

DOSSIER SOBRE LES DERIVADES SECTORIALS DEL DRET A L'HABITATGE*

Irene Escorihuela Blasco**

Resum

El dret a l'habitatge es configura a partir del seu reconeixement internacional i constitucional, i del seu desplegament principalment autonòmic, en exercici de la competència exclusiva de les comunitats autònomes. La seva naturalesa jurídica ha generat diverses consideracions tant en la doctrina com a l'acadèmia. Les normatives espanyola i catalana han tractat de regular les seves múltiples vessants, en especial pel que fa a l'exclusió residencial. També des d'Europa i les Nacions Unides s'ha contribuït a avançar en la protecció d'aquest dret, especialment a través de la jurisprudència per via indirecta del Tribunal Europeu de Drets Humans, les decisions del Comitè Europeu de Drets Socials –fins ara, especialment, d'altres països– i els dictàmens del Comitè DESC. Aquest dossier en recull les principals aportacions jurisprudencials i bibliogràfiques, a més de les normes de referència. Alguns temes clau han estat la justiciabilitat mateixa del dret a l'habitatge i la seva consideració com a dret, atesos la seva ubicació constitucional, el seu abast davant la col·lisió amb altres drets –com ara la propietat privada i amb competències estatals com l'economia o l'aspecte processal– i la seva protecció des del punt de vista dels consumidors pel que fa a l'àmbit hipotecari.

Paraules clau: habitatge; dret; desnonament; lloguer; hipoteca; emergència habitacional.

DOSSIER ON SECTORAL PERSPECTIVES OF THE RIGHT TO HOUSING**Abstract**

The right to housing is configured by its international and constitutional recognition and its implementation mainly in the autonomous communities, through the exercise of their exclusive competence. Its legal standing has generated a number of doctrinal and academic considerations. Spanish and Catalan law has attempted to regulate its multiple facets, especially with regard to housing exclusion. In addition, Europe and the United Nations have helped improve protection for this right, especially indirectly through case law, via the European Court of Human Rights, the decisions of the European Committee of Social Rights (especially in other countries to date) and the rulings of the Committee on Economic, Social and Cultural Rights. This dossier contains the main legal and bibliographic contributions and benchmark laws. Key themes include the justiciability of the right to housing and its consideration as a right, given its inclusion in the constitution, its scope in terms of conflicting rights (e.g. private property and matters of state competence such as the economy and judicial issues) and its protection with regard to consumers and mortgages.

Keywords: housing; right, eviction; rent; mortgage; housing crisis.

* Es tanca el dossier el 17.02.2023.

** Irene Escorihuela Blasco, llicenciada en Ciències Polítiques i de l'Administració per la Universitat Pompeu Fabra i graduada en Dret per la Universitat de Barcelona. Directora de l'Observatori de Drets Econòmics, Socials i Culturals, c. de Casp, 43, 08010 Barcelona. irene@observatoridesc.org, [@iescorihuela](https://www.instagram.com/iescorihuela).

Citació recomanada: Escorihuela Blasco, Irene. (2023). Dossier sobre les derivades sectorials del dret a l'habitatge. *Revista Catalana de Dret Públic*, 66, 253-271. <https://doi.org/10.58992/rcdp.i66.2023.3961>

Sumari

Introducció

1 Marc internacional

1.1 Normativa i altres

1.2 Jurisprudència

1.2.1 Dictàmens del Comitè DESC

1.2.2 Sobre la naturalesa jurídica de les decisions dels òrgans de tractats de les Nacions Unides

1.3 Bibliografia

2 El dret a l'habitatge a Europa

2.1 Normativa

2.1.1 Al Consell d'Europa

2.1.2 A la Unió Europea

2.2 Jurisprudència

2.2.1 Del Tribunal Europeu de Drets Humans

2.2.2 Del Comitè Europeu de Drets Socials

2.2.3 Del Tribunal de Justícia de la Unió Europea

2.3 Bibliografia

3 El dret a l'habitatge a Espanya i a les comunitats autònomes

3.1 Normativa

3.1.1 Davant la covid-19

3.1.2 En matèria hipotecària

3.1.3 Regulacions autonòmiques

3.2 Jurisprudència

3.2.1 Sobre la naturalesa del dret a l'habitatge

3.2.2 Sobre la distribució competencial

3.2.3 Sobre les lleis autonòmiques d'habitatge i d'emergència

3.2.4 Altres

3.3 Bibliografia

4 El dret a l'habitatge a Catalunya

4.1 Normativa

4.2 Jurisprudència

4.3 Bibliografia

Introducció

El present dossier documental s'emmarca dins d'una secció monogràfica dedicada al dret a l'habitatge. Aquesta temàtica resulta d'extrem interès jurídic, ja que ha estat permanentment a l'agenda social i política els darrers anys, especialment des de l'esclat de la bombolla immobiliària l'any 2008. Així doncs, aquesta vessant d'emergència habitacional ha comportat múltiples propostes normatives en els diferents àmbits (desnonaments, hipoteques, règim de lloguer...) i ha generat, així mateix, una elevada litigiositat, sobretot davant els recursos d'inconstitucionalitat de diverses normes autonòmiques en matèria d'habitatge, de l'any 2015 endavant. No obstant, els conflictes de competències i les qüestions d'inconstitucionalitat han planat sobre la normativa en matèria d'habitatge des de molt abans. També en l'àmbit de les Nacions Unides la problemàtica habitacional espanyola ha estat protagonista, per exemple, de les comunicacions davant el Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals. Pel que fa a Europa, el TJUE ha estat clau per denunciar les clàusules abusives dels contractes hipotecaris.

El dret a l'habitatge es pot tractar des de múltiples esferes. Malgrat ser un dret humà reconegut a escala internacional i europea, la Constitució espanyola l'ubica entre els principis rectors. En conseqüència, diversos pronunciaments judicials i també l'acadèmia, experts i el món social han indagat sobre la seva naturalesa i els seus efectes jurídics pel que fa a exigibilitat i, per tant, a les obligacions jurídiques dels poders públics per fer efectiu aquest dret. També els tribunals internacionals s'han pronunciat a aquest efecte, majoritàriament reforçant la visió de l'habitatge com a dret humà. D'aquesta manera, s'ha valorat el seu abast i la ponderació del dret a l'habitatge amb altres drets com ara a la propietat privada o a la llibertat d'empresa. Un concepte clau ha estat la funció social de la propietat, sobre la base de la qual s'han establert normatives i mecanismes per fer-la complir.

Juntament amb la normativa relacionada amb l'emergència habitacional, hi conviuen normes de caràcter més estructural, que regulen, per exemple, l'habitatge de protecció oficial, els procediments judicials –pel que fa, posem per cas, als desallotjaments i el seu principi de proporcionalitat– o ajudes econòmiques a l'habitatge, entre d'altres (d'aquestes darreres, tan sols se'n recullen les convocatòries més recents).

Els règims de tinença han estat, així mateix, una temàtica que ha generat literatura i debats acadèmics i socials. D'una banda, a causa de la crisi financera, la normativa processal i hipotecària es va modificar en diverses ocasions, especialment arran de les qüestions prejudicials presentades pels jutges espanyols davant el Tribunal de Justícia de la Unió Europea en matèria de drets dels consumidors. Les diverses sentències han produït pronunciaments, al seu lloc, dels tribunals de casa nostra, i finalment del Tribunal Suprem. D'altra banda, l'augment dels habitatges en règim de lloguer i el seu increment de preu els darrers anys han generat també propostes per garantir-ne l'assequibilitat i reformar la normativa vigent en matèria d'arrendaments urbans a escala estatal i autonòmica. En aquest sentit, destaca la Llei 11/2020 del Parlament de Catalunya, amb les sentències del Tribunal Constitucional 37/2022 i 57/2022.

Pel que fa a Catalunya, atès l'ampli ventall de normativa referent al dret a l'habitatge, són diverses les veus que han subratllat la necessitat de compilar-la i fer-ne una refosa, i, de fet, s'incorporava en la disposició final quarta de la Llei 24/2015 la "Presentació d'un projecte de llei de modificació de la Llei 18/2007 i d'un projecte de llei de refosa i millora de les disposicions legals vigents en matèria del dret a l'habitatge i de lluita contra la pobresa energètica", amb uns terminis àmpliament superats a dia d'avui. Mentrestant, en l'àmbit estatal segueix en tràmit parlamentari al Congrés dels Diputats el Projecte de llei del dret a l'habitatge, iniciat fa dos anys i mig però sense acord a dia d'avui per aprovar-lo. Aquesta norma s'aixeca entre la competència exclusiva en matèria d'habitatge de les comunitats autònomes i la necessitat de legislar, en el pla estatal, alguns dels aspectes que han estat declarats inconstitucionals per part del TC en normes autonòmiques que els regulaven (preus de lloguer o desnonaments, entre d'altres).

Segons l'article 25.2 de la Llei reguladora de bases del règim local de 1985, els ens locals tenen també algunes competències menors en matèria d'habitatge definides, en el cas de Catalunya, a l'article 84.2.b de l'Estatut d'autonomia de 2006 (la planificació, la programació i la gestió d'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial). L'actuació municipal davant els pisos buits ha estat impugnada per part de les entitats financeres receptores de les multes i, finalment, censurada.

El dossier procura sistematitzar totes aquestes temàtiques mencionades des de la normativa, la jurisprudència i el recull bibliogràfic. Ara bé, en tractar-se d'una qüestió tan vasta, se n'han prioritzat els elements més destacats: la naturalesa de l'habitatge com a dret humà, la seva exigibilitat i els seus estàndards a escala internacional, europea i constitucional; les clàusules abusives en l'àmbit hipotecari; les regulacions autonòmiques del dret a l'habitatge i la jurisprudència del Tribunal Constitucional davant els recursos d'inconstitucionalitat; les mesures adoptades arran de la covid-19, i la normativa en matèria de lloguer. De forma general, s'hi incorporen normes vigents a dia d'avui i, en cas que n'hi hagi diverses, les més recents.

El dossier inclou puntualment normatives, sentències o bé publicacions respecte a l'habitatge d'ús turístic per l'efecte evident que comporta en el dret a l'habitatge, però no de forma extensa. Tret de limitades excepcions, fora d'aquest recull queden les normes, la jurisprudència i la literatura en matèria urbanística, ja que, si bé tenen una connexió clara amb el dret a l'habitatge, constitueixen tot un corpus normatiu propi de gran rellevància.

Començant, en primer lloc, per l'àmbit internacional de les Nacions Unides (1), en segon lloc es fa referència a l'àmbit regional, això és, el Consell d'Europa i la Unió Europea (2). A continuació el dossier recull, en tercer lloc, l'esfera estatal i la regulació autonòmica del dret a l'habitatge (3), i finalment se centra en Catalunya (4). Per a cadascun dels quatre apartats s'inclou una breu introducció i tot seguit es presenta normativa –de rang legal– per ordre cronològic, jurisprudència ordenada per tribunal i ordre cronològic i bibliografia per ordre alfabètic. S'ha optat per organitzar la informació en subapartats quan s'ha valorat que això en facilitaria la lectura, per tal d'agrupar els materials sota un títol determinat.

1 Marc internacional

En la regulació del dret a l'habitatge, l'esfera internacional és clau, ja que existeix un tractat internacional que reconeix aquest dret i que Espanya ha ratificat, el Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals (PIDESC) de 1966. L'article 10.2 de la Constitució espanyola estableix que les normes i els drets s'han d'interpretar d'acord amb el dret internacional dels drets humans. Les Nacions Unides disposen de diferents mecanismes per supervisar el compliment d'aquest pacte, com ara les decisions del Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals, els exàmens periòdics o la Relatoria Especial sobre un Habitatge Adequat. En concret, la naturalesa jurídica dels dictàmens dels òrgans de tractat (en aquest cas, del Comitè DESC per vulneració del dret a l'habitatge) ha generat diversos punts de vista sobre la seva aplicació interna, ja que ha estat una eina molt utilitzada per la ciutadania davant casos de desnonaments de persones vulnerables en virtut del Protocol Facultatiu del PIDESC.

1.1 Normativa i altres

[Declaració Universal de Drets Humans](#) (1948), article 25.

[Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals](#) (1966), article 11.

[Protocol Facultatiu del Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals](#) (2013).

[Observació general número 4 del Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals \(1991\): El dret a un habitatge adequat](#) (paràgraf 1 de l'article 11 del Pacte).

[Observació general número 7 del Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals \(1997\): Els desallotjaments forçosos](#) (paràgraf 1 de l'article 11 del Pacte).

[Observació general número 5 del Comitè dels Drets dels Infants \(2003\)](#). Mesures generals d'aplicació de la Convenció sobre els Drets de l'Infant (articles 4, 42 i 44).

Darrer examen periòdic del Comitè DESC (2018). [Observacions generals](#) (apartats 35 i següents).

[Informes](#) de la Relatoria Especial sobre el Dret a un Habitatge Adequat de les Nacions Unides. Els més recents, sobre discriminació en el context de l'habitatge (2021) ([A/76/408](#)); sobre els vint anys de l'existència de la Relatoria Especial (2021) ([A/47/43](#)); sobre covid-19 i el dret a un habitatge adequat (2020) ([A/75/148](#)); directrius per a l'aplicació del dret a un habitatge adequat (2020) ([A/HRC/43/43](#)).

Visita oficial a Espanya de la Relatoria Especial sobre el Dret a un Habitatge Adequat de les Nacions Unides (2006). [Conclusions](#).

Examen Periòdic Universal (EPU). Tercer cicle (2020). [Resultat](#) (p. 141 i següents).

[Carta](#) al Govern espanyol sobre fons d'inversió dels Mandats del Grup de Treball sobre la qüestió dels drets humans i les empreses transnacionals i altres empreses, i la Relatora Especial sobre un habitatge adequat com a element integrant del dret a un nivell de vida adequat (2019).

Carta al Govern espanyol del Relator Especial sobre un habitatge adequat com a element integrant del dret a un nivell de vida adequat, i el Relator Especial sobre l'extrema pobresa i els drets humans, de conformitat amb les resolucions 43/14 i 44/13 del Consell de Drets Humans (2023) sobre el Projecte de Llei del dret a l'habitatge.

[Nova Agenda Urbana de les Nacions Unides](#) (2016).

1.2 Jurisprudència

1.2.1 Dictàmens del Comitè DESC

En virtut del Protocol Facultatiu del Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals, arran de comunicacions contra Espanya per vulneració del dret a l'habitatge:

[Comunicació núm. 2/2014](#), presentada per IDG contra Espanya, E/C12/55/D/2/2014. Cas de subhasta d'habitatge hipotecat sense notificació correcta.

[Comunicació núm. 5/2015](#), presentada per Mohamed Ben Djazia i Naouel Bellili. E/C12/61/D/5/2015. Cas de desnonament per impagament de lloguer.

[Comunicació núm. 37/2018](#), presentada per Maribel Viviana López Albán. E/C12/66/D/37/2018. Cas de desnonament per ocupació d'un habitatge de la Sareb.

[Comunicació núm. 52/2018](#), presentada per Rosario Gómez-Limón Pardo. E/C12/67/D/52/2018. Cas de desnonament per impagament de lloguer.

[Comunicació núm. 54/2018](#), presentada per Fátima El Ayoubi i Mohamed El Azouan Azouz. E/C12/69/D/54/2018. Cas de desnonament per ocupació.

[Comunicació núm. 85/2018](#), presentada per Hakima El Gourami i Ahmed Tidlo. E/C12/69/D/85/2018. Cas de desallotjament per impagament de lloguer i alberg.

[Comunicació núm. 127/2019](#), presentada per Aicha Nasser. E/C12/71/D/127/2019. Cas de desnonament de lloguer.

[Comunicació núm. 26/2018](#), presentada per Josefa Hernández Cortés y Ricardo Rodríguez Bermúdez. E/C12/72/D/26/2018. Manca d'habitatge per a família ocupant.

1.2.2 Sobre la naturalesa jurídica de les decisions dels òrgans de tractats de les Nacions Unides

Doctrina del Tribunal Constitucional: [STC 70/2002, de 3 d'abril](#), [STC 116/2006, de 24 d'abril](#), i [STC 23/2020, de 13 de febrer de 2020](#), entre d'altres, en què no es consideren vinculants els dictàmens de les Nacions Unides.

Doctrina del Tribunal Suprem: [STS 2747/2018, de 17 de juliol](#) (cas Ángela González Carreño, en què s'afirma el caràcter vinculant/obligatori d'un dictamen del Cedaw, i, de forma contrària, [STS 401/2020](#), de 12 de febrer (cas Banesto), en què es denega la vinculatorietat de dictàmens del Comitè de Drets Humans de les Nacions Unides.

1.3 Bibliografia

Abogacía General del Estado. (2020). Circular 1/2020 sobre la naturaleza jurídica de las resoluciones dictadas por los comités encargados del seguimiento de los tratados de derechos humanos de las Naciones Unidas.

- Benito, Juan Carlos. (2019). [Los pronunciamientos del Comité DESC sobre Derecho a la Vivienda relativos a España. Respuestas jurisprudenciales y legislativas](#). *Lex Social: Revista De Derechos Sociales*, 9(2), 579-603.
- Benito, Juan Carlos. (2019). [Los recientes pronunciamientos del Comité DESC en materia de vivienda y sus posibles efectos jurídicos: especial referencia al caso Ben Djazia et al. y a los desahucios en España](#). *Papeles El tiempo de los derechos*, 4.
- Benito, Juan Carlos. (2020). [The UN committee on Economic, Social and Cultural rights decision in López Albán v. Spain: the need for a proportionality assessment in eviction procedures](#). *Lex Social: Revista De Derechos Sociales*, 10(1), 364-381.
- Cardona, Jorge. (2019). The legal value of the views and interim measures adopted by united nations treaty bodies. *Spanish Yearbook of International Law*, 23, 146-165.
- Casla, Koldo. (2018, 3 d'agost). [Supreme Court of Spain: UN Treaty Body individual decisions are legally binding](#). *Universal Rights Group*.
- Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad. (2021). [La efectividad en el ordenamiento jurídico nacional de las resoluciones de órganos de seguimiento de tratados internacionales de derechos humanos de los que España es parte: Resultados de la clínica jurídica de derechos humanos](#). Derechos Humanos y Discapacidad. Informe de España 2020. Cinca.
- Courtis, Christian, i Ávila Santamaría, Ramiro (eds.). (2009). [La protección judicial de los derechos sociales](#). Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. Gobierno del Ecuador. [Serie Justicia y Derechos Humanos. Neoconstitucionalismo y sociedad].
- Escorihuela, Irene. (2018). El dret a l'habitatge. Dins Consell de l'Advocacia Catalana i Observatori DESC (eds.), *Guia per a l'exigibilitat dels drets econòmics, socials, culturals i ambientals* (p. 8-22).
- Fundación Abogacía Española. (2022). [Efectos de los dictámenes de los Comités Internacionales de Derechos Humanos en el ordenamiento jurídico español](#).
- Observatori DESC. (2020). [Documento de posicionamiento de la Plataforma DESC en relación con la Circular 1/2020 de la Abogacía del Estado. Traslado de nota sobre "la naturaleza jurídica de las resoluciones dictadas por los comités encargados del seguimiento de los tratados de derechos humanos de las Naciones Unidas"](#).
- Olea, Sonia, i Comas-Mata, Carmen. (2021). La efectividad de los dictámenes de los órganos de seguimiento de tratados de derechos humanos en el ordenamiento jurídico español: examen particular de la discapacidad. Dins Rafael de Lorenzo García i Luis Cayo Pérez Bueno (dirs.), *Nuevas fronteras del Derecho de la Discapacidad*, 2. Aranzadi.
- Palomar, Natalia (coord.). (2022). [Derechos humanos, infancia y vivienda: una aproximación jurídica](#). Provivienda.
- Plataforma de Afectados por la Hipoteca. (2018). [Defendiendo el hogar. Guía para la solicitud de medidas cautelares ante el Comité DESC de Naciones Unidas por casos de desalojos sin alternativa habitacional](#). Grupo de Trabajo de la Coordinadora de Vivienda de Madrid sobre Medidas Cautelares.
- Relatoria Especial sobre el Dret a un Habitatge Adequat de les Nacions Unides. (2017). *La vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado* ([A/71/310](#)).
- Relatoria Especial sobre el Dret a un Habitatge Adequat de les Nacions Unides. (2018). *Informe sobre la financiarización de la vivienda* ([A/HRC/34/51](#)).
- Relatoria Especial sobre el Dret a un Habitatge Adequat de les Nacions Unides. (2020). *Directrices para la aplicación del derecho a una vivienda adecuada* ([A/HRC/43/43](#)).

Relatoria Especial sobre el Dret a un Habitatge Adequat de les Nacions Unides. (2020). *La COVID-19 y el derecho a una vivienda adecuada: impactos y medidas futuras*.

Relatoria Especial sobre el Dret a un Habitatge Adequat de les Nacions Unides. (2021). *Discriminación en el contexto de la vivienda* ([A/76/408](#)).

Relatoria Especial sobre el Dret a un Habitatge Adequat de les Nacions Unides. (2021). Veinte años de promoción y protección del derecho a una vivienda digna: hacer balance y avanzar ([A/HRC/47/43](#)).

Singh, Sanjee D., George, Thomas, Ndugwa, Robert, Röbbel, Nathalie, Triche, Rhea, Pritts, Jill, i Cargile, Honora. (2022). *Children, Cities and Housing: Rights and Priorities*. UN Habitat.

2 El dret a l'habitatge a Europa

El dret a l'habitatge a Europa s'ha d'examinar des de dues vessants diferents. D'una banda, des de l'òptica del sistema regional de drets humans, que garanteix el dret a l'habitatge a través de la Carta Social Europea. El Comitè Europeu de Drets Socials és l'òrgan encarregat de supervisar-ne el compliment, però només des de la recent ratificació de la versió revisada de la Carta, que incorporava el dret a l'habitatge, i del Protocol que permet la presentació de queixes per vulneració del dret. També el Tribunal Europeu de Drets Humans ha defensat de forma activa el dret a l'habitatge, especialment mitjançant mesures cautelars davant desnonaments, per connexió indirecta amb altres drets civils i polítics que recull el Conveni Europeu de Drets Humans.

D'altra banda, la Unió Europea reconeix tan sols el dret a un ajut en l'habitatge a la seva Carta de Drets Fonamentals, i ha respectat fins ara la sobirania dels estats membres pel que fa a l'elaboració de polítiques i normativa. Es pot apreciar, no obstant, una major activitat en aquest àmbit els darrers anys. A més, el Tribunal de Justícia de la Unió Europea sí que ha resultat clau pel que fa als crèdits hipotecaris, atès que ha respost davant qüestions prejudicials dels jutges espanyols sobre la conformitat de la normativa hipotecària espanyola amb els drets dels consumidors de la Unió, especialment pel que fa a clàusules abusives.

2.1 Normativa

2.1.1 Al Consell d'Europa

[Carta Social Europea \(revisada\)](#) (1996), ratificada per Espanya l'11 de juny de 2021, article 31.

[Protocol Adicional a la Carta Social Europea. \(1995\)](#), ratificat per Espanya el 2 de novembre de 2022.

Comissària per als Drets Humans del Consell d'Europa. (2022). [Conclusions preliminars de la seva visita a Espanya](#).

2.1.2 A la Unió Europea

[Directiva 93/13/CEE, de 5 d'abril de 1993](#), sobre clàusules abusives en contractes subscrits amb consumidors.

[Directiva 2000/43, aprovada el 29 de juny de 2000](#), relativa a l'aplicació del principi d'igualtat de tracte entre les persones.

[Carta dels Drets Fonamentals de la Unió Europea \(2000\)](#), article 34.3.

[Resolució del Parlament Europeu, d'11 de juny de 2013](#), sobre l'habitatge social a la Unió Europea.

[Decisió de la Comissió Europea 2012/21/UE, de 20 de desembre de 2011](#), relativa a l'aplicació de les disposicions de l'article 106, apartat 2, del Tractat de Funcionament de la Unió Europea als ajuts estatals en forma de compensació per servei públic concedits a algunes empreses encarregades de la gestió de serveis d'interès econòmic general.

[Directiva 2000/43/EC, de 29 de juny de 2000](#), relativa a l'aplicació del principi d'igualtat de tracte de les persones amb independència del seu origen racial o ètnic.

[Directiva 2014/17/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 4 de febrer de 2014](#), sobre els contractes de crèdit subscrits amb els consumidors per a béns immobles d'ús residencial i per la qual es modifiquen les directives 2008/48/CE i 2013/36/UE i el Reglament (UE) núm. 1093/2010.

[Nova Carta de Leipzig 2020](#).

[Resolució del Parlament Europeu, de 21 de gener de 2021](#), sobre l'accés a un habitatge digne i assequible per a tothom.

2.2 Jurisprudència

2.2.1 Del Tribunal Europeu de Drets Humans

- Casos d'interès:

Demanda núm. [18984/91](#), cas McCann i altres contra el Regne Unit, sobre les connexions amb el dret a la vida.

Demanda núm. [19133/91](#), Scollo contra Itàlia, sobre un procés de desallotjament de lloguer.

Demanda núm. [36448/97](#), Marzari contra Itàlia, cas d'impagament de lloguer per manca d'accessibilitat a l'habitatge.

Demandes núm. [39665/98](#) i [40086/98](#), Ezeh i Connors contra el Regne Unit, cas sobre el dret a un procediment just en un desallotjament.

Demanda núm. [25446/06](#), Yordanova i altres contra Bulgària, cas sobre desallotjament de família gitana que ocupava un terreny públic.

Demanda núm. [27013/07](#), cas Winterstein i altres contra França, sobre el realotjament d'ocupants de terreny públic.

Demanda núm. [43494/09](#), Garib contra els Països Baixos, sobre el dret a fixar lliurement la residència.

- Casos contra Espanya: STEDH de 9 de desembre de 1994. [López-Ostra contra Espanya](#). Cas de protecció indirecta del dret a l'habitatge –vida privada i familiar– per la contaminació ambiental.

STEDH de 16 de desembre de 2014. [Demanda núm. 3537/13](#), Raji i altres contra Espanya. Cas de Cañada Real (Madrid), desallotjament amb menors.

STEDH de 28 de gener de 2014. [Demanda núm. 77842/12](#), AMB i altres contra Espanya. Cas de desnonament IVIMA (Madrid).

Demanda núm. [62688/13](#), Ceesay i altres contra Espanya. Cas de desallotjament d'un bloc de Salt (Girona).

2.2.2 Del Comitè Europeu de Drets Socials

[Queixa col·lectiva núm. 206/2022](#). FEANTSA i altres contra Espanya. Cas de Cañada Real (Madrid), tall de subministrament d'electricitat.

[Queixes col·lectives núm. 33/2006, ATD Quart Món contra França, i núm. 39/2006](#), cas FEANTSA contra França, sobre les obligacions dels poders públics pel que fa al dret a l'habitatge i el sensellarisme.

[Queixa núm. 110/2014](#). International Federation for Human Rights (FIDH) contra Irlanda. Cas sobre els criteris de l'habitatge social.

[Queixa núm. 49/2008](#). Interights contra Grècia, cas sobre el desallotjament de persones d'ètnia gitana sense habitatge alternatiu.

2.2.3 Del Tribunal de Justícia de la Unió Europea

Sobre clàusules abusives: STJUE de 3/6/10, [C-484/08](#). STJUE de 14/3/2013 (cas Aziz), [C-415/11](#). STJUE de 16/6/15 (cas Sánchez Morcillo), [C539/14](#).

Sobre la clàusula d'interès de demora: STJUE de 14/6/2012, [C-618/10](#).

Sobre els efectes temporals de la nul·litat de les clàusules terra: STJUE de 21/12/2016, de casos acumulats [C-154/15](#), [C-307/15](#) i [C-308/15](#).

Sobre la clàusula de venciment anticipat: STJUE de 26/1/17, [C-421/14](#).

Kusionova contra Smart Capital: STJUE de 10/9/14, [C-34/13](#), en què es reconeix el dret a l'habitatge com a dret fonamental.

Sobre lloguer d'estades curtes (Airbnb): STJUE 27/4/2022, [Assumpte C-674/20](#).

Sobre allotjaments turístics: STJUE de 22/9/2020 (cas Cali Apartments SCI i HX, assumptes acumulats [C-724/18](#) i [C-727/18](#)).

Sobre habitatge social: STJUE de 8/5/13, assumptes acumulats [C-197/11](#) i [C-203/11](#).

2.3 Bibliografia

Benito, Juan Carlos. (2020). *Securing housing for all in diverse european societies: Applying international and European antidiscrimination law to the housing context* [Tesi doctoral]. Universitat Catòlica de Lovaina.

Guiglia, Giovanni. (2011). [El derecho a la vivienda en la Carta Social Europea: a propósito de una reciente condena a Italia del Comité Europeo de Derechos](#). *Revista de Derecho Político*, 82.

Jimena, Luis. (2015). [El Comité Europeo de Derechos Sociales. Sinergias e impacto en el sistema internacional de Derechos Humanos y en los ordenamientos nacionales](#). *Revista Europea de Derechos Fundamentales*, 25, 99-127.

Kenna, Padraic, i Simón-Moreno, Héctor. (2019). [Towards a common standard of protection of the right to housing in Europe through the charter of fundamental rights](#). *European Law Journal*, 25(6), 608-622.

Nasarre-Aznar, Sergio, i Garcia-Teruel, Rosa Maria. (2018). Evictions and homelessness in Spain 2010-2017. Dins Padraic Kenna, Sergio Nassare-Aznar, Peter Sparkes i Christoph U. Schmid (eds.), *Loss of homes and evictions across Europe*. Edward Elgar.

Peiró, Irene. (2016). [El derecho a la vivienda en España: contexto normativo internacional, europeo y estatal. La evolución histórica del derecho a la vivienda en España desde principios del siglo XX](#). [Treball de fi de màster]. UNED.

Pisarello, Gerardo. (2010). *Los derechos sociales como derechos justiciables: potencialidades y límites*. Bomarzo.

Ponce, Juli, i Fernández, Guillem. (2010). Derecho urbanístico, derecho a la vivienda y personas sin hogar. Nuevos desarrollos y perspectivas en España a la vista de las novedades europeas en la materia. *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, 255, 39-78.

Ponce, Juli. (2019). *El derecho de la Unión Europea y la vivienda. Análisis de experiencias nacionales e internacionales*. INAP; McGraw-Hill.

Ponce, Juli. (2022). La jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y del Tribunal Supremo español respaldando la regulación urbanística de las viviendas de uso turístico en protección del derecho a la vivienda. *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, 357, 21-75.

Silva Ardanuy, Francisco Manuel. (2021). La protección del derecho a la vivienda a través de la acción del Comité Europeo de derechos sociales. Dins Carmen Salcedo (dir.), *La Carta Social Europea. Pilar de recuperación y sostenibilidad del modelo social europeo* (p. 303-339). Tirant lo Blanch.

Simón Moreno, Héctor. (2014). [La jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre la vivienda en relación al Derecho español](#). *Teoría y Derecho: Revista de Pensamiento Jurídico*, 16, 162-187.

Vaquer, Marcos. (2014). Derecho a la vivienda y garantía de un mínimo vital: algunas propuestas. *El Cronista del Estado Social y Democrático de Derecho*, 48, 34-39.

3 El dret a l'habitatge a Espanya i a les comunitats autònomes

La Constitució espanyola reconeix el dret a l'habitatge; no obstant, l'ubica al capítol tercer, "Dels principis rectors de la política social i econòmica", i no al capítol segon, "Drets i llibertats" del títol I, cosa que n'afecta la justiciabilitat davant els tribunals. Si bé el dret a l'habitatge es reconeix com a competència exclusiva de les comunitats autònomes a la Constitució espanyola, la darrera dècada no ha estat exempta de litigiositat davant el desplegament d'abundant normativa d'habitatge per part d'aquestes, per tal de fer front a la crisi residencial, algunes de les quals incorporaven un dret subjectiu a l'habitatge. En aquest sentit, el TC s'ha pronunciat sobre la necessitat de respectar les competències estatals relatives a aspectes processals o a l'afectació de l'economia, per exemple, com també sobre l'abast de la protecció del dret a l'habitatge quan pot entrar en contradicció amb els límits del dret de propietat. Actualment es troba en tràmit el Projecte de Llei pel dret a l'habitatge estatal.

La normativa sobre habitatge comprèn aspectes molt diversos: des de la promoció de l'habitatge públic fins a la regulació del procés de desnonament o del mercat de lloguer. Apuntem com a subapartats, per la quantitat de legislació específica, la normativa hipotecària i la resposta a la covid-19.

3.1 Normativa

[Constitució espanyola, article 47](#) i [article 148.1.3a](#).

[Llei 49/1960, de 21 de juliol](#), sobre propietat horitzontal.

[Decret 2114/1968, de 24 de juliol](#), pel qual s'aprova el Reglament per a l'aplicació de la Llei sobre habitatges de protecció oficial, text refós aprovat pel Decret 2131/1963, de 24 de juliol, i el Decret 3964/1964, de 3 de desembre.

[Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre](#), sobre política d'habitatges de protecció oficial.

[Reial decret 3148/1978, de 10 de novembre](#), pel qual es desplega el Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatge.

[Reial decret 515/1989, de 21 d'abril](#), sobre protecció dels consumidors quant a la informació que cal subministrar en la compravenda i l'arrendament d'habitatges.

[Llei 29/1994, de 24 de novembre](#), d'arrendaments urbans.

[Llei 27/1999, de 16 de juliol](#), de cooperatives.

[Llei 1/2000, de 7 de gener](#), d'enjudiciament civil.

[Llei 8/2007, de 28 de maig](#), de sòl.

[Llei 4/2013, de 4 de juny](#), de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges.

[Llei 8/2013, de 26 de juny](#), de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

[Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre](#), pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

[Llei 5/2018, d'11 de juny](#), de modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, en relació amb l'ocupació il·legal d'habitatges.

[Reial decret llei 7/2019, d'1 de març](#), de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer.

[Reial decret 853/2021, de 5 d'octubre](#), pel qual es regulen els programes d'ajuda en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

[Reial decret 42/2022, de 18 de gener](#), pel qual es regula el Bo Lloguer Jove i el Pla Estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025.

Projecte de llei pel dret a l'habitatge (en tramitació en el moment de tancar aquest dossier).

3.1.1 Davant la covid-19

[Reial decret llei 8/2020, de 17 de març](#), de mesures urgents i extraordinàries per fer front a l'impacte econòmic i social de la covid-19.

[Reial decret llei 11/2020, de 31 de març](#), pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit fiscal i econòmic per fer front a la covid-19.

[Reial decret llei 26/2020, de 7 de juliol](#), de mesures de reactivació econòmica per fer front a l'impacte de la covid-19 en els àmbits de transports i habitatge.

[Reial decret llei 37/2020, de 22 de desembre](#), de mesures urgents per fer front a les situacions de vulnerabilitat social i econòmica en l'àmbit de l'habitatge i en matèria de transports.

[Reial decret llei 2/2022, de 22 de febrer](#), pel qual s'adopten mesures urgents per a la protecció dels treballadors autònoms, per a la transició cap als mecanismes estructurals de defensa de l'ocupació i per a la recuperació econòmica i social de l'illa de La Palma, i es prorroguen determinades mesures per fer front a situacions de vulnerabilitat social i econòmica.

[Reial decret llei 6/2022, de 29 de març](#), pel qual s'adopten mesures urgents en el marc del Pla Nacional de resposta a les conseqüències econòmiques i socials de la guerra a Ucraïna.

[Reial decret llei 11/2022, de 25 de juny](#), pel qual s'adopten i es prorroguen determinades mesures per respondre a les conseqüències econòmiques i socials de la guerra a Ucraïna, per fer front a situacions de vulnerabilitat social i econòmica, i per a la recuperació econòmica i social de l'illa de La Palma.

[Llei 15/2022, de 12 de juliol](#), integral per a la igualtat de tracte i la no-discriminació.

[Reial decret 903/2022, de 25 d'octubre](#), pel qual es modifiquen el Reial Decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regula el Bo Lloguer Jove i el Pla Estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025, així com el Reial decret 106/2018, de 9 de març, pel qual es regula el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

[Reial decret llei 20/2022, de 27 de desembre](#), de mesures de resposta a les conseqüències econòmiques i socials de la guerra d'Ucraïna i de suport a la reconstrucció de l'illa de La Palma i altres situacions de vulnerabilitat.

3.1.2 En matèria hipotecària

[Decret de 8 de febrer de 1946](#), pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei hipotecària.

[Decret de 14 de febrer de 1947](#), pel qual s'aprova el Reglament hipotecari.

[Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre](#), pel qual s'aprova el text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries.

[Reial decret llei 6/2012, de 9 de març](#), de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos.

[Llei 1/2013, de 14 de maig](#), de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social.

[Reial decret llei 1/2017](#), de 20 de gener, de mesures urgents de protecció de consumidors en matèria de clàusules terra.

[Reial decret llei 5/2017, de 17 de març](#), pel qual es modifiquen el Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, i la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració del deute i lloguer social.

[Llei 5/2019, de 15 de març](#), reguladora dels contractes de crèdit immobiliari.

[Reial decret 309/2019, de 26 d'abril](#), pel qual es desplega parcialment la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari, i s'adopten altres mesures en matèria financera.

[Reial decret llei 19/2022, de 22 de novembre](#), pel qual s'estableix un Codi de Bones Pràctiques per alleujar la pujada dels tipus d'interès en préstecs hipotecaris sobre habitatge habitual, es modifica el Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, i s'adopten altres mesures estructurals per a la millora del mercat de préstecs hipotecaris.

3.1.3 Regulacions autonòmiques

[Llei 1/2010, de 8 de març](#), reguladora del dret a l'habitatge a Andalusia.

[Llei 4/2013, d'1 d'octubre](#), de mesures per assegurar el compliment de la funció social de l'habitatge (Andalusia).

[Llei 24/2003, de 26 de desembre](#), de mesures urgents de política d'habitatge protegit (Aragó).

[Llei 10/2016, d'1 de desembre](#), de mesures d'emergència en relació amb les prestacions econòmiques del Sistema Públic de Serveis Socials i amb l'accés a l'habitatge a la Comunitat Autònoma d'Aragó.

[Decret llei 3/2015, de 15 de desembre, del Govern d'Aragó](#), del Govern d'Aragó, de mesures urgents d'emergència social en matèria de prestacions econòmiques de caràcter social, pobresa energètica i accés a l'habitatge.

[Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears](#), de l'habitatge de les Illes Balears.

[Decret llei 3/2020, de 28 de febrer](#), de mesures urgents en matèria d'habitatge (Balears).

[Llei 2/2003, de 30 de gener](#), d'habitatge de Canàries.

[Llei 2/2014, de 20 de juny](#), de modificació de la Llei 2/2003, de 30 de gener, d'habitatge de Canàries i de mesures per garantir el dret a l'habitatge.

[Llei 5/2014, de 26 de desembre](#), d'habitatge protegit de Cantàbria (i nou projecte de llei aprovat el desembre de 2022)

[Llei 9/2010, de 30 d'agost](#), del dret a l'habitatge de la Comunitat de Castella i Lleó.

[Llei 10/2013, de 16 de desembre](#), de mesures urgents en matèria d'habitatge (Castella i Lleó).

[Llei 2/2002, de 7 de febrer](#), per la qual s'estableixen i es regulen les diverses modalitats d'habitatges amb protecció pública a Castella - la Manxa.

[Llei 2/2017, de 17 de febrer](#), d'emergència social de l'habitatge d'Extremadura.

[Llei 11/2019, d'11 d'abril](#), de promoció i accés a l'habitatge d'Extremadura.

[Llei 8/2012, de 29 de juny](#), d'habitatge de Galícia.

[Llei 6/2015, de 24 de març](#), de l'habitatge de la Regió de Múrcia.

[Llei 10/2016, de 7 de juny](#), de reforma de la Llei 6/2015, de 24 de març, de l'habitatge de la Regió de Múrcia, i de la Llei 4/1996, de 14 de juny, de l'Estatut dels consumidors i usuaris de la Regió de Múrcia.

[Llei foral 10/2010, de 10 de maig](#), del dret a l'habitatge a Navarra.

[Llei foral 22/2016, de 21 de desembre](#), per la qual s'adopten mesures de suport als ciutadans i les ciutadanes en matèria d'habitatge (Navarra).

[Llei foral 20/2022, d'1 de juliol](#), per al foment d'un parc d'habitatge protegit i assequible a la Comunitat Foral de Navarra.

[Llei 8/2004, de 20 d'octubre](#), de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

[Llei 2/2017, de 3 de febrer](#), per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

[Llei 3/2015, de 18 de juny](#), d'habitatge (País Basc).

3.2 Jurisprudència

3.2.1 Sobre la naturalesa del dret a l'habitatge

Doctrina del Tribunal Constitucional: [STC 19/1982](#), de 5 de maig; [STC 152/1988](#), de 20 de juliol; [STC 7/2010](#), de 27 d'abril; [STC 93/2015](#), de 14 de maig, i [STC 16/2021](#), de 28 de gener, en les quals estableix l'habitatge com a dret, si bé matisant-ne l'abast.

Doctrina del Tribunal Suprem: [STS de 18 de febrer de 2002](#), la qual assenyala que l'article 47 "consagra un dret social o de prestació que exigeix, consegüentment, una intervenció de l'Estat a l'esfera social i econòmica i una manera de fer positiva dels poders públics per a la consecució de la igualtat material que propugna l'article 9.2 de la Constitució", i [STS 30 d'abril de 2012](#), FJ 3r.

3.2.2 Sobre la distribució competencial

Doctrina del Tribunal Constitucional sobre la necessitat de respectar les bases estatals en matèria administrativa i processal, així com a l'esfera econòmica –competència estatal–, fruit de recursos, qüestions d'inconstitucionalitat i conflictes positius de competències:

[STC 166/1987](#), de 28 d'octubre; [STC 152/1988](#), de 20 de juliol; [STC 213/1988](#), d'11 de novembre; [STC 59/1995](#), de 17 de març; [STC 68/1996](#), de 18 d'abril, sobre l'existència de l'esfera competencial autonòmica en matèria d'habitatge; [STC 61/1997](#), de 20 de març; [STC 11/1999](#), d'11 de novembre; [STC 78/2004](#), de 29 d'abril; [STC 129/2010](#), de 29 de novembre; [STC 139/2013](#), de 8 de juliol; [STC 16/2018](#), de 22 de febrer; [STC 28/2022](#), de 24 de febrer; [STC 37/2022](#), 10 de març.

Pel que fa a l'afectació de l'economia: [STC 133/1997](#), de 16 de juliol; [STC 235/1999](#), de 20 de desembre, i [STC 251/2006](#), de 5 de juliol, entre d'altres.

3.2.3 Sobre les lleis autonòmiques d'habitatge i d'emergència

Doctrina del Tribunal Constitucional (a excepció de les catalanes, vegeu l'apartat 4.2):

Andalusia: [STC 32/2018](#), de 12 d'abril

Aragó: [STC 5/2019](#), de 17 de gener, i [STC 21/2019](#), de 14 de febrer

Canàries: [STC 43/2018](#), de 26 d'abril

Extremadura: [STC 106/2018](#), de 4 d'octubre

Navarra: [STC 16/2018](#), de 22 de febrer

País Basc: [STC 97/2018](#), de 19 de setembre

País Valencià: [STC 80/2018](#), de 5 de juliol

3.2.4 Altres

Doctrina del Tribunal Suprem sobre despeses d'hipoteca: [STS 44/2019](#), de 23 de gener; [STS 457/2020](#), de 24 de juliol; [STS 555/2020](#), de 26 d'octubre, i [STS 61/2021](#), de 27 de gener.

Sobre el judici de proporcionalitat en els desallotjaments: [STC 188/2013](#), de 4 de novembre (vots particulars); [STC 69/199](#), de 26 d'abril; [STC 113/2021](#), de 31 de maig, i [STC 161/2021](#), de 4 d'octubre.

[STS 1797/2017](#), de 23 de novembre, sobre la vulnerabilitat dels menors en els desnonaments.

[STSJ de Madrid 3835/2019](#), de 14 de maig, que declara la nul·litat de la venda d'habitatge públic.

[STC 32/2019](#), de 28 de febrer, sobre la modificació de la LEC per agilitzar el desallotjament d'ocupacions.

[STC 14/2020](#), de 28 de gener, sobre l'ús de decrets llei per a polítiques d'habitatge.

3.3 Bibliografia

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

Arias, María Antonia. (2019). Las competencias autonómicas en materia de vivienda frente a las competencias estatales de carácter transversal en la reciente jurisprudencia constitucional. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, 11, 106-121.

Arrondo, Maite, i Bosch, Jordi. (2018). [La exclusión residencial en España: VIII informe FOESSA](#). Fundación FOESSA. [Documento de Trabajo 3.3].

Barnés, Javier. (2007). La distribución de competencias legislativas en materia de urbanismo y vivienda. *Revista Vasca de Administración Pública*, 79-2, 83-143.

Bassols, Martín. (1996). Derecho a la vivienda: artículo 47°. Dins Óscar Alzaga (dir.), *Comentarios a la Constitución española de 1978* (p. 305-339). Cortes Generales. [volum IV].

Bosch, Jordi, i Trilla, Carme. (2018). [El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo](#). Fundación Alternativas. [Documento de trabajo 197/2018].

Casla, Koldo, Aldanas, María José, Fernández, Guillem, i Olea, Sonia. (2019). [El sistema público de vivienda en el Estado español. Sin estrategia ni fundamentación en los derechos humanos](#). Fundación FOESSA. [Documento de trabajo 4.13].

Cervilla, María Dolores, i Zurita, Isabel (dirs.). (2022). *Vivienda y colectivos vulnerables*. Aranzadi.

Clavell, Dolors. (2018). Les lleis d'habitatge a l'Estat espanyol. Dins Observatori DESC i Transjus (coord.), *La llei del dret a l'habitatge de Catalunya: deu anys de vigència. Balanç i futur* (p. 75-90). Aranzadi.

Defensor del Pueblo. (2013). [Estudio sobre viviendas protegidas vacías](#). Defensor del Pueblo.

Defensor del Pueblo. (2019). [La vivienda protegida y el alquiler social en España](#). Defensor del Pueblo. [Separata del volum II de l'Informe anual 2018].

Espinoza, Mario, i Rodríguez, Raquel. (2018). *De la especulación al derecho a la vivienda*. Traficantes de Sueños.

European Anti-Poverty Network-España. (2021). [El derecho a la vivienda. La perspectiva autonómica](#). *Series Sociedades*, 3.

- Forns, Maria Victòria. (2022). [Derecho a la vivienda y emergencia habitacional en España: el rol de las Comunidades Autónomas](#). *Revista de Investigações Constitucionais*, 9(3), 579-618.
- Fuentes-Lojo, Alejandro. (2022). [La protección del derecho de vivienda en juicios de desahucio y ejecuciones hipotecarias](#). *Revista de Derecho Inmobiliario*, 104.
- García Martín, Alberto, i Buch Sánchez, Esteban. (2020). [¿Se alquila? Racismo y xenofobia en el mercado del alquiler](#). Provivienda.
- Gómez Almagro, Carmen María, Gómez Montoya, Juan de Dios, Jiménez Visús, Marina, Ramos Rodríguez, Jessica, i Ruiz Díaz-Reixa, Miguel. (2022). [La discriminación residencial de la población migrante en el acceso a la vivienda pública](#). Provivienda.
- González, María José. (2013). *El derecho a la vivienda: reflexiones en un contexto socioeconómico complejo*. Dykinson.
- Human Rights Watch. (2014, 27 de maig). [Sueños rotos. El impacto de la crisis de la vivienda española en los grupos vulnerables](#). *Human Rights Watch*.
- López, Francisco. (2009). [Los derechos sociales en los estatutos de autonomía](#). *Administración de Andalucía: revista andaluza de administración pública*, 73, 71-190.
- López, Fernando. (2010). *Construyendo el derecho a la vivienda*. Marcial Pons.
- Lora, Carlos, i Baena, Marina. (2022). Novedades recogidas en la reciente jurisprudencia constitucional en materia de vivienda. *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, 58, 145-153.
- Moltó, Josep Maria, i Ponce, Juli. (2017). *Derecho a la vivienda y función social de la propiedad. Nuevas políticas públicas en el marco del servicio público de alojamiento*. Aranzadi.
- Muñoz, David. (2019). *Reconstrucción del derecho a la vivienda en España*. Wolters Kluwer, La Ley.
- Noguera, Albert. (2022). *Regular los alquileres. La lucha por el derecho a una vivienda digna en España*. Tirant lo Blanch.
- Paleo, Natalia (ed.). (2020). *Políticas y derecho a la vivienda. Gente sin casa y casas sin gente*. Tirant lo Blanch.
- Pisarello, Gerardo. (2009). [El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales](#). *Revista Catalana de Dret Públic*, 38, 43-66.
- Ponce, Juli, i Sibina, Domènec. (2008). *El derecho a la vivienda en el siglo XXI*. Marcial Pons.
- Quintiá, Andrei. (2022a). Más allá del artículo 47 CE: derechos fundamentales y legislación autonómica para la protección del derecho a la vivienda de grupos sociales vulnerables. *Revista de Derecho Público: Teoría y Método*, 6, 115-153.
- Quintiá, Andrei. (2022b). *Derecho a la vivienda y vulnerabilidad. Las medidas públicas de protección frente a la emergencia social*. Aranzadi.
- Simón, Héctor. (2015). [El cumplimiento del derecho a la vivienda en España. Especial referencia a la asequibilidad, estabilidad y accesibilidad en el acceso a la vivienda](#). *Revista Práctica de Derecho*, 169, 105-156.
- Tornos, Joaquín. (2014). El acceso a la vivienda y la nueva función social del derecho de propiedad. *Revista Vasca de Administración Pública / Herri-Arduralaritzako Euskal Aldizkaria*, 99-100, 2853-2871.
- Tornos, Joaquín. (2015). El acceso a la vivienda, la nueva función social del derecho de propiedad y el recurso a medidas de naturaleza expropiatoria, sancionadora e impositiva. Dins *Vivienda y crisis: ensayando soluciones*. Universitat de Barcelona; Registradors de Catalunya.

Valiño, Vanesa (coord.). (2013). *Emergencia habitacional en el Estado español*. Observatori DESC i Plataforma d'Afectats per la Hipoteca.

4 El dret a l'habitatge a Catalunya

Catalunya ha desenvolupat una extensa normativa en matèria d'habitatge, amb el tret de sortida de la Llei del dret a l'habitatge de Catalunya de 2007. L'actuació dels ens locals davant els pisos buits ha generat una certa litigiositat, finalment resolta en cassació pel Tribunal Suprem.

La legislació catalana regula un ampli ventall d'aspectes fonamentals pel que fa a aquest dret, com ara els allotjaments turístics, l'habitatge de protecció oficial o qüestions més tècniques d'habitabilitat i edificabilitat. Des de 2015 s'ha legislat sobre noves temàtiques relacionades amb l'exclusió residencial, la pobresa energètica i els desnonaments. No obstant, gran part d'aquestes recents normatives s'ha vist anul·lada pel Tribunal Constitucional. Destaca, a més, la recent normativa en matèria de contenció de rendes del lloguer, també parcialment considerada inconstitucional.

4.1 Normativa

[Estatut d'autonomia de Catalunya](#).

[Llei 13/2002, de 21 de juny](#), de turisme de Catalunya.

[Decret 75/2020, de 4 d'agost](#), de turisme de Catalunya.

[Decret 257/2006, de 6 de juny](#), pel qual s'estableixen les condicions per a la venda d'habitatges qualificats de protecció oficial de promoció pública.

[Llei 18/2007, de 28 de desembre](#), del dret a l'habitatge.

[Decret 106/2009, de 19 de maig](#), pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

[Decret 12/2010, de 2 de febrer](#), pel qual es regulen els requisits per exercir l'activitat d'agent immobiliari i es crea el Registre d'Agents Immobiliaris de Catalunya.

[Decret 141/2012, de 30 d'octubre](#), pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

[Decret llei 1/2015, de 24 de març](#), de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

[Llei 12/2015, del 9 de juliol](#), de cooperatives.

[Llei 14/2015, del 21 de juliol](#), de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012.

[Decret 183/2016, de 16 de febrer](#), pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre els habitatges buits.

[Llei 19/2015, del 29 de juliol](#), d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.

[Llei 24/2015, del 29 de juliol](#), de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

[Llei 4/2016, del 23 de desembre](#), de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

[Decret 149/2017, de 17 d'octubre](#), de les entitats de control de qualitat de l'edificació i dels laboratoris d'assaigs per al control de qualitat de l'edificació.

[Decret llei 17/2019, de 23 de desembre](#), de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

[Decret llei 1/2020, de 21 de gener](#), pel qual es modifica el Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

[Llei 11/2020, del 18 de setembre](#), de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.

[Decret llei 37/2020, de 3 de novembre](#), de reforç de la protecció del dret a l'habitatge davant els efectes de la pandèmia de la covid-19.

[Decret llei 50/2020, de 9 de desembre](#), de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

[Reial decret llei 19/2021, del 5 d'octubre de 2021](#), de mesures urgents per impulsar l'activitat de rehabilitació edificatòria en el context del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

[Llei 1/2022, del 3 de març](#), de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge.

[Decret llei 5/2022, de 17 de maig](#), de mesures urgents per contribuir a pal·liar els efectes del conflicte bèl·lic d'Ucraïna a Catalunya i d'actualització de determinades mesures adoptades durant la pandèmia de la covid-19.

[Llei 1/2023, del 15 de febrer](#), de modificació de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, amb relació a l'adopció de mesures urgents per a afrontar la inactivitat dels propietaris en els casos d'ocupació il·legal d'habitatges amb alteració de la convivència veïnal.

En tràmit:

[Projecte de decret](#) pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es despleguen els articles 12, 73, 74 i 75 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (en tràmit d'audiència i d'informació pública).

Avantprojecte de llei del contracte d'arrendament de béns ([memòria general](#)).

4.2 Jurisprudència

Sobre les lleis d'emergència habitacional: [STC 13/2019](#), de 31 de gener; [STC 16/2021](#), de 28 de gener (sobre els decrets llei 17/2019, de 23 de desembre –s'avalua la creació del Registre d'habitatges buits i ocupats a Catalunya–, 1/2020, de 21 de gener, i l'acord del Parlament de Catalunya de convalidació d'aquest darrer).

Sobre multes per pisos buits: [STS 845/2019](#), de 18 de juny, en cassació sobre la manca de competències de l'Ajuntament de Barcelona per establir la taxa dels pisos buits o desocupats.

[STSJC 531/2017](#), de 30 de juny; [STSJC 845/2017](#), de 17 de novembre; [STSJC 639/2017](#), de 8 de setembre, sobre la nul·litat de les ordenances per a la taxa de pisos buits a Barcelona i Badalona per manca de competència municipal. Entre d'altres, [STSJC 1523/2019](#), de 5 de desembre, i [STSJC 549/2021](#), de 12 de febrer, sobre la taxa pisos buits a Terrassa.

[STC 95/2017](#), de 6 de juliol, que avalava la Llei 19/2015, de 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.

[STC 143/2017](#), de 14 de desembre, que resol a favor de la Generalitat de Catalunya contra la Llei estatal 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

[STSJC 10586/2019](#), de 17 de desembre, sobre l'impost als pisos buits.

[SAP 38/2020](#), de 21 de febrer, en relació amb si la Llei 24/2015 es tractava d'un requisit de procedibilitat o de mera norma administrativa de l'exigència del lloguer social.

[STC 57/2022](#), de 7 d'abril, que anul·la alguns preceptes de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, tot i que accepta la previsió de zones de mercat tensionat, i [STC 37/2022](#), 10 de març.

[Sentència 138/2022](#), de 26 de maig, Jutjat de Primera Instància núm. 6 de Badalona, sobre el dret a l'oferiment del lloguer social.

[Sentència 3/2023](#), de 9 de gener, Jutjat de Primera Instància núm. 31 de Barcelona, sobre clàusules abusives als contractes de lloguer (cas Casa Orsola).

4.3 Bibliografia

- Aguirre, Josep Maria. (2019). La reserva d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat: el cas de Barcelona. *Revista Jurídica de Catalunya*, 118(1), 101-122.
- Boertien, Diederik, i López-Gay, Antonio. (2021). *Llars i propietat immobiliària: estratègies d'acumulació i desigualtat a Espanya. 2002-2017*. Universitat Autònoma de Barcelona; Centre d'Estudis Demogràfics.
- Càtedra Barcelona Estudis d'Habitatge. (2022). [Informe 2022. Anàlisi anual sobre la situació de l'habitatge a Barcelona](#).
- Delgado, Lucía (coord.). (2022). [Estat de l'exclusió residencial: impactes de la Llei 24/2015 i altres mesures de resposta](#). Observatori DESC, Enginyeria Sense Fronteres, Plataforma d'Afectades per la Hipoteca de Barcelona, Aliança contra la Pobresa Energètica, Agència de Salut Pública de Barcelona.
- Delgado, Lucía, i López, Daniel (coord.). (2020). [Emergència habitacional, pobresa energètica i salut: Inseguretat residencial a Barcelona 2017-2020](#). Observatori DESC, Enginyeria Sense Fronteres, Plataforma d'Afectades per la Hipoteca de Barcelona, Aliança contra la Pobresa Energètica, Agència de Salut Pública de Barcelona.
- Domènech, Antoni, i Gutiérrez, Aaron. (2018). [Paisatges després de la batalla: geografies de la crisi immobiliària](#). Societat Catalana de Geografia.
- Domingo, Guillem, i Escorihuela, Irene. (2022). [Qui desnona a Barcelona? Anàlisi del paper dels grans propietaris privats en les expulsions de la ciutat](#). Observatori DESC.
- Domingo, Guillem, i Palomera, Aldredo (coord.). (2021). [State of housing 2021. Catalunya i Barcelona](#). Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.
- Gabarre, Manuel. (2022). [Los fondos buitres: una industria depredadora de las ciudades y los derechos humanos](#). Observatori DESC.
- García-López, Miquel-Àngel, Jofre-Monseny, Jordi, Martínez Mazza, Rodrigo, i Segú, Mariona. (2019). [Do short-term rental platforms affect housing markets?: Evidence from Airbnb in Barcelona](#). Institut d'Economia de Barcelona. [IEB Working Paper 2019/05].
- Gigling, Max. (2019). [Estudio comparado de la regulación del alquiler en Berlín y París](#). Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.
- Gutiérrez, Aaron, i Delclòs, Xavier. (2017). Geografia de la crisi immobiliària en Catalunya: una lectura a partir de los desahucios por ejecución hipotecaria. *Scripta Nova*, 21(557), 7-33.
- Hernández, Raquel. (2022, 18 de novembre). [Estructura i concentració de la propietat d'habitatges a Barcelona. Conjunt del parc i segment de lloguer 2021](#). Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.
- Hernández Falagan, David. (2019). [Innovació en habitatge assequible. Barcelona 2015-2018](#). Ajuntament de Barcelona.

-
- Moltó, Josep Maria, i Ponce, Juli (coord.). (2017). *Derecho a la vivienda y función social de la propiedad. Nuevas políticas públicas en el marco del servicio público de alojamiento*. Aranzadi.
- Observatori DESC. (2020). [*L'evolució dels desnonaments 2008-2019: de l'emergència a la consolidació d'una crisi habitacional*](#). Observatori DESC.
- Pareja-Eastaway, Montserrat, i Sánchez-Martínez, Teresa. (2022). Private rented market in Spain: can regulation solve the problem? *International Journal of Housing Policy*. <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2089080>
- Peiró, Irene. (2022). [*Aliances publicoprivades i publicocomunitàries per ampliar l'habitatge assequible. Diàlegs d'habitatge*](#), 3.
- Ponce, Juli. (2013). L'efectivitat del dret a l'habitatge a Catalunya i el paper del dret urbanístic: esperances en ple drama? *Revista Catalana de Dret Públic*, 46, 135-159. <https://doi.org/10.2436/20.8030.01.7>
- Ponce, Juli. (2015, 20 de març). [*Siete consideraciones sobre el derecho a la vivienda, la ciudad y las viviendas vacías: podemos hacer más \(y mejor\)*](#). Blog de la Revista Catalana de Dret Públic.
- Sala, Eduard. (2021). [*Cartografiando los desahucios: conflictos y resistencias por el derecho a la vivienda en Barcelona*](#). *Revista El Topo*, 11(1), 9-26.
- Sales, Albert. [*Els serveis socials davant l'exclusió residencial*](#). *Quaderns per a la inclusió social*, 8, 45-60.
- Síndic de Greuges de Catalunya. (2015a). [*Informe sobre l'accés a l'habitatge social*](#).
- Síndic de Greuges de Catalunya. (2015b). [*La protecció dels afectats per l'índex de referència de préstecs hipotecaris*](#).
- Síndic de Greuges de Catalunya. (2018). [*El dret a l'habitatge: qüestions urgents*](#).
- Síndic de Greuges de Catalunya. (2019). [*Retard de l'Administració en situacions d'emergència residencial a Catalunya*](#).
- Sindicatura de Greuges de Barcelona. (2020). [*L'habitatge compartit a Barcelona i la seva adequació als estàndards internacionals*](#). Ajuntament de Barcelona.
- Transjus i Observatori DESC (coord.). (2018). *La Llei del dret a l'habitatge de Catalunya: deu anys de vigència. Balanç i futur*. Aranzadi.
- Trilla, Carme, i Vilanova, Josep Maria. (2019). Polítiques públiques i d'habitatge a Catalunya. Dret a l'habitatge, bombolla i crisi. Perspectives de futur. Dins Ricard Gomà i Joan Subirats (coord.), *Canvi d'època i de polítiques públiques a Catalunya* (p. 238-256). Galàxia Gutenberg.