía de manifiesto la dificultad para hacer frente a los costes de vivienda para las personas que vivían en régimen de alquiler en el año 2007, con unos datos que no han mejorado en los últimos años.

Por otra parte, en cuanto a la vivienda en propiedad, la media de la Unión de la tasa de sobrecoste es del 6.7 (estimada) para las personas propietarias que han suscrito una hipoteca o un préstamo, porcentaje que en el año 2007 era superior, de un 9.1 (estimado). Igualmente, este porcentaje de 6.7 por ciento de la población total debe ponerse en relación con el porcentaje del 26.9 por ciento que corresponde a la media de población de la Unión Europea que es propietaria con hipoteca o préstamo.

2 COMITÉ DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES, *Observación General Número 4*, 1991, 8.c.

3 Tasa de población para la cual los costes de vivienda son más de un cuarenta por ciento de la renta disponible.

4 Estadísticas disponibles en: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics

La crisis no es la causa de la desprotección en relación con el derecho a la vivienda. La crisis, más bien, evidencia esta desprotección. El derecho a la vivienda ha tenido, en general, pocas garantías, debido a su consideración como un derecho social muy condicionado por su vertiente económica y a que, como se ha dicho, la vivienda como hogar y núcleo de la articulación de otros derechos constitucionales se ha relegado a un segundo plano. La vivienda se ha considerado esencialmente como un bien de consumo más o como un mecanismo de inversión. No se ha tenido en cuenta, sin embargo, que, al contrario que otros bienes de consumo, de este no puede prescindir nadie. El desamparo de este derecho en la actualidad es síntoma de la ausencia de sistemas fuertes de protección. En cualquier etapa de la democracia moderna se evidencia la desprotección de este derecho en las calles. En todo caso, es preciso señalar que los niveles de protección son diferentes en los Estados miembros de la UE, ya que en algunos se han construido sistemas que garantizan la eficacia de este derecho de manera más sólida, como veremos a lo largo de este trabajo. El derecho comparado nos muestra así las posibilidades de realización del derecho a la vivienda si se adoptan las medidas adecuadas, haciendo más viable su efectividad dentro del marco constitucional.

Ya lo decía LEFEBVRE en su obra *El derecho a la ciudad*:

"La gigantesca aglomeración casi informe permite a los poseedores de los centros de decisión las peores empresas políticas, sobre todo porque la economía de este país depende estrechamente de este circuito: especulación inmobiliaria, <<creación>> de capitales por este sistema, inversión de estos capitales en la construcción y así sucesivamente. Es éste un circuito frágil que en cualquier instante puede romperse y que define un *tipo* de urbanización sin industrialización, o con débil industrialización pero con una rápida extensión de la aglomeración y la especulación, sobre los terrenos y los inmuebles. El circuito mantiene, así, una prosperidad ficticia"⁵.

5 LEFEBVRE, H., *El derecho a la ciudad*, ediciones península, Barcelona, 1978, p. 24.

La ausencia de una política de vivienda adecuada que tenga en cuenta su dimensión constitucional ha generado una situación paradójica, en la que se encuentran actualmente muchos países de la Unión Europea, con un gran porcentaje de viviendas vacías que contrasta con un gran número de personas sin hogar y, por tanto, con las deficiencias en la realización del derecho a la vivienda. Así, en España, a fecha de 2011, el porcentaje de viviendas convencionales vacías sobre el total era de un 28.3%⁶, encontrándose en el séptimo lugar entre los países de la Unión Europea. En este sentido, FEANTSA resalta como "en algunos países afectados por la crisis y la explosión de la burbuja inmobiliaria (tales como España, Irlanda, Portugal y Grecia), el incremento en la tasa de desocupación se debe al abandono de nuevos bloques de apartamentos y a los bancos embargando una parte de la vivienda disponible"⁷.

La metodología que vamos a seguir en esta Tesis se basa en el análisis de los diferentes niveles jurídicos que inciden en la realización del derecho a la vivienda, con énfasis en algunos aspectos. En el derecho a la vivienda influyen numerosas legislaciones y políticas, tanto en el ámbito nacional como regional y local. Asimismo, está protegido por varios tratados internacionales y se encuentran también aspectos del Derecho de la Unión Europea que han afectado al derecho a la vivienda, aunque sea indirectamente. Por ello, en primer lugar se verán los sistemas constitucionales de los Estados miembros en relación con el derecho a la vivienda y, a continuación, el derecho a la vivienda en la Unión Europea y dentro del marco del Consejo de Europa así como en el ámbito del Derecho Internacional. Finalmente, analizaremos la regulación del arrendamiento en algunos de los países de la Unión Europea, en los que contrastan sistemas con poca seguridad de ocupación y escaso control en general, frente a sistemas en los que existe amplia

6 FEANTSA Y FOUNDATION ABBÉ PIERRE, "Filing vacancies. Vacant real state: seizing the opportunity to find affordable housing solutions in Europe", 2016, p. 4.

7 FEANTSA, "The Financialisation of Housing and its Impact on Human Rights: Housing and Homelessness in the EU", 2017, p.2: "In some countries affected by the crisis and the bursting of the property bubble (such as Spain, Ireland, Portugal and Greece), the increase in the vacancy rate is due to the abandonment of new complexes and to banks reposessing a portion of the housing stock".

regulación del arrendamiento, incluyendo límites a los precios y una alta seguridad de ocupación. Estas diferencias nos permitirán aportar conclusiones acerca del tratamiento jurídico que el ordenamiento puede dar al derecho a la vivienda para promover su realización. Desde esa perspectiva, se defiende en esta Tesis la idea de que aquellos sistemas de arrendamiento que protegen la seguridad de ocupación en el alquiler, hacen posible una mayor efectividad del derecho a la vivienda.

De esta manera, se pretende obtener una visión del derecho a la vivienda en la Unión Europea que integre los distintos niveles de análisis tanto por lo que se refiere a la pluralidad de sistemas jurídicos y de ordenaciones de distintos ámbitos que confluyen en su regulación, cuanto por lo que atañe a su configuración específica como derecho constitucional que afecta a otros muchos derechos fundamentales. Esta Tesis se centra en dos aspectos desde el punto de vista del derecho constitucional nacional: la protección constitucional y la regulación del arrendamiento. Además, como se ha indicado, en el tema del derecho a la vivienda convergen legislaciones y políticas regionales. Por último, tratándose de una investigación netamente jurídica, no puede desconocer, sin embargo, ámbitos de la realidad social que inciden directamente sobre nuestro objeto de estudio.

Desarrollo

Para entender el concepto de derecho multinivel, podemos citar en primer lugar a HÄBERLE cuando afirma que "para la viva comunidad constitucional de Europa se puede elegir la metáfora de "un edificio con muchas casas", ¡una de las cuales pertenece a España, pero también a Europa! Al "derecho constitucional común europeo" pertenecen los principios generales del derecho, las tradiciones constitucionales comunes de los Estados miembros, "el Estado de derecho europeo", o conceptos teóricos como "representación" y "espacio público" o prácticos como "el interés general comunitario". Gracias al Acuerdo de Schengen (1990) se ha de revisar, de relativizar, sino de eliminar totalmente la clásica teoría de los elementos del Estado de G. Jellinek. El pueblo del Estado, el territorio del

Estado y el poder público estatal ya no se dejan definir en primer lugar nacionalmente, sino que se han de pensar *européamente*"⁸.

La expresión constitucionalismo multinivel fue propuesta por PERNICE y considera a la integración europea "como un proceso dinámico de construcción constitucional en lugar de una secuencia de tratados internacionales que establecen y desarrollan cooperación internacional"⁹. De acuerdo con PERNICE, Europa tiene una "constitución multinivel", formada por las constituciones nacionales y un cuerpo constitucional complementario consistente en los Tratados europeos. Según el autor, por tanto, la Unión Europea es un "sistema de poder dividido", con varios niveles de gobierno, regional, nacional y supranacional¹⁰.

En cada Estado miembro existen por tanto al menos dos niveles jurídicos, el de la Unión y el estatal, y estos no se encuentran totalmente separados. Como señala Y. GÓMEZ, se habla de "Derecho de producción interno" y "Derecho de producción supranacional" y "lo relevante es, sin embargo, que la unidad del ordenamiento jurídico se mantiene tanto en el plano teórico como en su aplicación práctica (...) el sistema multinivel permite la integración de diferentes normas las cuales, a partir de su incorporación al ordenamiento, deben ser consideradas ya "normas internas" con independencia de su procedencia"¹¹. De este modo, según lo afirmado por T. FREIXES, "en el contexto de la Unión Europea, nos encontramos ya dentro de un sistema, integral aunque todavía inacabado, de reconocimiento y tutela de los derechos fundamentales, que comprende tanto el sistema comunitario y el derivado de las tradiciones constitucionales comunes a los Estados miembros de la Unión, como el sistema del Consejo de Europa, además del producido por los órganos

8 HÄBERLE, P., "¿Tienen España y Europa una Constitución?", *Revista de Derecho Constitucional Europeo*, Año 6, Número 12, 2009, disponible en: <http://www.ugr.es/~redce/REDCE12/articulos/13Haberle.htm>

9 PERNICE, I., "Multilevel constitutionalism and the Treaty of Amsterdam: European constitution-making revisited?", *Common Market Law Review* 36: 703-750, 1999, p. 707: "This concept treats European integration as a dynamic process of constitution-making instead of a sequence of international treaties which establish and develop international cooperation"

10 *Íbidem*.

11 GÓMEZ, Y., *Constitucionalismo multinivel. Derechos fundamentales*, 2ª edición, Sanz y Torres, Madrid, 2014, p. 58.

legislativos propios"¹².

Es en este contexto en el cual debe estudiarse el derecho a la vivienda, puesto que la visión de uno solo de los niveles sería incompleta.

En primer lugar se analiza el objeto de estudio en el marco de la clasificación de los derechos. La tradicional separación que se ha hecho de los derechos civiles y políticos, por un lado, y los sociales, económicos y culturales, por otro, tanto en los convenios internacionales como en algunas constituciones europeas, tiene un origen histórico que se remonta a los primeros tiempos de implantación del constitucionalismo moderno, habiendo sido debatida y en gran medida superada en la actualidad. Para la protección de unos es necesaria la protección de los otros, de tal manera que, al hablar de igualdad no lo hacemos sólo de la igualdad formal ante la ley, sino también de igualdad material y de las condiciones que hacen posible que las personas sean iguales en derechos.

En todo caso, para la formulación tradicional, los derechos llamados de primera generación o civiles y políticos pueden ser considerados derechos de igualdad formal: el derecho a la libertad ideológica y religiosa, que implica que toda persona por igual pueda manifestar y expresar su ideología, el derecho a la libertad personal, que supone que haya una serie de normas iguales para todo el mundo en lo referente a la privación de libertad, el derecho a la intimidad, la libertad de circulación, o la libertad de expresión. Pues en su configuración como derechos se extienden de manera igualitaria hacia todos. Por otra parte, los derechos llamados de segunda generación o sociales, económicos y culturales, son derechos de igualdad material, puesto que implican la consecución de condiciones igualitarias para todo el mundo, de manera que todos puedan acceder a una vivienda, a la protección de la salud, o a la educación.

12 FREIXES, T., "Derechos fundamentales en la Unión Europea. Evolución y prospectiva: La construcción de un espacio jurídico europeo de los derechos fundamentales", *Revista de Derecho Constitucional Europeo*, Año 2, Número 4, 2005, disponible en: <http://www.ugr.es/~redce/REDCE4/articulos/02freixes.htm>

Es necesario, sin embargo, reaccionar contra una concepción de los derechos excesivamente rígida, propia de lo que HÄBERLE denomina el "pensamiento encasillado"¹³. Todos los derechos de primera generación tienen un componente social, de igual manera que todos los derechos de segunda generación tienen un componente de libertad. En primer lugar, no puede hablarse de libertad si no existen las condiciones materiales para su ejercicio, pero, además, en segundo lugar, los derechos son protegidos dentro de una sociedad, por lo que el individuo no puede ejercerlos sin tener en cuenta al resto de personas que conviven en ella: "(...) parece poco razonable establecer una contraposición frontal entre un grupo y otro de derechos porque, en última instancia, todos los derechos son individuales en cuanto a la titularidad y sociales en cuanto al ejercicio"¹⁴.

Aunque se analizan los documentos internacionales de protección del derecho a la vivienda, debido al ámbito de la tesis, no obstante, se estudia la protección constitucional o legal del derecho a la vivienda sólo de los países de la Unión Europea, con especial énfasis en el modelo del Reino Unido por su singularidad. El hecho de que el derecho a la vivienda esté protegido en la constitución no otorga en sí mismo más protección real. Así, en el caso del Reino Unido existen leyes para proveer de un hogar a las personas sin hogar en ciertos casos, leyes que no están basadas en una protección constitucional sino que se han desarrollado por las circunstancias. En el caso de Alemania, encontramos uno de los sectores de alquiler más fuertes y con más protección, pero no una protección constitucional del derecho a la vivienda, si bien sí se encuentra en la Constitución de manera explícita la función social de la propiedad.

Por el contrario, algunos países que tienen el derecho a la vivienda protegido en la

13 Cfr. HÄBERLE, P.: "Los derechos fundamentales en el espejo de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional Federal Alemán. Exposición y crítica" en *Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad de Granada*, Nº 2, 1999, pp. 9-46.

14 DE CASTRO CID, B., "Retos de la configuración sistemática de los derechos económicos, sociales y culturales", *Anuario de Filosofía del Derecho*, UNED, 1998, pp. 31-48, p. 37.

Constitución tienen poca protección real de este derecho, ya sea por la poca seguridad de ocupación en el alquiler, por los pocos límites a las actualizaciones de renta, por la ausencia o escasez de vivienda social de alquiler, por la ausencia de ayudas para la vivienda, etc.

En la Constitución Española, el derecho a la vivienda se encuentra en el artículo 47, de acuerdo con el cual: "Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos."

Este artículo está dentro del Título Primero, *De los Derechos y Deberes Fundamentales*, pero en el Capítulo III, *De los principios rectores de la política social y económica*, lo cual diferencia este derecho de aquellos contenidos en el Capítulo II, *De los derechos fundamentales y de las libertades públicas*. Esta diferenciación viene dada por las diferentes garantías que hay en uno y otro caso, establecidas en el artículo 53:

"1. Los derechos y libertades reconocidos en el Capítulo segundo del presente Título vinculan a todos los poderes públicos. Sólo por ley, que en todo caso deberá respetar su contenido esencial, podrá regularse el ejercicio de tales derechos y libertades, que se tutelarán de acuerdo con lo previsto en el artículo 161, 1, a).

2. Cualquier ciudadano podrá recabar la tutela de las libertades y derechos reconocidos en el artículo 14 y la Sección primera del Capítulo segundo ante los Tribunales ordinarios por un procedimiento basado en los principios de preferencia y sumariedad y, en su caso, a través del recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional. Este último recurso será aplicable a la objeción de conciencia reconocida en el artículo 30.

3. El reconocimiento, el respeto y la protección de los principios reconocidos en el Capítulo tercero informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Sólo podrán ser alegados ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen."

Hay, por tanto, tres tipos de garantías. En primer lugar, los derechos y libertades contenidos en el Capítulo II vinculan a todos los poderes públicos y pueden ser regulados sólo por ley, que debe respetar su contenido esencial. Los derechos del Capítulo II están protegidos por la garantía del contenido esencial, que implica que son directamente aplicables en su contenido esencial aunque no se desarrollen por ley¹⁵. Pero dentro de este Capítulo los derechos contenidos en la Sección primera tienen una mayor protección, pues pueden reclamarse ante los Tribunales ordinarios a través de un procedimiento preferente y sumario, junto con el contenido en el artículo 14, así como protegerse a través del recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional (que es aplicable también al artículo 30).

15 A este respecto, la interpretación del Tribunal Constitucional en la sentencia 15/1982 de 23 de abril, 8: "De ello no se deriva, sin embargo, que el derecho del objetor esté por entero subordinado a la actuación del legislador. El que la objeción de conciencia sea un derecho que para su desarrollo y plena eficacia requiera la interpositio legislatoris no significa que sea exigible tan sólo cuando el legislador lo haya desarrollado, de modo que su reconocimiento constitucional no tendría otra consecuencia que la de establecer un mandato dirigido al legislador sin virtualidad para amparar por sí mismo pretensiones individuales. Como ha señalado reiteradamente este Tribunal, los principios constitucionales y los derechos y libertades fundamentales vinculan a todos los poderes públicos (arts. 9.1 y 53.1 de la Constitución) y son origen inmediato de derechos y obligaciones y no meros principios programáticos; el hecho mismo de que nuestra norma fundamental en su art. 53.2 prevea un sistema especial de tutela a través del recurso de amparo, que se extiende a la objeción de conciencia, no es sino una confirmación del principio de su aplicabilidad inmediata. Este principio general no tendrá más excepciones que aquellos casos en que así lo imponga la propia Constitución o en que la naturaleza misma de la norma impida considerarla inmediatamente aplicable supuestos que no se dan en el derecho a la objeción de conciencia.

Es cierto que cuando se opera con esa reserva de configuración legal el mandato constitucional puede no tener, hasta que la regulación se produzca, más que un mínimo contenido que en el caso presente habría de identificarse con la suspensión provisional de la incorporación a filas, pero ese mínimo contenido ha de ser protegido, ya que de otro modo el amparo previsto en el art. 53.2 de la Constitución carecería de efectividad y se produciría la negación radical de un derecho que goza de la máxima protección constitucional en nuestro ordenamiento jurídico. La dilación en el cumplimiento del deber que la Constitución impone al legislador no puede lesionar el derecho reconocido en ella".

Por último, aquellos recogidos en el Capítulo III, que tienen la consideración de principios rectores, pueden ser reclamados ante un Tribunal sólo de acuerdo con lo que dispongan las leyes, pues se considera que son de configuración legal, si bien el Tribunal Constitucional puede declarar la inconstitucionalidad de las leyes que los infrinjan. Evidentemente esto los deja en una situación más ambigua, pues si bien deben informar "la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos", la ausencia de posibilidad de reclamarlos deja un amplio margen que en la práctica podrá resultar en un menor desarrollo de estos derechos. Es necesario, en todo caso, recordar que el derecho a la vivienda incide en otros derechos, que sí son considerados fundamentales, como son el derecho a la intimidad personal y familiar (artículo 18), el derecho a participar en los asuntos públicos (artículo 23), contenidos en la Sección 1, así como el derecho al trabajo (artículo 35), dentro de la Sección 2, la dignidad de la persona y el libre desarrollo de la personalidad contenidos en el artículo 10 como fundamentos del orden político y de la paz social, así como la igualdad real y efectiva del artículo 9.2. El Tribunal Constitucional ha afirmado al respecto que "no cabe excluir que la relación entre alguno de esos principios y los derechos fundamentales (señaladamente el de igualdad) haga posible un examen de este género"¹⁶.

Respecto al derecho a la vivienda en la Constitución Española dos aspectos deben tenerse en cuenta: en primer lugar, el derecho en sí, contenido en el artículo 47; en segundo lugar, las competencias que inciden sobre la vivienda considerada como materia objeto de distribución competencial entre distintas administraciones públicas, pues es evidente que incidirán en la realización de este derecho.

Algunos de los Estatutos de autonomía han recogido tras las reformas el derecho a la vivienda. Concretamente, estos son los de Andalucía, Aragón, Cataluña, Comunidad Valenciana, Extremadura, Illes Balears y Castilla y León. En este trabajo se hace referencia tanto a estas Comunidades Autónomas cuanto a aquellas

16 STC 45/1989, FJ 4.

otras que tienen una legislación relevante en relación con el derecho a la vivienda. Tras los artículos dedicados a la vivienda en los Estatutos, algunas comunidades han creado leyes de desarrollo. Otras leyes dedicadas a la vivienda fueron elaboradas con anterioridad.

Las nuevas leyes contienen en general disposiciones respecto a las viviendas vacías, definiciones de la función social de la propiedad de la vivienda, medidas de fomento para la ocupación y para la rehabilitación y sanciones. Muchas de estas leyes recogen medidas temporales de emergencia. En general, la mayoría de las leyes que se han elaborado recientemente se articulan en torno al punto central de la función social de la propiedad. Además, se han regulado aspectos concernientes a la pobreza energética, pues el acceso a suministros básicos forma también parte del derecho a la vivienda.

Entre los nuevos Estatutos se puede diferenciar entre los que incorporan la vivienda como derecho y aquellos que la incorporan como principio rector. De manera general conviene destacar la distinción que hace ORTEGA, que los divide en tres grupos:

"En este sentido cabría hacer una distinción entre tres grupos de Estatutos en la medida en que en realidad incorporan dos niveles de Derechos estatutarios. De una parte se sitúan los Estatutos de Cataluña, Andalucía y Castilla y León en los cuales, junto a una detallada descripción de un catálogo de derechos estatutarios, se incorporan referencias a mecanismos de garantías de tales derechos.

En segundo término se coloca el Estatuto de las Islas Baleares, en el cual se contiene un catálogo de derechos con un cierto detalle, si bien en materia de política social se realiza una remisión a una futura Carta de Derechos Sociales, y no se incorporan mecanismos específicos de garantía de estos derechos.

En tercer lugar tendríamos los Estatutos de Valencia y Aragón en los que bien se realiza una remisión a una futura Carta de Derechos Sociales, bien se incorpora un

catálogo poco desarrollado de derechos, sin que existan tampoco referencias a mecanismos especiales de garantía o protección"¹⁷.

En cualquier caso, se establece en la mayoría de los Estatutos reformados que la inclusión de derechos en estos no supone una alteración del régimen de distribución de competencias ni la creación o modificación de competencias, así como que las disposiciones de los Estatutos no pueden interpretarse, desarrollarse o aplicarse de manera que se reduzcan o limiten derechos o principios reconocidos por la Constitución o por tratados internacionales ratificados por España¹⁸.

Desde el punto de vista de la vivienda lo más importante es la inclusión de la vivienda que se hace en algunos Estatutos como derecho y las garantías que se establecen respecto a este. Son estos Estatutos los que realmente innovan en relación con el derecho a la vivienda. No obstante, también se encuentra novedad en el caso, por ejemplo, del Estatuto de las Illes Balears, que, aunque no establece garantías jurisdiccionales, sí establece medidas concretas, pues al remitir a la ley la regulación de las ayudas para promover el derecho a la vivienda impone de manera implícita la obligación de que se establezcan estas ayudas. Este es el caso también del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, que contiene la misma formulación.

En lo referente al derecho a la vivienda en la Unión Europea, debe tenerse en cuenta que la vivienda es competencia de los Estados miembros, pero es necesario considerar el derecho de la Unión Europea en diversos aspectos. Por un lado, están los servicios de interés general que se ven afectados por la normativa de la Unión

17 ORTEGA, L., Eficacia y garantías de los derechos en BALAGUER, F. (Dir.), *Reformas Estatutarias y Declaraciones de Derechos*, Instituto Andaluz de Administración Pública, Sevilla, 2008, p. 102.

18 Respecto al primer punto, ver artículo 13 del Estatuto de Andalucía, artículo 6.3 del Estatuto de Aragón, artículo 37.4 del Estatuto de Cataluña, artículo 8.3 del Estatuto de Castilla y León y artículo 13.3 del Estatuto de las Illes Balears; respecto al segundo ver artículo 13 del Estatuto de Andalucía, artículo 6.3 del Estatuto de Aragón, artículo 37.4 del Estatuto de Cataluña, artículo 8.3 del Estatuto de Castilla y León y artículo 13.3 del Estatuto de Illes Balears.

Europea y entre los cuales se encuentra la vivienda social. Por otro lado, es necesario tener en cuenta que la Unión Europea se ha pronunciado en varias ocasiones sobre la vivienda y las personas sin hogar desde el punto de vista de los derechos fundamentales.

En primer lugar, se hace referencia a la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea y a continuación al derecho derivado. Como se ha dicho, existen una serie de documentos en relación con la vivienda y las personas sin hogar cuya eficacia jurídica, no obstante, es limitada. El valor de la mayor parte de los documentos es primordialmente político. Conviene destacarlos para ver además la evolución que ha tenido el tratamiento de la vivienda y de las personas sin hogar en la Unión Europea.

La Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea tiene el mismo valor jurídico que los tratados desde que el Tratado de Lisboa entró en vigor en el 2009, lo que otorga a la Carta una naturaleza jurídica singular ya que no es formalmente un Tratado, pero sí tiene su mismo valor jurídico. La Carta no incluye el derecho a la vivienda, pero en el artículo 34, "Seguridad social y ayuda social," hay una referencia indirecta cuando se afirma que "con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho de la Unión y por las legislaciones y prácticas nacionales". Las Explicaciones sobre la Carta indican que "El apartado 3 se inspira en el artículo 13 de la Carta Social Europea y en los artículos 30 y 31 de la Carta Social revisada, así como en el punto 10 de la Carta Comunitaria. La Unión debe respetar tal derecho en el marco de las políticas basadas en el artículo 153 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea".

Debido a que la vivienda social se considera un servicio de interés económico general debemos mencionar también el artículo 36 que establece que "la Unión reconoce y respeta el acceso a los servicios de interés económico general, tal como disponen las legislaciones y prácticas nacionales, de conformidad con el Tratado

constitutivo de la Comunidad Europea, con el fin de promover la cohesión social y territorial de la Unión".

Después se consideran los servicios de interés general cuya regulación a nivel de la Unión Europea ha afectado a la provisión de vivienda social en algunos países de la Unión, debido a las normas sobre la competencia y en relación con las intervenciones estatales en empresas que llevan a cabo servicios de interés general. También debemos tener en cuenta la labor que ha desarrollado el Tribunal de Justicia en relación con la legislación hipotecaria española y la protección a los consumidores, que se trata en otro apartado.

En relación con el derecho a la vivienda en el ámbito del Consejo de Europa, puesto que el derecho a la vivienda no está protegido por el Convenio Europeo, las sentencias del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sólo están relacionadas con este derecho de manera indirecta. De este modo, los artículos que pueden resultar relevantes en el derecho a la vivienda son aquellos que protegen el derecho a la propiedad y el derecho a la intimidad familiar.

Respecto al derecho a la vida privada y familiar, algunos casos han tratado del daño que producen las emisiones tóxicas cerca de una vivienda (caso *López-Ostra c. España*), otros han tratado de la sucesión del arrendamiento, y otros de la legalidad del control de la renta. Respecto al derecho a la propiedad muchos de los casos están relacionados con restituciones de propiedad (como el caso *Mago c. Bosnia Herzegovina*). En cuanto a la discriminación, se ha invocado en muchas ocasiones en conjunción con los artículos 8 y 1 del Protocolo 1. Algunos casos están relacionados con el artículo 6.

Por último, en la Primera Parte se estudia también el derecho a la vivienda en las Naciones Unidas. En este ámbito, el derecho a la vivienda se encuentra protegido en la Declaración Universal de Derechos Humanos y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. De estos instrumentos, el Pacto

Internacional tiene una mayor efectividad; en primer lugar, porque el artículo que protege la vivienda establece obligaciones para los Estados y las obligaciones que se establecen a lo largo del Pacto han sido clarificadas y explicadas en una Observación General; en segundo lugar, porque el PIDESC establece un sistema de informes y comunicaciones.

La Segunda Parte trata de los diferentes regímenes jurídicos de la vivienda. El derecho a la vivienda no implica la propiedad de la vivienda, y la mayor parte de vivienda social en la Unión Europea se orienta al alquiler. La propiedad de la vivienda es una forma de acceso a la vivienda que resulta tangencial cuando se habla del derecho a la vivienda, teniendo una mayor relevancia cuando se trata el tema de los desahucios. Es por ello que la regulación de la propiedad de la vivienda sobrepasa un poco el ámbito de este trabajo, por lo que el apartado dedicado a la propiedad de la vivienda va a centrarse solamente en algunas cuestiones relacionadas con la propiedad de la vivienda en España y el derecho de la Unión Europea.

En concreto, se analizan ciertas sentencias del TJUE que han tenido incidencia en el derecho hipotecario español. También se hace referencia a la ley española de 2013 para reforzar la protección de los deudores hipotecarios. Por último, se considera la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo destinada a proteger a los consumidores que concluyan contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial.

Finalmente, se estudia la regulación de los alquileres en los diferentes países de la Unión Europea, con especial incidencia en la seguridad de ocupación, las ayudas al alquiler y el control del precio de alquiler.

Se argumenta que aquella regulación del alquiler que garantiza la seguridad de ocupación y establece regulaciones respecto al precio protege el derecho a la vivienda de manera más adecuada que aquella en la que existe total libertad en el

contrato de alquiler. Del mismo modo, una política de alquiler así establecida fomenta el alquiler. En los países de la Unión en los que se sigue una política de alquiler que garantiza la seguridad de ocupación y se regula el establecimiento del precio y a las subidas de este existe un mayor porcentaje de personas que alquilan su vivienda, como es el caso de Alemania y de Austria.

Todos los países analizados tienen una regulación para el alquiler, que de un modo u otro lo controla. En este sentido, no se puede hablar de ausencia de control.

En el análisis voy a centrarme en dos puntos principales: la renta o el precio y la seguridad de ocupación. Pero la regulación afecta a muchos otros aspectos, como la obligación de mantenimiento, la posibilidad de subarrendar la vivienda, la sucesión en el arrendamiento, etcétera.

En primer lugar, se puede diferenciar entre dos sectores: el sector de la vivienda social y aquel de la vivienda privada. Normalmente se entiende por vivienda social aquella vivienda que tiene un precio limitado, más reducido, que está dirigida a partes de la población en función de sus recursos económicos u otros aspectos, y que está financiada, aunque sea de modo parcial, por el Estado. No obstante, en esto también existen diferencias; por ejemplo, el alcance de este tipo de vivienda puede ser más o menos inclusivo, o, por otra parte, puede haber control sobre los precios de parte de la vivienda de alquiler independientemente de a quien se dirija y en función de otros factores. En algunas ocasiones la definición de vivienda social depende de la propiedad de esta (municipal, asociaciones de vivienda, etcétera); en otras de la financiación (si esta es privada, si hay subvenciones estatales, etcétera).

En lo referente al precio, y dentro de la vivienda privada, el límite a las actualizaciones del alquiler está más extendido que el límite al alquiler inicial. En algunos países el arrendador sólo puede desalojar de la vivienda al arrendatario con base en una serie muy limitada de razones, mientras que en otros esta lista de motivos es más extensa. En aquellos países en los que la seguridad de ocupación es más alta el alquiler continúa después del fallecimiento del arrendador o después

de la venta de la vivienda, de manera que la persona se ve protegida, bajo su contrato de alquiler, de cambios inesperados como esos.

Otro punto a analizar son las ayudas, y ahí se puede distinguir, de manera muy amplia, entre aquellas dirigidas a las personas que viven en la vivienda alquilada, y aquellas dirigidas a la inversión y construcción de las viviendas de alquiler.

Aquí se ven los alquileres de vivienda como residencia principal, si bien se indica el ámbito de aplicación de las leyes principales. Normalmente la residencia principal no tiene la misma regulación que una vivienda vacacional, o una residencia estudiantil, etcétera; los subarriendos tienen también muchas veces una regulación diferente, al igual que en algunos casos se excepcionan aquellas viviendas en las que, junto al arrendatario, vive el arrendador, sobre todo en lo referente a la seguridad de ocupación, pues el arrendador se ve más afectado por la ocupación de su propiedad si también está viviendo en esta. Aquí se considera el alquiler principal de manera general, no el subarriendo.

Conclusiones

I

En esta Tesis hemos partido de una concepción abierta del derecho a la vivienda desde la perspectiva de que todos los derechos de primera generación tienen un componente social, de igual manera que todos los derechos de segunda generación tienen un componente de libertad. Esa complejidad inherente a cada derecho tiene relación también con la doble naturaleza de los derechos: subjetiva o individual y objetiva y social. Los derechos no pueden ejercerse sin tener en cuenta a las personas que viven en la sociedad pues es dentro de esta donde se protegen. Por lo que al derecho a la vivienda se refiere, su protección es fundamental para la garantía de otros muchos derechos, debido a esta interrelación que hemos señalado. El derecho a la vivienda puede realizarse de muy diversas maneras que, en hipótesis, incluyen también la posibilidad de una efectividad derivada de una

ordenación de la economía inspirada en el Estado social. No obstante, cuando esa eficacia del derecho no se produce es cuando debe intervenir el poder público para hacer viable su garantía en el marco de su actividad asistencial.

II

Como hemos podido ver en el análisis de Derecho comparado que se contiene en este trabajo, algunas de las constituciones de los Estados miembros de la Unión Europea incorporan el derecho a la vivienda, mientras que en otras este derecho no está protegido constitucionalmente. En algunos Estados miembros no se contempla un reconocimiento pleno del derecho sino tan solo una garantía parcial. Es el caso de Grecia, por ejemplo, en cuya Constitución se establece como objeto de especial cuidado por el Estado la adquisición de un hogar por las personas sin hogar o para aquellas alojadas inadecuadamente. Algo similar ocurre con Italia, en cuyo texto fundamental se establece que la República favorecerá el acceso del ahorro popular a la propiedad de la vivienda; si bien, sin embargo, en Italia el derecho a la vivienda ha sido construido doctrinalmente y la Corte Constitucional lo considera un derecho inviolable garantizado por el artículo 2 de la Constitución.

Por otro lado, en algunos sistemas constitucionales, como es el caso de los Países Bajos, el acceso a la vivienda se configura como un principio rector ("será función de las autoridades proveer de suficiente alojamiento") del mismo modo que en Polonia ("las autoridades públicas perseguirán políticas que conduzcan a satisfacer las necesidades de vivienda de los ciudadanos"). En otros, por el contrario, adquiere claramente la condición de derecho, como ocurre en Portugal ("todos tienen derecho, para sí y para su familia, a una vivienda de dimensiones adecuadas, en condiciones de higiene y comodidad y que preserve la intimidad personal y la privacidad familiar"), si bien el Tribunal Constitucional portugués lo considera un derecho cuyo grado de realización depende de las opciones del Estado en materia de política de vivienda, condicionadas por los recursos materiales de los que el

Estado disponga; aunque existe un grado mínimo que debe garantizarse. A esta diversidad de regímenes constitucionales hay que unir otras vías de protección basadas en instrumentos jurídicos tales como la función social de la propiedad, que han sido utilizados jurisprudencialmente para definir límites en el arrendamiento, por ejemplo, en Portugal o en Alemania.

En todo caso, como hemos tenido ocasión de analizar en este trabajo, el reconocimiento constitucional, en sus diversas variantes, no es expresivo de la efectividad del derecho a la vivienda. Ni ese reconocimiento implica necesariamente una mayor eficacia en la práctica, ni su ausencia supone que el derecho a la vivienda carezca de protección ya que esta puede obtenerse también por medios legales, como es el caso de Reino Unido, por ejemplo, pues en el Reino Unido existe protección legal para las personas sin hogar y en Alemania la regulación del arrendamiento protege a los arrendatarios en su derecho a la vivienda.

De la diversidad de sistemas que hemos analizado en el Derecho comparado podemos deducir que la realización del derecho a la vivienda no depende exclusivamente de su formulación constitucional, sino que es importante también que haya una ordenación jurídica a otros niveles que tenga en cuenta la pluralidad de ámbitos en los que la intervención pública es necesaria. En particular, es preciso considerar que la efectividad del derecho no puede hacerse descansar únicamente en la vivienda social o en las ayudas a la vivienda, sino que implica una regulación del acceso a la vivienda que tenga en cuenta otras variables, tales como la protección de los arrendatarios en los contratos de alquiler o la regulación de los precios, así como otros aspectos del derecho como son la habitabilidad y calidad de la vivienda. En todo caso, el reconocimiento constitucional del derecho a la vivienda siempre otorga una mayor protección, si no como derecho subjetivo justiciable, sí al menos como límite a las disposiciones legales que puedan ir contra este derecho y como mandato a los poderes públicos para la adopción de las medidas que sean necesarias para garantizar que todas las personas vean protegido su derecho a la vivienda.

Especial atención se ha prestado al Reino Unido y sobre este tema se puede concluir que aunque no hay una protección constitucional como tal sí existe una protección legal extensa, como afirmamos más arriba, distinta en los diferentes territorios, de manera que esta es más inclusiva en Escocia.

III

Por lo que se refiere al ordenamiento jurídico español, el derecho a la vivienda se encuadra, como tal, dentro de los principios rectores de la política social y económica, lo que conlleva una protección constitucional que vincula al legislador y puede dar lugar a la declaración de inconstitucionalidad de las leyes que sean contrarias a los mandatos constitucionales que tienen que ver con la realización de este derecho. A este respecto tenemos que considerar también que, como hemos defendido en este trabajo, el derecho a la vivienda es el núcleo de otros derechos constitucionales que se pueden ver lesionados si no existe una protección efectiva de las condiciones mínimas que debe tener toda persona para poder desarrollarse como tal. En cuanto la Constitución define un sistema de derechos, no podemos considerar de manera aislada uno de ellos sin tener en cuenta su incidencia en los demás y los límites constitucionales destinados a garantizarlos, que llegan a integrarse como elemento de definición interna del derecho (como es el caso de la función social de la propiedad).

Por lo demás, teniendo en cuenta de manera específica el contenido del artículo 47 de la Constitución, en él se establece un mandato claro que obliga a los poderes públicos a establecer una regulación de los diferentes aspectos que afectan a la vivienda para la protección de este derecho, pues los poderes públicos tienen la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a la vivienda. Esto no implica solamente la dotación de ayudas, pues si bien estas siempre deberán existir para algunos casos, no debería la protección del derecho descansar de manera exclusiva en las

ayudas a la vivienda. Igualmente, es necesaria la existencia de más vivienda social de alquiler que lo haga accesible, así como de otras muchas actuaciones que pueden favorecer un marco normativo adecuado para la realización del derecho a la vivienda, como hemos podido ver en el estudio de Derecho comparado que se contiene en este trabajo.

IV

En el nivel Estatutario del ordenamiento español, las disposiciones específicas están determinadas por el tipo de Estatuto de que se trate, de tal modo que solamente se contienen normas de protección del derecho a la vivienda en los Estatutos que fueron objeto de las últimas reformas. Sin perjuicio del tratamiento que se ha dado a la normativa y a las políticas de vivienda de otras Comunidades Autónomas, cuando ha sido procedente, no se han abordado sustantivamente los Estatutos que no contienen referencias al derecho a la vivienda, como es el caso de los de Asturias, Canarias, Cantabria, Castilla - La Mancha, Ceuta, Comunidad de Madrid, Galicia, La Rioja, Melilla, Navarra, País Vasco y Región de Murcia. Los Estatutos de Autonomía reformados recogen la vivienda como derecho y como principio rector, y algunos hacen énfasis en la importancia de la vivienda para la emancipación de los jóvenes, así como para el desarrollo personal y la participación social. La vivienda como derecho tiene en algunos de estos Estatutos garantías que no tiene en la Constitución. Aparece también como principio rector en algunos Estatutos.

En los últimos años especialmente, se han elaborado leyes de vivienda en algunas Comunidades Autónomas. Estas leyes han sido creadas en un contexto en el que muchas personas están perdiendo su vivienda. La función social de la propiedad se invoca como criterio legitimador de la legislación autonómica. Una normativa que, como regla general, establece registros de viviendas vacías en las Comunidades Autónomas e incorpora sanciones, en la mayor parte de los casos

para las personas jurídicas. Algunas leyes autonómicas regulan la vivienda pública y otras crean un derecho justiciable a la vivienda, que permitirá a las personas que estén registradas y esperando la adjudicación de vivienda poder reclamar su cumplimiento.

Es de destacar también en las leyes autonómicas la regulación de los deberes de conservación y rehabilitación, que se encuentran en relación con la función social de la propiedad. Del mismo modo, se han establecido en algunas leyes medidas para evitar la pobreza energética, pues el acceso a los suministros básicos forma parte del derecho a la vivienda. En definitiva, estas leyes regulan extensivamente este ámbito, desde el punto de vista de la protección del derecho a la vivienda, y se articulan mayormente en torno a la función social de la propiedad. En todo caso, teniendo en cuenta el contexto de crisis y de emergencia en el que se han aprobado estas leyes, no puede dejar de señalarse que sigue siendo necesaria más vivienda social de alquiler y una regulación de la vivienda que permita que el derecho a la vivienda sea efectivo para todas las personas.

V

En el ámbito de la Unión Europea no se reconoce el derecho a la vivienda como tal, tratándose de una materia para la que la Unión Europea no tiene atribuida competencia específica. La Carta no incluye un derecho a la vivienda, pero sí se contiene en el artículo 34 una referencia indirecta cuando se afirma que "con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho de la Unión y por las legislaciones y prácticas nacionales".

Teniendo en cuenta esta vertiente normativa tan débil, es comprensible que la mayor parte de las referencias que podemos encontrar en relación con el derecho

a la vivienda en el nivel de la Unión Europea tenga mayormente un valor político. Pese a ello, son importantes, porque nos ayudan a ver la evolución que ha habido en la Unión Europea respecto a las personas sin hogar y a la vivienda. Así, mientras que los primeros documentos se centran más en las medidas de emergencia, los textos posteriores consideran que el enfoque debe ser centrarse en la vivienda (Housing first). Por otra parte, la recogida e intercambio de información que se propone en varias ocasiones podría contribuir a la protección del derecho a la vivienda si hubiese un intercambio de buenas prácticas y estas se implementasen. En efecto, si bien los problemas específicos de acceso a la vivienda pueden ser distintos en cada Estado miembro (en algunos, por ejemplo, la dificultad de acceso puede ser más económica, en otros, puede deberse a la escasez de vivienda), sí podemos apreciar que hay aspectos de la vivienda cuya regulación es similar en los Estados miembros, como es el caso de las limitaciones en el arrendamiento basadas en la función social de la propiedad.

Por otra parte, respecto a los Servicios de Interés General, la regulación que la Unión Europea hace de estos ha supuesto que en algunos países se reduzca el acceso a la vivienda social. Esto es así porque se tenía un enfoque de vivienda social universal mientras que el de la Unión Europea es residual o generalista y considera que esta debe centrarse en grupos desfavorecidos o menos favorecidos, y que deben existir mayores límites de ingresos para el acceso. Durante su evolución, se ha eliminado el requisito de notificación para la vivienda considerada social, pero aun es necesaria una interpretación más precisa respecto a lo que se considera compensación estatal.

En todo caso, más allá de las políticas que, en el ámbito limitado de sus competencias, está desarrollando la Unión Europea, debemos tener en cuenta también la interesante labor que ha desarrollado el Tribunal de Justicia, especialmente en el contexto de la crisis económica y respecto de la protección indirecta del derecho a la vivienda en aplicación de otros principios y derechos propios del Derecho de la Unión.

VI

El CEDH ofrece una protección indirecta del derecho a la vivienda, principalmente relacionada con el derecho a la propiedad y con el derecho al respeto a la vida privada y familiar. En el primer caso, se ha protegido el derecho a la vivienda cuando el Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha aceptado limitaciones a los derechos de propiedad para la protección de la vivienda. Esto ha sido así, por ejemplo, en relación con casos en los que se trataba de la posibilidad de terminación del alquiler, así como en aquellos casos que afectaban a la regulación de la renta. Igualmente ha tenido relevancia en los casos de restitución de la propiedad, en los cuales el Tribunal ha tenido en cuenta los derechos de las personas que habitaban en la vivienda. En cuanto al derecho al respeto a la vida privada y familiar, este se ha relacionado con los desahucios, que siempre son una interferencia con este derecho y respecto de los cuales el TEDH ha realizado una valoración basada en el principio de proporcionalidad. También se han considerado por el Tribunal otras interferencias en la vida privada y familiar, como la derivada de la contaminación acústica, por ejemplo. En general se puede afirmar que, en este nivel supranacional de protección de los derechos, el derecho a la vivienda no tiene una posición normativa que haga posible una construcción jurisprudencial mínimamente sistemática, lo que dificulta también el diálogo y la interacción con los tribunales nacionales.

Por lo que se refiere a la protección de la Carta Social Europea depende en parte de los artículos por los cuales los Estados se obligan, así como de la aceptación del procedimiento de reclamaciones colectivas. Además, hay que tener en cuenta que algunos países no han ratificado la Carta Social Europea revisada. La mayor protección respecto al derecho a la vivienda será por tanto en aquellos Estados que se han vinculado al artículo que protege el derecho a la vivienda y que han aceptado el procedimiento de reclamaciones colectivas, como son Finlandia, Francia, Países Bajos, Portugal, Noruega, Eslovenia, Italia y Suecia. Estamos, por tanto, ante un

instrumento muy débil, por el momento, en lo que se refiere a la posibilidad de incidir, con carácter general, en la efectividad del derecho a la vivienda.

VII

En el ámbito de la ONU, a través de las Comunicaciones se ha protegido en ocasiones el derecho a la vivienda de manera indirecta. Ha sido así en la Comunicación 2/2014 por la que la notificación insuficiente de una solicitud para la ejecución hipotecaria infringía el derecho a la vivienda pues tenía un impacto significativo en el derecho a la defensa. Se ha protegido también de manera indirecta a través del artículo 7, que prohíbe el trato inhumano o degradante, si bien esto ha sido en circunstancias excepcionales. También se ha protegido a través del artículo 17, en relación con los desahucios, disponiéndose que se infringía el artículo 17 si no se daba la consideración debida a las consecuencias del desahucio y no se ponía una vivienda alternativa a disposición de las personas afectadas, en un caso en el que estas personas llevaban muchos años viviendo en el lugar, tratándose de fincas de propiedad municipal y habiéndose tolerado su presencia. Por ello, en estos supuestos se protege el derecho a la vivienda sólo de manera indirecta, pues se trata de casos en los que concurren circunstancias muy específicas. No obstante, siempre deben tenerse en cuenta las consecuencias del desahucio para las personas y establecerse medidas respecto a estas personas (si no es una vivienda alternativa a largo plazo, puede ser una vivienda a corto plazo o considerarlas bajo programas generales para vivienda social), por parte de los poderes públicos. Igualmente, existe cierta prohibición de retroceso en la protección, pues se afirma que cuando se han tomado medidas para la realización del derecho a la vivienda, se considera una deficiencia en el reconocimiento o ejercicio en igualdad de condiciones de este derecho el revocar esas medidas y reemplazarlas por otras más débiles.

VIII

Las sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea han tenido un gran impacto, en el contexto de la crisis económica, en la protección del derecho a la vivienda. A pesar de la parquedad con la que se refiere la CDFUE a la vivienda y de las limitaciones competenciales de la Unión Europea en la materia, lo cierto es que el TJUE apelando a otros derechos y principios ha construido una jurisprudencia muy avanzada que ha contribuido a la protección del derecho a la vivienda en contra de legislaciones de los Estados miembros más restrictivas. La paradoja que se plantea aquí es justamente la de la debilidad constitucional de los textos de referencia en la UE (la CDFUE) por lo que se refiere a esta materia, frente a sistemas constitucionales en los que el derecho a la vivienda tiene una formulación específica, vinculando al legislador en cuanto principio constitucional. Ese desequilibrio no ha impedido que el TJUE haya sido más efectivo en la protección de personas que se veían desprotegidas desde el derecho nacional. Por otro lado, la jurisprudencia del TJUE ha contribuido también a poner en evidencia las numerosas irregularidades que se han producido en el ámbito hipotecario y la manifiesta desprotección que ha existido para los derechos, especialmente evidente con motivo de la crisis económica.

IX

Los niveles de regulación del alquiler son muy diferentes en cada país, pero en todos hay cierto control de determinados factores, especialmente en lo referente a las posibilidades de terminación de los contratos de alquiler, obviamente uno de los puntos más importantes de toda regulación y bastante característico de la concepción general que se tiene de la vivienda de alquiler en cada sistema. En la vivienda de alquiler privada la norma general es que el establecimiento del precio inicial sea libre, dentro del precio de mercado, si bien hay excepciones. Las

actualizaciones están más controladas que el precio inicial, ya sea en lo referente a la cantidad o al periodo de tiempo que tiene que pasar entre una actualización y otra.

Estos dos factores, la seguridad de ocupación y el precio del alquiler, son los más determinantes de la regulación, pues, respecto al primero, sin seguridad de ocupación las personas se ven desprotegidas frente a cambios aleatorios y repentinos del interés del arrendador, y es necesario regular las condiciones en las que este puede expulsarlas de la vivienda, ya que, de lo contrario, no habiendo ningún tipo de limitación al respecto, la vivienda pierde cualquier estabilidad. En lo referente al segundo de estos factores, es fundamental que el precio no sea excesivo, para evitar que sea imposible para algunas personas pagarlo y la vivienda en alquiler no sea accesible. Subidas imprevistas de los precios pueden dar lugar a que los habitantes de la vivienda se vean forzados a abandonarla por no poder pagar la nueva renta. Es parte del derecho a la vivienda el acceso a una vivienda asequible.

En los Estados miembros de la Unión el alquiler no es la alternativa principal. En los países donde el sector del alquiler es más amplio, como es el caso de Alemania o Austria, la seguridad de ocupación es alta: desalojar al arrendatario es difícil y depende de una serie de condiciones estrictas, por lo que las personas que viven en una vivienda de alquiler tienen la seguridad de que, aunque esa vivienda no les pertenezca, es su casa, y no van a perderla si no es por razones relacionadas con los derechos de otras personas o con el incumplimiento del contrato. Es importante también la existencia de ayudas a la vivienda y de vivienda social, especialmente si no hay límites al precio del alquiler, puesto que hay personas que de lo contrario no pueden pagarlo. La vivienda de alquiler es una opción relevante para la efectividad del derecho a la vivienda, porque representa la forma más accesible de vivienda. Es además especialmente necesaria para las personas jóvenes, que al emanciparse no tendrán, normalmente, los medios para acceder a la vivienda en propiedad.

X

Como última conclusión, podemos decir que en esta Tesis se ha abordado el derecho a la vivienda analizando las cuestiones teóricas que implican su efectividad como tal pero centrándonos sobre todo en la interacción entre los distintos niveles de protección del derecho (internacional; europeo, tanto dentro del ámbito de la Unión Europea como en el ámbito del Consejo de Europa; nacional, y autonómico por relación a España) y focalizando el estudio en la consecución de una mayor efectividad de realización del derecho. Desde ese punto de vista hemos estudiado las soluciones que se proporcionan en el derecho comparado en el marco de la Unión Europea, considerando los sistemas constitucionales de los distintos Estados miembros y contrastando la protección constitucional basada en el reconocimiento del derecho a la vivienda con otros niveles de garantía que se articulan en torno a la función social de la propiedad.

Hemos podido constatar cómo la garantía constitucional del derecho no implica necesariamente su mayor eficacia, que se consigue, sin embargo, en algunos sistemas jurídicos, a través de técnicas legislativas combinadas con políticas específicas. Efectivamente, en algunos Estados donde no se encuentra un reconocimiento constitucional del derecho a la vivienda la ciudadanía encuentra protegido su derecho a través de una mayor estabilidad en la vivienda en régimen de alquiler, o mediante la provisión de ayudas a la vivienda. Desde esa perspectiva, sería interesante completar la protección multinivel que se ofrece en nuestro ordenamiento con actuaciones legislativas y prácticas administrativas inspiradas en modelos que han conseguido un mayor grado de implementación del derecho. No existe una única solución para conseguir una mayor eficacia del derecho a la vivienda, sino que será necesario activar diversas técnicas en el ámbito de la legislación sobre arrendamientos, así como en la legislación hipotecaria, o mediante la promoción de la vivienda social de alquiler. También resultaría

conveniente prever una mayor justiciabilidad real del derecho que esté respaldada por una dotación adecuada de vivienda social.

En este sentido, como hemos visto a lo largo de estas páginas, el derecho a la vivienda puede protegerse de diversas maneras y a través de diferentes instrumentos. Encontramos en algunos países una regulación del arrendamiento que favorece el derecho a la vivienda, mientras que en otros existe poca seguridad en el arrendamiento, pero se han previsto medidas para la provisión de viviendas a personas sin hogar. Algunas de las soluciones parten de una misma concepción de la vivienda y pueden por tanto ser puestas en práctica de manera concurrente, mientras que otras son en cierta medida excluyentes.

En todo caso, es necesario resaltar de nuevo la condición del derecho a la vivienda como núcleo de otros muchos derechos constitucionales, un derecho que se puede realizar, como hemos tenido ocasión de ver en esta tesis, a través de actuaciones que no implican coste económico alguno y que, por tanto, dependen exclusivamente de la voluntad de los poderes públicos de cumplir con los mandatos establecidos en la Constitución.

BIBLIOGRAFÍA

- ALEXY, R., *Derechos sociales y ponderación*, Fundación Coloquio Jurídico Europeo, Madrid, 2007.
- AGUILAR CALAHORRO, A., "El sistema constitucional de España" en *Revista de Derecho Constitucional Europeo*, Año 8, Número 15, 2011.
- ARANA, E., Derechos y principios relacionados con el fomento a la vivienda, en ARDEN, A., HUNTER, C., JOHNSON, L., *Homelessness and allocations*, London: Legal Action Group, Londres.
- ARNOTT, R. Rent Control. En NEWMAN, P. (Ed.), *The New Palgrave Dictionary of Economics and the Law*, vol.3, Nueva York, 1998.
- ARNOTT, R. "Tenancy rent control". *Swedish Economic Policy Review*, 10, 2003.
- BAILEY, R., *The Grief Report [A Shelter report on temporary accommodation]*, Shelter, Londres, 1972.
- BALAGUER, F. (Coord.), *El nuevo Estatuto de Andalucía*, Tecnos, Madrid, 2007
- BALAGUER, F. (Coord.), *Manual de Derecho Constitucional*, Volumen II, undécima edición, Tecnos, Madrid, 2016.
- BALAGUER, F. (Dir.), *Reformas Estatutarias y Declaraciones de Derechos*, Instituto Andaluz de Administración Pública, Sevilla, 2008.
- BASTIDA, F.J., ¿Son los derechos sociales derechos fundamentales?, en ALEXY, R., *Derechos sociales y ponderación*, Fundación Coloquio Jurídico Europeo, Madrid, 2007.
- BERNARD, N., "Is the DALO – France's enforceable right to housing – really enforceable? Commentary on the European Court of Human Rights' judgment on the Tchokontio Happi case".
- BÍLKOVÁ, V., Constitutional entrenchment of social rights in Europe: Their definition. En: *Conference on "protecting economic and social rights in times of economic crisis: what role for the judges? (Ouro Preto, Brasil, 5-6 de mayo de 2014)*, Estrasburgo: European Commission for democracy through law (Venice commission) in co-operation with the Supreme Court of Brazil, 2014.
- BOGDANOR, V., *The New British Constitution*, Hart Publishing, Oxford, 2009.

CAHILL, N. *Financing of Social Housing in Selected European Countries*. NESC Secretariat Papers, Paper No. 11, National Economic & Social Council, 2014.

CÁMARA, G., Derechos, deberes y principios rectores, en: BALAGUER, F. (Coord.), *El nuevo Estatuto de Andalucía*, Tecnos, Madrid, 2007.

CAPESCIOTTI, M. *L'accesso dei non cittadini all'abitazione negli ordinamenti giuridici italiano e spagnolo. Un'analisi comparativa*, Dottorato in Diritto Pubblico dell'Economia, Universidad de Roma y Universidad de Granada, 2015/2016.

CARDOEN, M., "El sistema constitucional de Bélgica", *Revista de Derecho Constitucional Europeo*, Año 8, Número 15, 2011.

CHOLEWISNKI, R., "The Protection of Human Rights in the New Polish Constitution", *Fordham International Law Journal*, Vol. 22, Issue 2, Article 2, 1998.

CORNELIUS, J. *Tenant's Rights Brochure for Germany*. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. Bruselas: Comisión Europea, 2014.

COURTIS, C., "Los derechos sociales como derechos", *Instituto de Derechos Humanos, Universidad Nacional de la Plata*, IV-56, disponible en: <http://www.derechoshumanos.unlp.edu.ar/assets/files/documentos/los-derechos-sociales-como-derechos-2.pdf>

COWAN, D., *Housing Law and Policy*, Cambridge University Press, Cambridge, 2011.

DAN, A-N. y DAN, M., Housing Policy in Romania in Transition: between State Withdrawal and Market Collapse. En: *International Conference (Sibiu, Rumania, 6-8 de septiembre de 2003*.

D'ATENA, A., *Costituzionalismo multilivello e dinamiche istituzionali*, Giappichelli Editore-Torino, 2007.

D'ATENA, A., *Diritto regionale*, Terza edizione, Giappichelli Editore, 2017.

D'ATENA, A., *Tra autonomia e neocentralismo. Verso una nuova stagione del regionalismo italiano?*, Giappichelli Editore, 2016.

D'ATENA, A., *Lezioni di diritto costituzionale*, Terza edizione, Giappichelli Editore-Torino, 2012.

D'ATENA, A., "La Constitución oculta de Europa (antes y después de Lisboa)", *Revista de derecho constitucional europeo*, Año 7, Número 13, 2010.

DE CASTRO CID, B., "Retos de la configuración sistemática de los derechos económicos, sociales y culturales", *Anuario de Filosofía del Derecho*, UNED, 1998.

DI NUCCI, A., "Los sistemas constitucionales de Bulgaria y Rumanía", *Revista de Derecho Constitucional Europeo*, Año 8, Número 15, 2011.

DOEHRING, K., "Estado social, Estado de derecho y orden democrático", en ABENDROTH, W., FORSTHOFF, E., y DOEHRING, K., *El Estado Social*, Centro de estudios constitucionales, Madrid, 1986.

DOMINGUEZ LUIS, J.A., "Sobre la funcionalización del derecho de propiedad", *Revista Jurídica de la Comunidad de Madrid*, Número 5, 1999.

DWORKIN, R., *Los derechos en serio*, Planeta-Agostini, Barcelona, 1993.

ELÍAS MÉNDEZ, C., "El modelo constitucional austríaco desde la perspectiva de su interacción con el derecho de la Unión Europea", *Revista de Derecho Constitucional Europeo*, Número 14, Año 7, 2010.

ELÍAS MÉNDEZ, C., "Las instituciones europeas ante la crisis económica: Análisis y propuestas para politizar y democratizar el proceso de toma de decisiones a nivel europeo", *Revista de derecho constitucional europeo*, Número 24, Año 12, 2015.

ELÍAS MÉNDEZ, C., *La protección del menor inmigrante desde una perspectiva constitucional*, Universitat de València, 2002.

ELÍAS MÉNDEZ, C., "La protección de los menores de edad en Alemania desde una perspectiva constitucional", *Revista de estudios políticos*, ISSN 0048-7694, Número 111, 2001.

ELÍAS MÉNDEZ, C., "El menor de edad en la Carta Social Europea", *Revista de Derecho*, Núm. 2, 2003.

ELÍAS MÉNDEZ, C., “La tutela no jurisdiccional de la infancia y de la juventud frente a la actuación administrativa: la institución del defensor del menor”, *Revista de Derecho*, Núm. 2, 2003.

ELSINGA, M., LIND, H., "The effect of EU-legislation on rental systems in Sweden and the Netherlands", *Royal Institute of Technology*, Estocolmo, 2012.

FAGGIANI, V., "Los ordenamientos constitucionales de Dinamarca, Suecia y Finlandia", *Revista de Derecho Constitucional Europeo*, Número 14, Año 7, 2010.

FEANTSA Y FOUNDATION ABBÉ PIERRE, "Filing vacancies. Vacant real state: seizing the opportunity to find affordable housing solutions in Europe", 2016.

FEANTSA, "The Financialisation of Housing and its Impact on Human Rights: Housing and Homelessness in the EU", 2017.

FERNANDEZ RODRIGUEZ, J.J., "La inconstitucionalidad por omisión en Portugal", *Revista de Estudios Políticos*, (Nueva Época), Núm. 101, 1998.

F. H, C. *La jurisprudencia del TJUE ha dejado a España "sin ley" en materia de ejecución hipotecaria* [en línea]. Disponible en Noticias Jurídicas: <http://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/11185-la-jurisprudencia-del-tjue-ha-dejado-a-espana-quot;sin-leyquot;-en-materia-de-ejecucion-hipotecaria/>

FITZPATRICK, S., PAWSON, H., *Security of Tenure in Social Housing: An International Review*, Heriot Watt University, Edimburgo, 2011.

FREIXES, T., "Derechos fundamentales en la Unión Europea. Evolución y prospectiva: La construcción de un espacio jurídico europeo de los derechos fundamentales", *Revista de Derecho Constitucional Europeo*, Año 2, Número 4, 2005.

FREIXES, T., “Els drets fonamentals en perspectiva multinivell: reflexions entorn dels seus efectes”, *Revista catalana de dret públic*, ISSN-e 1885-8252, ISSN 1885-5709, Núm. 50, 2015, pp. 32-41.

FREIXES, T., “Los derechos fundamentales en el proceso de constitucionalización de la Unión Europea”, *Unión Europea Aranzadi*, ISSN 1579-0452, Vol. 31, N° 4, 2004, pp. 21-25.

- FREIXES, T., “La integración en Europa y el refuerzo de las garantías de los derechos fundamentales”, *Revista europea de derechos fundamentales*, ISSN 1699-1524, N° 1, 2003, pp. 71-107.
- FREIXES, T., “Las principales construcciones jurisprudenciales del Tribunal Europeo de Derechos Humanos: El standard mínimo exigible a los sistemas internos de derechos en Europa”, *Cuadernos constitucionales de la Cátedra Fadrique Furió Ceriol*, ISSN 1133-7087, N° 11-12, 1995, pp. 97-115.
- FREIXES, T., *Los derechos sociales de los trabajadores en la Constitución*, Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, 1986.
- FRIEDRICHS, J. (ed.), *Affordable Housing and the Homeless*, Walter de Gruyter, Berlín, Nueva York, 1998.
- GARCIA DE ENTERRIA, "La Constitución Española de 1978 como pacto social y como norma jurídica", *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, número conmemorativo, sexagésimo aniversario, 2008.
- GARCÍA-PELAYO, M., *Las transformaciones del Estado contemporáneo*, Alianza Universidad, Madrid, 1985.
- GAVARA DE CARA, J.C., *La dimensión objetiva de los derechos sociales*, J.M. Bosch Editor, Barcelona, 2010.
- GHEKIERE, L., resumen de *The development of social housing in the European Union. When general interest meets Community interest*, Collection Europe.
- GÎRLESTEANU, G., "Privatization in post-totalitarian Romania", *Revista de Stiinte Politice. Revue des Sciences Politiques*. 2012, número 36.
- GÓMEZ, Y., *Constitucionalismo multinivel. Derechos fundamentales*, 2ª edición, Sanz y Torres, Madrid, 2014.
- HÄBERLE, P., *La Libertad Fundamental en el Estado Constitucional*, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Perú, 1997.
- HÄBERLE, P.: “Los derechos fundamentales en el espejo de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional Federal Alemán.Exposición y crítica” en *Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad de Granada*, N° 2, 1999.

HÄBERLE, P., *Pluralismo y Constitución. Estudios de Teoría Constitucional de la sociedad abierta*, Tecnos, Madrid, 2000.

HÄBERLE, P., "Recientes desarrollos sobre derechos fundamentales en Alemania", Universidad Carlos III de Madrid, Repositorio institucional e-Archivo, *Derechos y libertades: revista del Instituto Bartolomé de las Casas*, I(1), 1993.

HÄBERLE, P., "¿Tienen España y Europa una Constitución?", *Revista de Derecho Constitucional Europeo*, Año 6, Número 12, 2009.

HÄBERLE, P., *La imagen del ser humano dentro del Estado Constitucional*, Pontificia Universidad Católica del Perú, Maestría en derecho con mención en derecho constitucional, Fondo Editorial 2001, Perú, 2001.

HAFFNER, M. E. A. *Secure occupancy in rental housing: A comparative analysis. Country case study: Germany*. Delft: OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology, 2011.

HELLER, H., *Escritos políticos*, Alianza Universidad, Madrid, 1985.

HENCKAERTS, J-M., VAN DER JEUGHT, S., "Human Rights Protection under the New Constitutions of Central Europe", *Loyola of Los Angeles International and Comparative Law Review*, Vol. 20, 1998.

HESSE, K., *Derecho Constitucional y Derecho Privado*, Cuadernos Cívitas, Madrid, 1995.

HOFFMAN, R., *Tenant's Rights Brochure for AUSTRIA*. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, 2014.

HUBERT, F. "Rent control: Academic analysis and public sentiment". *Swedish Economic Policy Review*, 10, 2003.

KEEP, M., *The welfare cap*, briefing paper Number 06852, House of Commons library, 2 de marzo de 2017.

KEMENY, J., "Swedish social renting in comparative perspective", University of Plymouth & Uppsala University, 1995.

KENNA, P., "Globalization and Housing Rights", *Indiana Journal of Global Legal Studies* Vol. 15 #2, 2008.

- KENNA, P., Housing Rights in Ireland. En LECKIE, S., (Ed.). *National perspectives on housing rights*. La Haya: Kluwer law International, 2003.
- KOLOMIJCEVA, J. *Tenant's Rights Brochure for LATVIA*. TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, 2014.
- KOUKIADAKI, A., EU governance and social services of general interest: When even the UK is concerned. En Barbier, Jean-Claude (ed.). *EU Law, Governance and Social Policy European Integration online Papers (EIoP)*. Special Mini-Issue 1, Vol. 16, Article 5, 2012, [en línea].
- LAWSON, J. *Secure occupancy in rental housing: A comparative analysis. Country case study: Austria*. Delft: OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology, 2011.
- LEFEBVRE, H., *El derecho a la ciudad*, ediciones península, Barcelona, 1978.
- LIND, H., *Rent regulation: A conceptual and comparative analysis*, Estocolmo: Royal Institute of Technology, 1999.
- LISTER S., WARD M., *Guide to Housing Benefit and Council Tax Rebates 2013-14*, Shelter.
- LOVELAND, I., *Housing homeless persons: administrative law and the administrative process*, Clarendon Press, Oxford, 1995.
- LUDL, H. "Limited-Profit Housing Associations in Austria". *GBV*, 2007.
- MACMILLAN, M., "Social versus Political Rights", *Canadian Journal of Political Science / Revue canadienne de science politique*, Vol. 19, No. 2 (Jun., 1986).
- MARQUET SARDÁ, C., *Los derechos sociales en el Ordenamiento jurídico sueco. Estudio de una categoría normativa*, Colección: Derecho y Administración, Atelier, Barcelona, 2010.
- MASSA GALLERANO, G., "Los sistemas constitucionales de Holanda y Luxemburgo", *Revista de Derecho Constitucional Europeo*, Año 8, Número15, 2011.
- MEŽNAR, Š., PETROVIC, T. The paradox of Slovenian housing stock - lacking a proper management? En: *Active Citizenship by Knowledge Management &*

Innovation, (Zadar, Croacia, 19-21 de Junio de 2013). Zadar: Management, Knowledge and Learning, International Conference, 2013.

MONEREO, J.L. (Coord.). *Comentario a la Constitución socio-económica de España*. Granada: Comares, 2002.

MULLEN, T., *Homelessness and the law*, Legal Services Agency, Glasgow, 2010.

NICOLA POLI, T., "Los sistemas constitucionales de la República Checa y Eslovaquia", *Revista de Derecho Constitucional Europeo*, Año 8, Número 15, 2011.

NORBERG, P., JUUL-SANDBERG, J. Rent control and other aspects of tenancy law in Sweden, Denmark and Finland: how can a balance be struck between protection of tenants' rights and landlords' ownership rights in welfare states? En: *The European Network for Housing Research Conference*. Belfast: 2016.

ORTEGA, L., Eficacia y garantías de los derechos, en: BALAGUER, F. (Dir.), *Reformas Estatutarias y Declaraciones de Derechos*, Instituto Andaluz de Administración Pública, Sevilla, 2008.

PERNICE, I., "Multilevel constitutionalism and the Treaty of Amsterdam: European constitution-making revisited?", *Common Market Law Review* 36.

PERSSON, M. "Comment on Bengt Turner and Steve Malpezzi: Rent Control: A review of selected literature". *Swedish Economic Policy Review*, 10, 2003, pp. 57-60.
Disponibile en:
<http://www.government.se/49b73b/contentassets/6e57e1d818bb4b289ac512bb7d307fa5/comment-by-mats-persson>

PHILIPPE, X., "The place and recognition of socio-economic rights in France", *Law, Democracy and Development*, Vol. 2, Número 2, 1998.

PICHLER-MILANOVICH, N., *Housing Privatisation in Central and Eastern Europe: From Policy to Practice*, United Nations University, 1999.

PINON, S., "El sistema constitucional de Francia", *Revista de Derecho Constitucional Europeo*, Año 7, Número 14, 2010.

PISARELLO, G. (Ed.), *Los derechos sociales como derechos justiciables: potencialidades y límites*, Bomarzo, Albacete, 2009.

PITTINI, A., LAINO, E. *Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems*. Bruselas: CECODHAS Housing Europe's Observatory, 2011.

PONCE, J., "El Estado social y democrático de derecho ante la austeridad y los recortes sociales: la jurisprudencia del Tribunal Constitucional portugués y su interés para el caso español", *Revista de Derecho Constitucional Europeo*, Año 12, Número 23, 2015.

RAINE, T., "Judicial Review under the Human Rights Act: A Culture of Justification", *North East Law Review*, Volume One, 2013.

RAXEN. *Thematic Study - Housing Conditions of Roma and Travellers: Latvia*. 2009.

REINPRECHT, C. Social Housing in Austria, en WHITEHEAD, C., SCANLON, K (Eds.). *Social Housing in Europe*. Londres: LSE London, 2007.

RODRIGUES CANOTILHO, M., *El principio de igualdad en el derecho constitucional europeo*, Thomson Reuters, 2017.

RODRIGUES CANOTILHO, M., "El sistema constitucional de Portugal", *Revista de Derecho Constitucional Europeo*, Año 7, Número 14, 2010.

SADURSKI, W., "Constitutional Courts in the Process of Articulating Constitutional Rights in the Post-Communist States of Central and Eastern Europe. Part I: *Social and Economic Rights*", *EUI Working Paper LAW No. 2002/14*, European University Institute, Florence, Department of Law, 2002.

SÁNCHEZ BARRILAO, J.F., La garantía jurisdiccional de los derechos estatutarios, en: BALAGUER, F. (Dir.), *Reformas Estatutarias y Declaraciones de Derechos*, Instituto Andaluz de Administración Pública, Sevilla, 2008.

SCHILLACI, A., "El sistema constitucional de Italia", *Revista de Derecho Constitucional Europeo*, Año 7, Número 14, julio-diciembre de 2010.

SCHOIBL, H., *National eviction profiles, Pilot project - Promoting protection of the right to housing – Homelessness prevention in the context of evictions, Austria*, Comisión Europea, 2013.

SCHWABE, J., HUBER, R. (ed.), *Jurisprudencia del Tribunal Constitucional Federal Alemán. Extractos de las sentencias más relevantes compiladas por Jürgen Schwabe*, Konrad Adenauer Stiftung, Programa Estado de Derecho para Latinoamérica, Berlín, 2009.

SCOTTISH EXECUTIVE. *Code of Guidance on Homelessness*, 2005.

SPYROPOULOS, P.C., FORTSAKIS, T., *Constitutional Law in Greece*, Kluwer Law International, Países Bajos, 2009.

STELZER, M., *The Constitution of the Republic of Austria: A Contextual Analysis*, Hart Publishing, Oxford and Portland, Oregon, 2011.

UHRY, M., The European Unión's Impact on Housing, en "Housing in Europe: Time to Evict the Crisis", *Passerelle*, Número 7, 09/2012.

VALIÑO, V. (Coord.), *Emergencia habitacional en el Estado español. La crisis de las ejecuciones hipotecarias y los desalojos desde una perspectiva de derechos humanos*, Observatorio DESC, Plataforma de Afectados por la Hipoteca, 2013.

VANDEVELDE, M., PIZARRO, C., Protección y tutela de los derechos fundamentales y las libertades públicas en el derecho positivo francés. *Revista Estudios Socio-Jurídicos*, 2003, [en línea].

VECCHIO, F., "Los ordenamientos constitucionales de Hungría, Polonia y Eslovenia", *Revista de Derecho Constitucional Europeo*, Año 7, número 14, 2010.

VICK, D.W., "The Human Rights Act and the British Constitution", *Texas International Law Journal*, Vol. 37:329, 2002.

WALDRON, J., "Homelessness and the Issue of Freedom", *UCLA Law Review*, Vol. 39, 1991.

WESTERHEIDE, P., The private rented sector in Germany. En SCANLON, K., KOCHAN, B. *Towards a sustainable private rented sector. The lessons from other countries*. LSE London, 2011.

WHITEHEAD, C., MONK, S., SCANLON, K., MARKKANEN, S., TANG, C., *The Private Rented Sector in the New Century. A Comparative Approach*, Cambridge Centre for Housing and Planning Research, Cambridge, 2012.

WILLIAMS, P., WHITEHEAD, C. M. E, *Financing affordable social housing in the UK; building on success?* Housing Finance International, 2015, pp. 14-19. ISSN 2078-6328.

WURMNEST, W., *Germany. Tenancy Law and Procedure in the EU*, European University Institute. Disponible en: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectTenancyLaw.aspx>

ZOBEC, J., “Constitutional Jurisprudence in Times of Financial Crisis”. Disponible en: http://www.constcourt.md/public/files/file/conferinta_20ani/programul_conferintei/Jan_Zobec.pdf

JURISPRUDENCIA

CONSEJO CONSTITUCIONAL DE FRANCIA

Decisión 98-403 DC de 1998.

Decisión 2014-691 DC de 2014.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE ALEMANIA

BVerfGE 21, 73, de 12 de enero de 1967.

BVerfGE 38, 348, de 4 de febrero de 1975.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE BÉLGICA

Sentencia del Tribunal Constitucional 2008-101f.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE CROACIA

U-I/673/1996.

U-I/2643/2007.

U-I/763/2009.

U-III B-1373/2009.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE ESLOVAQUIA

PL. ÚS 26/00.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE ESLOVENIA

U-I-95/91.

U-I-119/94.

Up-71/95-3.

U-I-107/96.

U-I-149/97.

U-I-313/13.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE ESPAÑA

STC 11/1981.

STC 18/1981.

STC 15/1982.

STC 81/1982.

STC 107/1984.

STC 99/1985.

STC 37/1987.

STC 152/1988.

STC 231/1988.

STC 45/1989.

STC 149/1991.

STC 222/1992.

STC 89/1994.

STC 130/1995.

STC 61/1997.

STC 236/2007.

STC 247/2007.

STC 31/2010.

STC 186/2013.

STC 93/2015.

TRIBUNAL SUPREMO DE ESTONIA

Caso número 3-4-1-7-03.

Caso número 3-4-1-20-04.

Caso número 3-4-1-25-11.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE ITALIA

SCC 217/1988.

SCC 404/1988.

SCC 148/2008.

SCC 116/2013.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE LITUANIA

Sentencia del Tribunal Constitucional de 13 de diciembre de 1993.

Sentencia del Tribunal Constitucional de 27 de mayo de 1994.

Sentencia del Tribunal Constitucional de 15 de junio de 1994.

Sentencia del Tribunal Constitucional de 8 de marzo de 1995.

Sentencia del Tribunal Constitucional de 12 de marzo de 1997.

Sentencia del Tribunal Constitucional de 21 de diciembre de 2000.

Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de abril de 2010.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE POLONIA

Sentencia del Tribunal Constitucional de 2 de octubre de 2002, K 48/01.

Sentencia del Tribunal Constitucional de 1 de julio de 2003, P 31/02.

Sentencia del Tribunal Constitucional de 15 de marzo de 2005, K 9/04.

Sentencia del Tribunal Constitucional de 19 de abril de 2005, K 4/05.

Sentencia del Tribunal Constitucional de 24 de febrero de 2010, K 6/09.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE PORTUGAL

Sentencia 39/84.

Sentencia 101/1992.

Sentencia 130/1992.

Sentencia 131/1992.

Sentencia 311/93.

Sentencia 633/1995.

Sentencia 486/97.

Decisão sumária 198/98.

Decisão sumária 221/01.

Sentencia 590/2004.

Sentencia 620/2007.

Sentencia 196/2010.

Sentencia 396/11.

Sentencia 353/2012.

Sentencia 187/2013.

Sentencia 862/2013.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA CHECA

Sentencia 2001/10/16 Pl. ÚS 5/01.

Sentencia 2006/02/28 Pl. ÚS 20/05.

Sentencia 2008/04/23 Pl. ÚS 2/08.

Sentencia 2010/03/23 Pl. ÚS 8/07.

Sentencia 2012/11/27 Pl. ÚS 1/12.

Sentencia 2013/06/20 Pl. ÚS 36/11.

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE RUMANÍA

Sentencia 437 de 29 de octubre de 2013.

TRIBUNAL SUPERIOR DE IRLANDA

Sentencia del Tribunal Superior de 1989, *O'Reilly and Others v Limerick*.

Sentencia del Tribunal Superior de 2007, *O'Donnell & ors v South Dublin County Council*.

TRIBUNAL SUPREMO DE IRLANDA

Sentencia del Tribunal Supremo de 2001, *T.D. and Others v. Minister for Education*.

TRIBUNAL EUROPEO DE DERECHOS HUMANOS

Sentencia de 7 de diciembre de 1976, *Handyside c. el Reino Unido*.

Sentencia del 21 de febrero de 1986, *James y otros c. el Reino Unido*.

Sentencia del 24 de noviembre de 1986, *Gillow c. el Reino Unido*.

Sentencia del 19 de diciembre de 1989, *Melacher y otros c. Austria*.

Decisión sobre la admisibilidad de las solicitudes 46113/99, 3843/02, 13751/02, 13466/03, 10200/04, 14163/04, 19993/04, 21819/04, *Demopoulos y otros c. Turquía*.

Sentencia del 9 de diciembre de 1994, *López Ostra c. España*.

Sentencia del 16 de noviembre de 2004, *Moreno Gómez c. España*.

Sentencia del 27 de mayo del 2004, *Connors c. El Reino Unido*.

Sentencia del 7 de julio del 2005, *Shpakovskiy c. Rusia*.

Sentencia del 21 de noviembre de 2005, *Velosa Barreto c. Portugal*.

Sentencia del 9 de junio de 2005, *Fadeyeva c. Rusia*.

Sentencia del 21 de diciembre de 2006, *Radavonic c. Croacia*.

Sentencia del 19 de junio de 2006, *Hutten-Czapska c. Polonia*.

Decisión de la solicitud 54388/09, *Galovic c. Croacia*.

Sentencia del 2 de marzo de 2010, *Kozak c. Polonia*.

Sentencia del 27 de mayo de 2010, *Dokic c. Bosnia y Herzegovina*.

Sentencia del 27 de agosto de 2010, *Saghinadze y otros c. Georgia*.

Sentencia del 21 de junio de 2011, *Orlic c. Croacia*.

Sentencia del 24 de abril de 2012, *Yordanova y otros, c. Bulgaria*.

Sentencia del 3 de mayo de 2012, *Mago y otros c. Bosnia y Herzegovina*.

Sentencia del 17 de octubre de 2013, *Winterstein y otros c. Francia*.

Sentencia del 12 de junio de 2014, *Berger-Krall y otros c. Eslovenia*.

Sentencia del 1 de julio de 2014, *Gerasimov y otros c. Rusia*.

Sentencia del 3 de julio de 2014, *R y L.S.R.O y otros c. La República Checa*.

TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA

Sentencia de 24 de julio de 2003.

Sentencia de 14 de marzo de 2013.

Sentencia de 27 de febrero de 2014.

Sentencia de 17 de julio de 2014.

Press release No 65/15, Judgment in Case C-161/14, Commission v United Kingdom, 2015.

Sentencia de 21 de enero de 2015.

TRIBUNAL GENERAL DE LA UNIÓN EUROPEA, Auto de 12 de mayo de 2015.

STICHTING WOONLINIE Y OTROS, Recurso de casación interpuesto el 29 de julio de 2015 contra el auto del Tribunal General (Sala Séptima) dictado el 12 de mayo de 2015 en el asunto T-202/10 RENV, Stichting Woonlinie y otros/Comisión Europea, 2015.

Sentencia de 29 de octubre de 2015.

Sentencia de 21 de diciembre de 2016.

Sentencia de 26 de enero de 2017.

Sentencia de 15 de marzo de 2017.

DOCUMENTACIÓN Y NORMATIVA

CONSEJO DE EUROPA

Convenio Europeo de Derechos Humanos, 1950.

Carta Social Europea, 1996.

Protocolo adicional de la Carta Social Europea.

Reclamación colectiva 86/2012, documentos disponibles en:
http://www.housingrightswatch.org/sites/default/files/2012-07-02_cc_feantsa_v_netherlands_final.pdf

CONSTITUCIONES

Constitución de Alemania.

Constitución de Bélgica.

Constitución de Chipre.

Constitución de Croacia.

Constitución de Dinamarca.

Constitución de Eslovaquia.

Constitución de Eslovenia.

Constitución de Finlandia.

Constitución de Grecia.

Constitución de Hungría.

Constitución de Irlanda.

Constitución de Italia.

Constitución de Lituania.

Constitución de Luxemburgo.

Constitución de Malta.

Constitución de Polonia.

Constitución de Portugal.

Constitución de la República Checa.

Constitución de Suecia.

Ley Fundamental del Estado de Austria.

LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS MIEMBROS

Austria

Ley del alquiler (Mietrechtsgesetz), 1981.

Dinamarca

Ley Consolidada de la Renta, 2004.

Ley N° 1093, 2012.

España

Decreto 41/2013, de 31 de julio, por el que se regula el Programa de Fomento del Alquiler de la Comunidad de Castilla y León.

Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria.

Decreto-ley 3/2015, de 15 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda.

Estatuto de Autonomía de Andalucía.

Estatuto de Autonomía de Aragón.

Estatuto de Autonomía de Cataluña.

Estatuto de Autonomía de Castilla y León.

Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana.

Estatuto de Autonomía de Extremadura.

Estatuto de Autonomía de Illes Balears.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda.

Ley Foral 24/2013.

Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda.

Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

Ley Foral 10/2015.

Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

Ley 7/2016, de 21 de julio, de medidas extraordinarias contra la exclusión social

Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.

Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.

Ley 3/2017, de 3 de febrero, para paliar y reducir la pobreza energética (electricidad, agua y gas) en la Comunitat Valenciana.

Ley 2/2017, de 17 de febrero, de emergencia social de la vivienda de Extremadura.

Irlanda

Planning and Development (Housing) and Residential Tenancies Act 2016.

Residential Tenancies Act 2004.

Residential Tenancies (Amendment) Act 2015.

Reino Unido

Homelessness Act 2002.

Housing Act 1988.

Housing Act 1996.

Housing (Homeless Persons) Act 1977.

Housing and Planning Act 1986.

Housing (Scotland) Act 1987.

Housing (Wales) Act 2014.

National Assistance Act 1948.

Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016.

The Homelessness (Priority Need for Accommodation) (England) Order 2002.

The Housing (Northern Ireland) Order 1988.

The Private Tenancies (Northern Ireland) Order 2006.

NACIONES UNIDAS

COMITÉ DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES,
Observación General 3, 1990.

COMITÉ DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES,
Observación General 4, 1991.

COMITÉ DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES,
Observación General 7, 1997.

COMITÉ DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES,
Comunicación 2/2014.

COMITÉ DE DERECHOS HUMANOS, *Comunicación 1331/2004*.

COMITÉ DE DERECHOS HUMANOS, *Comunicación 1799/2008*.

COMITÉ DE DERECHOS HUMANOS, *Comunicación 1926/2010*.

COMITÉ DE DERECHOS HUMANOS, *Comunicación 2073/2011*.

COMITÉ DE DERECHOS HUMANOS, *Comunicación 2360/2014*.

COMITÉ DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD,
Comunicación 3/2011.

COMITÉ PARA LA ELIMINACIÓN DE LA DISCRIMINACIÓN RACIAL,
Comunicación 18/2000.

COMITÉ PARA LA ELIMINACIÓN DE LA DISCRIMINACIÓN RACIAL,
Comunicación 31/2003.

Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, 2006.

Declaración sobre el progreso y el desarrollo en lo social, 1969.

Declaración sobre el derecho al desarrollo, 1986.

Declaración Universal de Derechos Humanos, 1948.

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1966.

Protocolo Opcional al PIDESC.

UNIÓN EUROPEA

COMISIÓN EUROPEA, *Los servicios de interés general en Europa (96/C 281/03)*, 1996.

COMISIÓN EUROPEA, *Libro verde sobre los servicios de interés general*, 2003.

COMISIÓN EUROPEA, *Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones. Libro Blanco sobre los servicios de interés general*, 2004.

COMISIÓN EUROPEA, *Decisión de 28 de noviembre de 2005 relativa a la aplicación de las disposiciones del artículo 86, apartado 2, del Tratado CE a las ayudas estatales en forma de compensación por servicio público concedidas a algunas empresas encargadas de la gestión de servicios de interés económico general*, 2005.

COMISIÓN EUROPEA, *Comunicación de la Comisión - Aplicación del programa comunitario de Lisboa - Servicios sociales de interés general en la Unión Europea*, 2006.

COMISIÓN DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS, *Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, el Consejo, el Comité Económico y Social Europeo y el Comité de las Regiones que acompaña a la Comunicación <<Un mercado único para la Europa del siglo veintiuno>> Servicios de interés general, incluidos los sociales: un nuevo compromiso europeo*, 2007.

COMISIÓN EUROPEA, *Decisión C (2009) 9963*, 2009.

COMISIÓN EUROPEA. *State aid No 2/2005 and N 642/2009 - The Netherlands. Existing and special project aid to housing corporations*, 2009. Disponible en: http://ec.europa.eu/competition/state_aid/cases/197757/197757_1155868_173_2.pdf

COMISIÓN EUROPEA, *Commission staff working document, Country fiches. Accompanying document to the Communication from the Commission to the Council, the European Parliament, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions, Proposal for the Joint Report on Social Protection and Social Inclusion*, 2010.

COMISIÓN EUROPEA, *Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones*, 2010.

COMISIÓN EUROPEA. *European economy. Occasional Papers 141. Macroeconomic Imbalances Sweden 2013*, 2013.

COMITÉ DE LAS REGIONES, *Dictamen del Comité de las Regiones sobre el tema <<Combatir el problema de las personas sin hogar>>*, 2011.

COMITÉ DE LAS REGIONES, *Estrategia europea para las personas sin hogar*, 2014.

Directiva 93/13/CEE.

Directiva 2005/29/EC.

Directiva 2006/123/ce del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

Directiva 2014/17/EU.

EUROSTAT. *Estadísticas sobre vivienda*. Disponible en: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/es

PARLAMENTO EUROPEO, *Resolución sobre los aspectos sociales de la vivienda*, 1997.

PARLAMENTO EUROPEO, *Propuesta de Resolución sobre el Libro Blanco de la Comisión sobre los servicios de interés general*, 2006.

PARLAMENTO EUROPEO, *Declaración por escrito sobre la resolución del problema de las personas sin hogar instaladas en la vía pública*, 2008.

PARLAMENTO EUROPEO, *Resolución sobre la vivienda social en la Unión Europea*, 2013.

PARLAMENTO EUROPEO, *Resolución sobre una estrategia de la UE para las personas sin hogar*, 2014.

Pregunta escrita de Claude Moraes (PSE) a la Comisión, 4 de mayo de 2009.

OTROS

ALEMANIA. FEDERAL MINISTRY OF LABOUR AND SOCIAL AFFAIRS, *Social security at a glance 2017*, 2017. Disponible en: <http://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/PDF-Publikationen/a998-social-security-at-a-glance-total->

summary.pdf;jsessionid=BDA583FD550BF2B55A6B97432E19FB21?__blob=publicationFile&v=6

BANCO DE ESPAÑA, "Nota informativa sobre los procesos de ejecución hipotecaria sobre viviendas", 2015, disponible en: http://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing_notes/es/notabe300715.pdf

BANCO DE ESPAÑA, "Nota informativa sobre los procesos de ejecución hipotecaria sobre viviendas", 2016, disponible en: http://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing_notes/es/notabe200716.pdf

Citizens Information. Public Service Information, Irlanda. "Applying for local authority housing". Disponible en: http://www.citizensinformation.ie/en/housing/local_authority_and_social_housing/applying_for_local_authority_housing.html

Citizens Information. Public Service Information, Irlanda. "Housing associations and co-operatives". Disponible en: http://www.citizensinformation.ie/en/housing/local_authority_and_social_housing/housing_associations.html

Citizens Information. Public Service Information, Irlanda. "Housing Assistance Payment". Disponible en: www.citizensinformation.ie/en/housing/renting_a_home/housing_assistance_payment.html

Citizens Information. Public Service Information, Irlanda. "Rental Accommodation Scheme". Disponible en: http://www.citizensinformation.ie/en/housing/local_authority_and_social_housing/rental_accommodation_scheme.html

Citizens Information. Public Service Information, Irlanda. "Rent supplement". Disponible en: http://www.citizensinformation.ie/en/social_welfare/social_welfare_payments/supplementary_welfare_schemes/rent_supplement.html

DEPARTMENT OF THE ENVIRONMENT, TRANSPORT AND THE REGIONS. *The 2000 Housing Green Paper*, 2000.

FEDERACIÓN DE ASOCIACIONES DE VIVIENDA CON ÁNIMO DE LUCRO LIMITADO. "Austrian Federation of Limited-Profit Housing Associations – Audit Federation Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband". Disponible en: <http://www.gbv.at/Document/View/4104>

FEDERACIÓN DE ASOCIACIONES DE VIVIENDA CON ÁNIMO DE LUCRO LIMITADO. "Profile GBV". Disponible en: <http://www.gbv.at/Page/View/4103>

GOBIERNO DE ESCOCIA, "Tenancy Deposit Schemes". Disponible en: <http://www.gov.scot/Topics/Built-Environment/Housing/privaterent/landlords/tenancy-deposit-schemes>

GOBIERNO DE GALES, "Renting Homes (Wales) Act 2016". Disponible en: <http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/legislation/rentingbill/?lang=en>

GOBIERNO DE IRLANDA DEL NORTE, "Tenancy Deposit Scheme - information for tenants". Disponible en: <https://www.nidirect.gov.uk/articles/tenancy-deposit-scheme-introduction-tenants>

GOBIERNO DE LOS PAÍSES BAJOS. "Rented housing". Disponible en: <http://www.government.nl/issues/housing/rented-housing>

GOBIERNO DEL REINO UNIDO. "Gaining possession of a privately rented property let on an assured shorthold tenancy". Disponible en: <https://www.gov.uk/guidance/gaining-possession-of-a-privately-rented-property-let-on-an-assured-shorthold-tenancy>

GOBIERNO DEL REINO UNIDO. "House in multiple occupation licence (Scotland)". Disponible en: <https://www.gov.uk/house-in-multiple-occupation-licence-scotland>

GOBIERNO DEL REINO UNIDO. "Private renting". Disponible en: <https://www.gov.uk/private-renting/rent-increases>

GOBIERNO DEL REINO UNIDO. "Private renting for tenants: tenancy agreements". Disponible en: <https://www.gov.uk/private-renting-tenancy-agreements/tenancy-types>

GOBIERNO DEL REINO UNIDO. "Registration for private landlords (Scotland)". Disponible en: <https://www.gov.uk/registration-for-private-landlords-scotland>

GOBIERNO DEL REINO UNIDO. "Solve a residential property dispute". Disponible en: <https://www.gov.uk/housing-tribunals>

GOBIERNO DEL REINO UNIDO, "Tenancy agreements: a guide for landlords (England and Wales)". Disponible en: <https://www.gov.uk/tenancy-agreements-a-guide-for-landlords/tenancy-types>

GOBIERNO DEL REINO UNIDO. "Tenancy deposit protection". Disponible en: <https://www.gov.uk/tenancy-deposit-protection/overview>

GOBIERNO DEL REINO UNIDO, "Understanding Local Housing Allowances rates and broad rental market areas". Disponible en: <https://www.gov.uk/government/publications/understanding-local-housing-allowances-rates-broad-rental-market-areas>

GOBIERNO DEL REINO UNIDO, "Universal Credit". Disponible en: <https://www.gov.uk/universal-credit/overview>

GOBIERNO DE SUECIA, "11.6 Rental of an apartment or a house". Disponible en: <http://www.government.se/government-of-sweden/ministry-for-foreign-affairs/diplomatic-portal/diplomatic-guide/11.-acquisition-of-real-estate/11.6-rental-an-apartment-or-a-house/>

HOUSING RIGHTS WATCH. *State of Housing Rights, Luxembourg* [en línea] Disponible en: <http://www.housingrightswatch.org/page/state-housing-rights-12>

HOUSING RIGHTS. "Housing advice for Northern Ireland". Disponible en: www.housingadviceni.org/priority-need-test

IRLANDA. GRUPO DE REVISIÓN CONSTITUCIONAL. *Informe*. 1996. Disponible en: <http://archive.constitution.ie/reports/crg.pdf>

SHELTER ENGLAND. "Are you in priority need?". Disponible en: http://england.shelter.org.uk/get_advice/homelessness/help_from_the_council_when_homeless/priority_need

SHELTER SCOTLAND, "Permanent accommodation". Disponible en: http://scotland.shelter.org.uk/get_advice/advice_topics/homelessness/help_from_the_councils_housing_department/permanent_accommodation

SHELTER SCOTLAND, "Temporary accommodation once the council has made its decision". Disponible en: http://scotland.shelter.org.uk/get_advice/advice_topics/homelessness/help_from_the_councils_housing_department/temporary_accommodation_once_the_council_has_made_its_decision

SHELTER, "Bedroom tax: are you affected?". Disponible en: http://england.shelter.org.uk/get_advice/housing_benefit_and_local_housing_allowance/changes_to_housing_benefit/bedroom_tax

SHELTER, "The 'bedroom tax'". Disponible en: http://scotland.shelter.org.uk/get_advice/advice_topics/paying_for_a_home/housing_benefit/the_bedroom_tax

SHELTER, "What is local housing allowance (LHA)". Disponible en: http://england.shelter.org.uk/get_advice/housing_benefit_and_local_housing_allowance/what_is_housing_benefit/local_housing_allowance

SHELTER, "Why we need more social housing". Disponible en: http://england.shelter.org.uk/campaigns_/why_we_campaign/Improving_social_housing/Why_we_need_more_social_housing

PÁGINA WEB DE LA ADMINISTRACIÓN FRANCESA. "Allocations logement". Disponible en: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N20360>

PÁGINA WEB DE LA ADMINISTRACIÓN FRANCESA. "Congé donné par le bailleur". Disponible en: <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F929.xhtml>

PÁGINA WEB DE LA ADMINISTRACIÓN FRANCESA. "Demande d'un logement social (HLM)". Disponible en: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10007>

PÁGINA WEB DE LA ADMINISTRACIÓN FRANCESA. "Droit au logement opposable (Dalo) : faire valoir son droit à un logement". Disponible en: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18005>

PÁGINA WEB DE LA ADMINISTRACIÓN FRANCESA. "Établissement ou logement de transition". Disponible en: <https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R21203>

PÁGINA WEB DE LA ADMINISTRACIÓN FRANCESA. "Quand peut-on saisir la commission départementale de conciliation (CDC) ?". Disponible en: <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F1216.xhtml>

PÁGINA WEB DE LA ADMINISTRACIÓN FRANCESA. "Logement social : conditions d'attribution". Disponible en: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869>

PÁGINA WEB DE LA ADMINISTRACIÓN FRANCESA. "Logement du secteur privé : fixation et paiement du loyer". Disponible en: <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F1310.xhtml>

PÁGINA WEB DE LA ADMINISTRACIÓN FRANCESA. "Logement du secteur privé : révision du loyer en cours de bail". Disponible en: <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F1311.xhtml>

PÁGINA WEB DE LA ADMINISTRACIÓN FRANCESA. "Logement social : supplément de loyer de solidarité (SLS)". Disponible en: <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F21051.xhtml>

PÁGINA WEB DE LA ADMINISTRACIÓN FRANCESA. "Loyer d'un logement social". Disponible en: <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F1317.xhtml>

PÁGINA WEB DE LA ADMINISTRACIÓN FRANCESA. "Loyers impayés et expulsion du locataire". Disponible en: <https://www.servicepublic.fr/particuliers/vosdroits/F31272>

PÁGINA WEB DE LA ADMINISTRACIÓN FRANCESA. "Rédaction du bail (contrat de location)". Disponible en: <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F920.xhtml>

PÁGINA WEB DE LA ADMINISTRACIÓN FRANCESA. "Réévaluation d'un loyer sous-évalué au renouvellement du bail (secteur privé)". Disponible en: <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F1312.xhtml>

PÁGINA WEB DE LOS OMBUDSMEN PARLAMENTARIOS SUECOS: <http://www.jo.se>

Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

UNIÓN DE ARRENDATARIOS DE SUECIA. "Introducing The Swedish Union of Tenants". Disponible en:

https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/globalt-innehall/andra-sprak/omoss_eng24jan.pdf.

UNIÓN DE ARRENDATARIOS DE SUECIA, información proporcionada por la Unión. Disponible en: https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/globalt-innehall/andra-sprak/omoss_eng24jan.pdf