

ESPAÑOLA Y DE LA UNIÓN EUROPEA

EL RECONOCIMIENTO LEGAL DEL DERECHO  
A DISFRUTAR DE UNA VIVIENDA<sup>1</sup>

FERNANDO LÓPEZ RAMÓN  
Universidad de Zaragoza

*Cómo citar/Citation*

López Ramón, F. (2020).

El reconocimiento legal del derecho a disfrutar de una vivienda.

*Revista de Administración Pública*, 212, 297-308.

doi: <https://doi.org/10.18042/cepc/rap.212.11>

**Resumen**

Exposición sobre el significado del derecho a disfrutar de una vivienda reconocido en la legislación del suelo. Primero, se delimita el alcance general del derecho caracterizándolo como un derecho subjetivo, pleno y básico. Segundo, se determinan los sujetos implicados activa y pasivamente en el derecho. Y tercero, se explica el alcance material del derecho, que comprende contenidos relativos al mercado, a la exigencia de prestaciones, a la conservación, la calidad y el entorno de la vivienda.

---

<sup>1</sup> Este trabajo se refiere exclusivamente a la perspectiva abierta por la proclamación legal del derecho a la vivienda. Para una interpretación del derecho constitucional a la vivienda como un auténtico derecho subjetivo susceptible de directa tutela judicial, remito a F. López Ramón (2014), «El derecho subjetivo a la vivienda», *Revista Española de Derecho Constitucional*, 102, págs. 49-91.

***Palabras clave***

Derecho a disfrutar de la vivienda; derecho al mercado de la vivienda; derecho a la prestación de vivienda; derecho a la conservación de la vivienda; derecho a la calidad de la vivienda; derecho al entorno de la vivienda.

***Abstract***

Exposition on the meaning of the right to enjoy a home recognized in soil legislation. First, the general scope of the right is delimited by characterizing it as a subjective, full and basic right. Second, the subjects actively and passively involved in the right are determined. And third, the contents of the law, which includes content relating to the market, the requirement of benefits, the conservation, quality and environment of the house, are explained.

***Keywords***

Right to enjoy housing; right to the housing market; right to housing provision; right to the conservation of housing; right to the quality of housing; right to the housing environment.

## SUMARIO

---

I. EL ALCANCE DEL DERECHO: 1. Derecho subjetivo. 2. Derecho pleno. 3. Derecho básico. II. LOS SUJETOS DEL DERECHO: 1. Titulares. 2. Obligados. III. LOS CONTENIDOS DEL DERECHO: 1. Derecho al mercado de la vivienda. 2. Derecho a la prestación de vivienda. 3. Derecho a la conservación de la vivienda. 4. Derecho a la calidad de la vivienda. 5. Derecho al entorno de la vivienda.

---

El objeto de estas páginas es contribuir a la comprensión y aceptación del derecho a la vivienda establecido legalmente como un derecho subjetivo y básico. Las notables resistencias académicas a su admisión impiden todo desarrollo práctico del mismo, de manera que ni los abogados plantean acciones en defensa directa del derecho ni los jueces y tribunales tienen la oportunidad de identificarlo y hacerlo avanzar. De ahí la oportunidad de reflejar en un texto breve la posición que ha venido a ocupar el derecho legal a la vivienda.

### I. EL ALCANCE DEL DERECHO

#### 1. DERECHO SUBJETIVO

El reconocimiento legal del derecho a la vivienda es ya imposible de eludir. Se contiene en la legislación del Estado desde la Ley de Suelo 2007, figurando actualmente en el art. 5.a) del texto refundido de la Ley de Suelo de 2015:

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

En una norma con rango de ley se ha establecido un derecho que no podemos desconocer. La literalidad no ofrece dudas, y si alguien las plantea, tiene la carga de probar por qué razón la ley que proclama un derecho no lo contendría en realidad. Adelanto ya que las eventuales reticencias derivadas de la calidad de la norma o de las dificultades de llevarla a la práctica no pueden impedir el reco-

nocimiento ni la aplicación del derecho. Tampoco los problemas interpretativos: ¿quiénes son los titulares? ¿a quién le puedo pedir la vivienda? ¿cómo habrá de ser esa vivienda para satisfacer mi derecho? ¿hasta cuándo podré disfrutarla?

Todos esos y otros interrogantes se presentan de inmediato en la mente del jurista, pero las dudas iniciales sobre el contenido y el alcance del derecho no pueden conducirnos a negar su misma existencia. Es más, para llevar a cabo la necesaria tarea de integración normativa es preciso aceptar lo establecido por el legislador. Repito: un derecho de todos los ciudadanos tal y como se prevé en la ley. No es solamente un objetivo de las políticas de vivienda, una norma de acción que pretende dirigir la conducta de los poderes públicos. Es eso, pero también una situación de poder reconocida a todos los ciudadanos.

## 2. DERECHO PLENO

Como tal situación de poder, el derecho al disfrute de la vivienda está garantizado por la tutela judicial según se establece en el art. 24.1 de la Constitución. El derecho a disfrutar de la vivienda es susceptible de ser exigido demandando ante los tribunales de justicia a quienes lo hayan desconocido total o parcialmente. Esa es una exigencia mínima e indeclinable de nuestro ordenamiento jurídico.

En contra no cabría aducir la limitación que se establece en el art. 53.3 de la Constitución para la reclamación judicial de los principios económicos y sociales recogidos en el mismo texto constitucional (cap. III, tít. I). No estamos ahora ante el problema de la exigibilidad de unos principios entre los que figura el derecho a la vivienda proclamado en el art. 47 de la Constitución. Muy conscientemente, propongo dejar de lado aquí esa cuestión sobre la que me he pronunciado ya en otras ocasiones. Bajo la óptica positiva, habrá que recordar que el reconocimiento legal del derecho no va acompañado, ni en la Ley de Suelo ni en otra norma, de ninguna declaración similar a la del art. 53.3 de la Constitución.

No obstante, conviene tener en cuenta el origen de los fundamentos de la fórmula contenida en ese art. 53.3 de la Constitución. El temprano reconocimiento de algunos derechos sociales en la Constitución mexicana de Querétaro (1917) y en la alemana de Weimar (1919) suscitó grandes perplejidades en los juristas. No parecía posible garantizar la inmediata exigencia de los nuevos derechos a la educación, a la protección frente a la enfermedad, al aseguramiento de la vejez, al trabajo o a la vivienda. Las estrecheces y limitaciones presupuestarias actuaban como una losa para llevar a la práctica los derechos sociales, que fueron caracterizados como programáticos o como expresión de principios necesitados de desarrollos legislativos.

Esos planteamientos se prolongan hasta la actualidad. De ellos deriva, en nuestro texto fundamental, la prohibición de que los principios económicos y sociales gocen de tutela judicial inmediata. Sin embargo, en la doctrina alemana, pese a la tradición que niega la caracterización como derechos subjetivos de los derechos sociales, es fácil advertir la identificación de un «derecho al mínimo vital», donde

se incluye con absoluta normalidad «una vivienda simple, la educación escolar, la formación profesional y un nivel estándar mínimo de asistencia médica» (Alexy).

Vamos a ver: no hay duda de que cualquier política pública precisa de un respaldo presupuestario que no parece posible instrumentar de manera completa por vía judicial. Ahora bien, esa dificultad no puede conllevar la negación de los derechos reconocidos a los ciudadanos. Podemos comprobarlo en las indemnizaciones que los tribunales reconocen habitualmente, sin que exista previsión presupuestaria, al resolver acciones de responsabilidad por el funcionamiento de los servicios públicos. O también en el derecho a exigir los servicios municipales mínimos, tan novedosamente incorporado a nuestra legislación básica del régimen local en 1985 y al que nadie ha negado su carácter de derecho subjetivo por más que pueda carecer de cobertura presupuestaria.

En definitiva, la efectividad de los derechos reconocidos en las leyes no está condicionada a la previsión presupuestaria del gasto que eventualmente puedan generar. Ciertamente cabe plantear escenarios catastrofistas como el que acaecería si todos los ciudadanos exigieran a los poderes públicos y vieran aceptada judicialmente la prestación de sus derechos sociales. Y es también claro que si mañana mismo hubiera que construir *ex novo* las escuelas, los hospitales o las viviendas, nos veríamos desbordados organizativa y financieramente. Lo que sucede es que las pretensiones fundadas en los derechos sociales reconocidos como derechos subjetivos se sitúan en una determinada trayectoria estatal que no podemos desconocer.

En el caso español, ni siquiera faltan viviendas para atender a las necesidades, pues: a) una gran parte de la población tiene ya satisfecho su derecho en el mercado al disponer de vivienda en propiedad o alquiler; b) los planes urbanísticos y de vivienda vienen asegurando importantes promociones residenciales que continúan ampliando los círculos de beneficiarios de las viviendas protegidas y sociales; y c) el parque de viviendas desocupadas, especialmente el que se encuentra en manos de entidades financieras y fondos de inversión, permitiría completar buena parte de las necesidades residenciales de la población.

### 3. DERECHO BÁSICO

El establecimiento legal del derecho a la vivienda se ha llevado a cabo incluyéndolo en la que podríamos considerar categoría superior de los derechos reconocidos en las leyes. No está dentro del catálogo de derechos fundamentales, pero sí participa de la cercanía a las garantías constitucionales al haberse incluido por la misma ley que lo reconoce entre las condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos constitucionales de los ciudadanos, conforme a los explícitos términos, actualmente, de la disposición final 2ª.1 del texto refundido de la Ley de Suelo de 2015, cuyo fundamento último remite al art 149.1.1ª de la Constitución.

No podía ser de otra manera habida cuenta de los compromisos y exigencias que, en materia de vivienda, derivan no solo de la Constitución española de

1978 (art. 47), sino también de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 (art. 25), del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966 (art. 11) y de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea de 2000 (art. 34). La posición jurídica garantizada a todos los ciudadanos conecta incluso con la esencia del Estado social de derecho al proporcionar el acceso a uno de los elementos determinantes del mínimo vital exigible.

No insistiré más en los anteriores planteamientos, que justifican sobradamente e incluso imponen la solución adoptada por el legislador estatal. Ahora querría destacar la relación establecida con los legisladores autonómicos, que son los competentes para completar el régimen del derecho a la vivienda. Adviértase que no estamos aquí ante un vínculo de tipo técnico ni de subordinación como el que se entabla en la delegación legislativa recepticia, que obliga al ejecutivo a desarrollar estrictamente, en el correspondiente decreto legislativo, las bases legales establecidas por el Parlamento. El respeto a las bases establecidas por el Estado constituye un límite que no excluye la variedad de planteamientos políticos autonómicos.

En consecuencia, la legislación de las comunidades autónomas puede precisar variados aspectos de la práctica del derecho a la vivienda como pueden ser: a) los términos de la gobernanza, esto es, de la conveniente colaboración entre poderes públicos de distinto nivel y agentes sociales; b) los requisitos personales para el reconocimiento de las prestaciones, diferenciando las situaciones que pueden producirse en relación con la carencia o deficiencia de vivienda; o c) las características de calidad de las viviendas y de su entorno necesarias para satisfacer el derecho.

No estoy proponiendo ninguna extraña sugerencia, sino una elemental colaboración entre el legislador básico y los legisladores autonómicos. Una colaboración que ya se está llevando a cabo en algunas comunidades autónomas que han aprobado leyes regulando el ejercicio del derecho a la vivienda como sucede en Cataluña (2007), Navarra (2010), Galicia (2012) o País Vasco (2015). No voy a entrar ahora en la crítica que cabría hacer sobre el limitado alcance dado al derecho en esas normativas autonómicas. Simplemente quiero ahora subrayar que en ellas se asume la perspectiva correcta en el enfoque de la materia. Una óptica que no puede ser sino la de garantía de la efectividad del derecho subjetivo, pleno y básico a disfrutar de la vivienda, cuyas exigencias constituyen el mínimo común garantizado en todo el Estado.

## II. LOS SUJETOS DEL DERECHO

### 1. TITULARES

El derecho legal a la vivienda que estamos examinando se atribuye a «todos los ciudadanos», sin ninguna excepción, de manera que todos disfrutamos del mismo. Ahora bien, bastantes ciudadanos pueden ver satisfecho el derecho en el

mercado, normalmente a través de la compra o el arrendamiento de una vivienda de cuya posesión gozan pacíficamente y que constituye un hogar de características adecuadas en su calidad y en su entorno. Estos titulares, que afortunadamente integran la gran mayoría de la población, disfrutan del derecho sin necesidad de beneficiarse de específicas prestaciones ni de ejercer particulares acciones judiciales.

Titulares relevantes del derecho a la vivienda son las personas que se encuentran en situaciones de carencia del derecho al no poder acceder al mercado de la vivienda. Y esto, insistiré, no porque los demás ciudadanos no disfruten del derecho, sino porque ya lo tienen satisfecho y no podrían tolerarse las situaciones de abuso del mismo. Dentro, pues, del común y esencial requisito de la imposibilidad de gozar autónomamente del derecho, los titulares más típicos serían: a) quienes carecen de vivienda; b) quienes ven amenazada su disposición de vivienda; c) quienes disponen de una vivienda de calidad inadecuada; d) quienes sufren un entorno contaminado o agresivo.

En la lógica colaboración entre el legislador estatal y los legisladores autonómicos, corresponde a estos precisar las categorías de titulares carentes del derecho y los parámetros determinantes de la inclusión en las mismas. En tal operación, habrá de tenerse en cuenta que la exigencia derivada de la regulación básica es siempre el respeto al derecho reconocido a todos los ciudadanos, de manera que no son admisibles los regímenes autonómicos que contengan exclusiones injustificadas de los diferentes contenidos del derecho.

Ahora bien, conviene también precisar que la carencia o insuficiencia de la regulación autonómica en ningún caso puede impedir la aplicación ni la exigencia del derecho subjetivo establecido en la normativa básica. La tutela judicial se convierte, así, en la vía de defensa frente a las omisiones o exclusiones abusivas del derecho a la vivienda en las leyes autonómicas, mediando, en su caso, el planteamiento de la cuestión de inconstitucionalidad por la infracción del derecho básico garantizado en el art. 149.1.1<sup>a</sup> de la Constitución.

Conviene, por último, recordar que los extranjeros residentes tienen también reconocidos derechos en materia de vivienda en los términos del art. 13 de la Ley Orgánica 4/2000. Su alcance se remite allí a los correspondientes desarrollos normativos, mientras que los extranjeros residentes de larga duración tienen directamente reconocido el derecho a las ayudas de vivienda en las mismas condiciones que los españoles.

## 2. OBLIGADOS

Todos, particulares y poderes públicos, estamos obligados a respetar el derecho de los demás a disfrutar de vivienda.

Los sujetos privados pueden desconocerlo por razón, entre otros supuestos, de prácticas especulativas, desalojos abusivos, contaminaciones que impidan la vida doméstica o violencias generadoras de exclusión. En defensa de su derecho,

los afectados tienen a su disposición el ejercicio de las acciones que les convengan. Parece que las posesorias y negatorias pueden dar un juego útil, así como especialmente las acciones resarcitorias por daños.

En todo caso, bajo la óptica de los poderes públicos, que es el enfoque preferente de esta exposición, las administraciones competentes en materia de vivienda son las comunidades autónomas. En consecuencia, les corresponde asumir generalmente la garantía del derecho, especialmente el de acceso. Esto no impediría, sin embargo, configurar deberes legales de prestación por parte de las administraciones locales en el marco de las relaciones con el Estado o las comunidades autónomas, que incluirían las correspondientes previsiones financieras.

### III. LOS CONTENIDOS DEL DERECHO

#### 1. DERECHO AL MERCADO DE LA VIVIENDA

Como ya se ha indicado, la gran mayoría de los ciudadanos goza autónomamente de su derecho a la vivienda a través, por lo general, de la adquisición en propiedad o del arrendamiento. Dentro de las políticas de vivienda habrán de establecerse las medidas que garanticen y favorezcan la formación de mercados transparentes, orientados a satisfacer las necesidades de los ciudadanos. Controlar la especulación, asegurar el buen funcionamiento del mercado hipotecario, proteger a los arrendatarios u ofrecer viviendas de precio tasado son algunas de las actuaciones emprendidas en las distintas experiencias estatales.

En principio, todo lo anterior forma parte del espectro de decisiones discrecionales de los poderes públicos competentes. Ahora bien, no necesariamente el mercado de la vivienda ha de considerarse ajeno a los contenidos del derecho subjetivo que estamos analizando.

Ese mercado constituye, sin duda, objeto propio de una política pública de vivienda que puede adoptar diferentes modalidades. Sin embargo, en la medida en que el esfuerzo razonable de un ciudadano no pueda objetivamente proporcionar el acceso a una vivienda digna y adecuada, podemos estar ante una violación de su derecho subjetivo en la materia. Este es el planteamiento determinante del *right to buy* del ordenamiento inglés o del acceso del ahorro popular a la propiedad de la vivienda en el sistema constitucional italiano.

Una vez más, hay que convenir con el criterio de cuantos reclaman una regulación detallada de estas cuestiones. Pero también es preciso recordar que la falta de un conveniente régimen positivo no puede ser obstáculo para la afirmación del derecho a disfrutar de la vivienda. En ausencia de concreciones normativas, los parámetros determinantes del derecho a comprar o alquilar pueden y deben ser establecidos judicialmente. Hay que invitar a la abogacía a que ponga en marcha las reclamaciones que permitan el ejercicio del derecho en su vertiente de disponer de una oportunidad razonable de acceso al mercado.



La tutela del derecho a esa oportunidad podría requerir el ejercicio de actividad probatoria de las condiciones subjetivas del titular del derecho y de las objetivas del mercado de la vivienda. La razonabilidad del ejercicio del derecho parece exigir, en el primer aspecto, una cierta capacidad de ahorro mantenida a lo largo del tiempo en relación con los ingresos y las cargas familiares, y en el segundo, un elevado grado de dificultad de satisfacer en el mercado las necesidades de vivienda. Naturalmente, sería preferible que los anteriores parámetros estuvieran fijados en una norma, pero la laguna regulatoria no puede equivaler a falta de aplicación de los conceptos jurídicos indeterminados que condicionan la efectividad del derecho.

Un ejemplo de la actividad judicial que, ante la pasividad de los legisladores, cabe ya reclamar, lo tenemos en los casos *Mount Laurel I y II* (1975 y 1983), resueltos por el Tribunal Supremo de Nueva Jersey (Estados Unidos). En ellos se planteaba el problema de una ciudadana prototípica de las víctimas de la segregación espacial, la señora Lawrence, de bajo poder adquisitivo, raza negra, separada y con hijos, quien no podía encontrar una vivienda adecuada en el municipio de Mount Laurel, lugar de residencia de su familia durante siete generaciones, pues la zonificación territorial carecía de toda previsión en materia de viviendas asequibles. De manera ejemplar, el sistema judicial reaccionó, llegando a imponer efectivamente a las autoridades estatales y locales el establecimiento de las garantías del derecho a una oportunidad realista de vivienda asequible. Es el derecho subjetivo en su vertiente de acceso al mercado de la vivienda.

## 2. DERECHO A LA PRESTACIÓN DE VIVIENDA

El contenido más llamativo del derecho que tratamos es el que se presenta en la modalidad de acceso a la vivienda por imposibilidad de satisfacción en el mercado. Dado que esa imposibilidad puede presentar grados diferentes en función de las circunstancias personales y sociales, hay que admitir el ejercicio del derecho para la parte del mismo que resulte desatendida.

No estamos aquí ante una prestación enteramente novedosa, puesto que en la tradicional beneficencia pública se procuraba cubrir las necesidades de las personas sin hogar. En la actualidad, los servicios sociales de comunidades autónomas y municipios, complementados por una importante red de entidades privadas colaboradoras, proporcionan alojamientos permanentes y temporales a muy diferentes categorías de sujetos con necesidades especiales. La conexión del derecho a la vivienda con tan variado conjunto de albergues, refugios y residencias debe servir para potenciar estos servicios con el reconocimiento y el establecimiento de prestaciones exigibles por los afectados.

Bajo la óptica de las familias afectadas por la carencia de vivienda, es claro que su derecho no puede satisfacerse normalmente con alojamientos temporales de tipo colectivo. Salvo en situaciones catastróficas que requieran arbitrar residen-

cias provisionales, el grupo familiar necesita mayor estabilidad y en muchos casos también medidas complementarias en el marco de los servicios sociales.

Entre las modalidades de ejercicio del derecho de acceso a la vivienda, la experiencia francesa nos muestra, desde 2007, un modo de reconocer el derecho subjetivo de acceso a la vivienda. Derecho atribuido a «toda persona que, residiendo en el territorio francés de forma regular y en las condiciones de permanencia definidas por decreto del Consejo de Estado, no se encuentre en situación de acceder o mantenerse ella misma por sus propios medios». ¿Tan difícil sería reconocer este contenido en el ordenamiento jurídico español?

Imaginemos el caso de una persona con hijos que percibe el salario mínimo y lleva inscrita infructuosamente durante más de un año en el registro autonómico de demandantes de vivienda. ¿No tendría derecho a exigir judicialmente el importe de la diferencia entre la renta media en alquiler de una vivienda y la cuota por adquisición de una vivienda protegida en la misma localidad? El ejemplo coincide con una previsión legislativa que estuvo brevemente en vigor en Castilla-La Mancha (entre 2011 y 2012), pero podría proponerse como modalidad de una acción en ejercicio del derecho a la vivienda.

### 3. DERECHO A LA CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA

Otra facultad del derecho subjetivo que examinamos es la relativa a la conservación de la vivienda, que impone limitaciones sobre otros derechos subjetivos y exige garantías procedimentales en su práctica.

En diversas experiencias, las tensiones entre el derecho de propiedad y los derechos del arrendatario presentan particular interés. Veamos alguna aplicación.

En Portugal se aplica la denominada doctrina del contenido negativo de la titularidad. Así, el derecho a no ser privado de la vivienda ha podido servir para que el Tribunal Constitucional luso rechazara la inconstitucionalidad de las normas que mantienen al deudor y su familia en el uso de la vivienda embargada (Sentencia 649/1999) o de las que consagran la renovación obligatoria y automática del contrato de arrendamiento de la vivienda (Sentencia 420/2000).

En la jurisprudencia del TEDH, la consideración de la vivienda como una propiedad especial sirve también para justificar la limitación de la renta del alquiler (casos *Mellacher*, 1989 y *Bitto*, 2014) o para tutelar la expectativa de un arrendatario de renovar el arrendamiento (caso *Strecht*, 2003).

En España, el TC rechazó la inconstitucionalidad de la prórroga forzosa establecida en la legislación preconstitucional de arrendamientos urbanos al entender que tal régimen jurídico respondía a una finalidad tuitiva de intereses necesitados de especial protección, dada la relevancia de la continuidad del arrendamiento (STC 89/1994).

Está claro que los supuestos citados se presentan como legitimación de medidas legislativas que restringen el alcance del derecho de propiedad cuando afecta a viviendas arrendadas. Sin embargo, quizá no sería difícil convenir en

que el derecho al disfrute de la vivienda ha de comprender una estabilidad frente a imposiciones abusivas por parte de los propietarios. Cabe esperar que la defensa del arrendatario se asuma legislativamente, pero si no es así o simplemente si los interesados no perciben como suficientes las previsiones normativas, es importante saber que disponen de la acción judicial de tutela de su derecho.

En el plano de las garantías procedimentales que cabe instrumentar en defensa del derecho a la vivienda y que también podrían sostenerse en vía judicial, ha de afirmarse la necesidad de que todo procedimiento, judicial o administrativo, de lanzamiento de una vivienda se subordine a la expresa consideración del derecho a la vivienda. Debe tratarse, así, de averiguar si existe una causa de justificación que permita desconocer tal derecho en relación con las personas concretamente afectadas por un determinado lanzamiento, como pudieran ser la disponibilidad de medios para acceder al mercado de la vivienda por parte del afectado o la necesidad de uso de la vivienda por su propietario. En definitiva, a través de variadas manifestaciones, el derecho a la conservación de la vivienda se nos presenta como un derecho a la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.

De nuevo en la jurisprudencia del TEDH encontramos notables aplicaciones de estos planteamientos. Así, considerando que la pérdida del propio hogar es «la más extrema forma de interferencia en el derecho», se ha sostenido que «cualquier persona en riesgo de una interferencia de esta magnitud debe tener la posibilidad de que la proporcionalidad de la medida sea examinada por un tribunal independiente» (casos *McCann*, 2008 y *Kay*, 2010).

La anterior doctrina ha sido asumida por el TJUE, que ha mantenido también que «la pérdida de una vivienda es una de las más graves lesiones del derecho al respeto del domicilio», por lo que «toda persona que corra el riesgo de ser víctima de ella debe en principio poder obtener el examen de la proporcionalidad de dicha medida» (caso *Monika Kusionová*, 2014).

Yendo incluso más lejos, nuestro Tribunal Constitucional, al enjuiciar una norma legal que excluía el embargo de la vivienda del deudor en determinados procesos, consideró «razonable y congruente» con los valores constitucionales establecer «una esfera patrimonial intangible a la acción ejecutiva de los acreedores». Llegaba, así, a afirmar que «repugna que la efectividad de los derechos patrimoniales se lleve al extremo de sacrificar el mínimo vital del deudor, privándole de los medios indispensables para la realización de sus fines personales así como la protección de la familia, el mantenimiento de la salud y el uso de una vivienda digna y adecuada» (STC 113/1989).

En Alemania, frente a la misma potestad pública tributaria, el Tribunal Constitucional ha exigido proteger los bienes que sirven a la prosecución de la vida personal del obligado tributario y de su familia, entre los cuales destaca particularmente la casa unifamiliar de tipo medio (Sentencia de 22/6/1995).

#### 4. DERECHO A LA CALIDAD DE LA VIVIENDA

En el reconocimiento legal del derecho que estamos analizando, se reitera la referencia a las condiciones constitucionales determinantes de la calidad de la vivienda, que ha de ser «digna y adecuada». Junto a ello, en el mismo plano legal se añade que la vivienda ha de ser también «accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas», incorporando, así, la necesidad de destruir todo tipo de barreras arquitectónicas.

Se trata de una garantía que puede desenvolverse tanto por referencia a la normativa técnica en materia de edificación como con carácter autónomo. Permite reclamar los demás contenidos del derecho a la vivienda siempre que estemos ante infraviviendas que no alcancen a cubrir las exigencias de dignidad reclamadas por el legislador. De particular utilidad puede ser este contenido básico en relación con los cambios normativos, tanto para exigir la aplicación de niveles de calidad a las viviendas existentes como para impedir o condicionar la rebaja de los mismos.

#### 5. DERECHO AL ENTORNO DE LA VIVIENDA

La calidad de la vivienda objeto del derecho se extiende, en nuestra legislación básica de suelo, al entorno de la vivienda. La fórmula normativa es alambicada, pero expresiva de las exigencias ambientales determinantes del contenido garantizado del derecho.

En la referencia legal al «domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes», se invoca, sin duda, el caso López Ostra (1994), que constituyó el punto de arranque efectivo de una notable doctrina del TEDH en defensa del derecho fundamental a la intimidad del hogar. La incorporación por ley de ese contenido ha de entenderse como la puesta a disposición de todos los ciudadanos, en cuanto titulares del derecho a la vivienda, de una acción para la defensa de «un medio ambiente y un paisaje adecuados», conforme se establece en el texto final del precepto.

Yendo más lejos, la adecuación del medio ambiente urbano que postula la norma ha de vincularse a la corrección efectiva de la segregación que corroe muchas zonas de nuestras grandes ciudades. El TJUE, al enjuiciar las reservas de viviendas sociales de la legislación flamenca (2013), ha mostrado ya su sensibilidad ante estas cuestiones al entender que se trata de restricciones justificadas de las libertades económicas, pues responden a las necesidades de vivienda de la población local en zonas urbanas con altos precios derivados de la gentrificación. El TEDH, por su parte, ha aceptado también la validez de medidas nacionales intensas de lucha contra la segregación urbana (caso *Garib*, 2017).