



La vivienda como derecho vulnerado: crítica constitucional, institucional y bioética a la política habitacional en España (2023–2025)

Housing as a violated right: constitutional, institutional and bioethical criticism of housing policy in Spain (2023–2025)

M^a Candelaria Martín González¹

Universidad de La Laguna

Resumen: Mediante este artículo intentaremos analizar de forma crítica la política habitacional en España entre 2023 y 2025, denunciando la brecha existente entre el reconocimiento constitucional de la vivienda como un derecho fundamental (Art. 47 CE) y la ineficacia institucional para garantizarlo.

Observamos como existe una asimetría entre la protección efectiva de la propiedad privada y el carácter puramente "programático" del derecho a la vivienda. Se critica que el Estado ha desplazado su deber constitucional hacia el sector privado, penalizando al pequeño propietario mientras, paradójicamente, subvenciona a grandes tenedores y fondos de inversión.

España presenta un déficit estructural de vivienda asequible, con un parque público de apenas el 3,4%, muy lejos de la media europea. Entre las causas se señalan la lentitud burocrática, la falta de inversión (solo 34 € por persona frente a los más de 200 € de Alemania o Francia) y un modelo que permite que la protección pública de las viviendas caduque a los pocos años.

A pesar de la nueva Ley de Vivienda, se argumenta que los resultados han sido limitados o contraproducentes, citando el caso de Barcelona, donde el esfuerzo económico de las familias sigue siendo crítico y la oferta de alquiler se ha reducido. El alquiler social se califica como un "fracaso estructural" que no cumple su función redistributiva.

Se llevan a cabo una serie de propuestas que conllevan en definitiva una refundación del modelo habitacional basado en inversión pública directa, es decir, construir y mantener un parque público permanente y no enajenable. Justicia distributiva y Bioética, entender la vivienda como un determinante social de la salud y una condición indispensable para la dignidad humana, cuya gestión no puede quedar al arbitrio del mercado. Y llevar a cabo una estrategia territorial, aprovechando las zonas despobladas de la "España vaciada" no solo con ayudas puntuales, sino creando ecosistemas con servicios y empleo garantizados.

¹ Doctora por la Universidad de La Laguna. Profesora Departamento Derecho Constitucional, Ciencia Política y Filosofía del Derecho en la Universidad de La Laguna. Abogada en ejercicio en el Colegio de Abogados de Santa Cruz de Tenerife.

La vivienda como derecho vulnerado: crítica constitucional, institucional y bioética a la política habitacional en España (2023-2025)

En conclusión, defendemos que la vivienda debe dejar de ser un bien de mercado especulativo para convertirse en una obligación operativa y directa del Estado.

Palabras clave: Vivienda digna, Función social de la propiedad, Alquiler social, Bioética, Reequilibrio territorial (Zonas despobladas).

Abstract: In this article, we will attempt to critically analyze housing policy in Spain between 2023 and 2025, denouncing the gap between the constitutional recognition of housing as a fundamental right (Art. 47 CE) and the institutional ineffectiveness in guaranteeing it.

We observe an asymmetry between the effective protection of private property and the purely “programmatic” nature of the right to housing. The State is criticized for shifting its constitutional duty to the private sector, penalizing small property owners while, paradoxically, subsidizing large holders and investment funds.

Spain has a structural deficit of affordable housing, with a public housing stock of only 3.4%, far below the European average. Among the causes are bureaucratic slowness, lack of investment (only €34 per person compared to more than €200 in Germany or France) and a model that allows public housing protection to expire after a few years.

Despite the new Housing Law, it is argued that the results have been limited or counterproductive, citing the case of Barcelona, where the economic burden on families remains critical and the supply of rental housing has declined. Social rental housing is described as a “structural failure” that does not fulfill its redistributive function.

A series of proposals are being put forward that ultimately involve a rethinking of the housing model based on investment.

Keywords: Decent housing, Social function of property, Social housing, Bioethics, Territorial rebalancing (Depopulated areas).

Introducción

La vivienda “digna”, que está reconocida en el artículo 47 de la Constitución Española como un derecho fundamental, se ha convertido en uno de los principales vectores de exclusión social en el contexto contemporáneo actual. Lejos de ser garantizada por los poderes públicos, tal como exige el texto constitucional, su acceso se ha venido subordinando a la lógica del mercado, la especulación financiera, entre otras circunstancias, pero sobre todo a la omisión estructural del Estado. Esta paradoja jurídica, entre el reconocimiento constitucional y la ineficacia institucional, constituye el eje central del presente trabajo.

A partir de un enfoque jurídico-crítico, este artículo analiza varios aspectos relacionados con ese derecho como la evolución normativa y política de la vivienda en España entre 2023 y 2025, con especial atención a la Ley de Vivienda 12/2023, la gestión del alquiler social, las ayudas a fondos privados y la ausencia de una estrategia estatal de construcción en zonas despobladas, entre otras. Se examina cómo el Estado ha desplazado su deber constitucional hacia actores privados, penalizando al pequeño propietario mientras subvenciona a los grandes tenedores, en una dinámica que contradice su propio discurso político.

Este estudio se apoya en jurisprudencia constitucional, doctrina especializada, informes técnicos y fuentes periodísticas, y propone una lectura multidisciplinar que incorpora elementos de bioética, geoestrategia territorial y justicia distributiva. El objetivo es demostrar que el derecho a la vivienda no puede seguir tratándose como una promesa política programática, sino como una obligación operativa que exige acción institucional directa, sostenida y estructural.

En este sentido, se plantea la necesidad de una refundación constitucional del modelo habitacional español, que reequilibre el territorio, recupere la función pública del

urbanismo y garantice el acceso universal a la vivienda como condición de ciudadanía plena. En definitiva, la vivienda no es un bien de mercado, es un derecho que interpela al Estado en su núcleo más esencial.

1.- Resumen

En este artículo intentamos analizar críticamente la política habitacional española entre los años 2023 y 2025, con especial atención a la Ley de Vivienda 12/2023 de 24 de Mayo, el déficit estructural de vivienda pública, el fracaso del alquiler social y la paradoja institucional de subvencionar a fondos especulativos mientras se penaliza al pequeño propietario. A partir de un enfoque constitucional, ético y territorial, intentamos argumentar que el Estado ha incumplido su obligación directa de garantizar el derecho a una vivienda digna recogido en el mencionado artículo 47 CE, delegando su función en actores privados sin asegurar control público ni redistribución efectiva, llevando a cabo políticas que en nada favorecen a la misma. Con este modesto estudio intentamos proponer un cambio en el punto de mira sobre la problemática real del derecho a la vivienda partiendo de una refundación del modelo habitacional español basada en inversión pública, reequilibrio territorial y blindaje jurídico del derecho a habitar.

2. Marco constitucional: tensión entre propiedad privada y derecho a la vivienda

La Constitución Española regula en su artículo 33 el derecho a la propiedad privada, delimitado dicho derecho por su función social, utilidad pública e interés social, siempre y cuando exista causa justificada. Por otro lado, el artículo 47 del mismo cuerpo legal reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, obligando a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias para hacerlo efectivo.

Esta dualidad entendemos que genera una tensión jurídica pues mientras el derecho de propiedad goza de protección normativa efectiva y jurisprudencial consolidada, el derecho a la vivienda digna y adecuada se ha tratado y se sigue tratando como una norma programática, sin exigibilidad directa. En este sentido han venido expresándose numerosos juristas que han venido denunciado esta asimetría, señalando que la función social de la propiedad debe operar como “límite legítimo” cuando se vulnera el acceso residencial.

Desde una perspectiva práctica, podríamos argumentar que una persona puede acudir al juez, porque han vulnerado algunos de sus derechos fundamentales, como el derecho al voto, o uno de sus derechos ordinarios, como el derecho a la propiedad, pero, por el contrario, no puede exigir que se le ampare judicialmente porque no posee una vivienda digna. Todo ello debido a que el derecho a la vivienda forma parte de los derechos sociales, como el empleo, la salud, la vivienda, la cultura, el medio ambiente, los servicios sociales, las pensiones, etc, perteneciendo al apartado de la Constitución que se refiere a “los principios rectores de la política social y económica”, que van dirigidos a los poderes públicos y no contiene derechos reales de la persona, en definitiva, son normas orientativas para los poderes públicos.

Desde una perspectiva jurídico-crítica, entendemos que resulta imprescindible dejar constancia de que la función social de la propiedad, reconocida en el marco constitucional, no puede en ninguno de los casos interpretarse como una habilitación para que esta supla el deber de los poderes públicos en la garantía de los derechos fundamentales. Antes bien, dicha función debe entenderse como una cláusula de subordinación del derecho de propiedad al interés general, operando en todo caso como mecanismo supletorio y nunca como sustituto de la “inacción institucional”.

Hemos visto como algunas propuestas políticas recientes, sin embargo, tienden a invertir esta lógica, promoviendo modelos en los que la propiedad privada, en particular la vivienda privada, se erige como instrumento principal para la satisfacción

de derechos que, por mandato constitucional, corresponden a la Administración pública. Esta deriva, a nuestro entender, plantea serias objeciones desde el punto de vista de la seguridad jurídica, al desdibujar los límites entre lo público y lo privado, e incluso entendemos que, paradójicamente, generan un retroceso en la efectividad material de los derechos sociales, al condicionar su ejercicio a la disponibilidad patrimonial de los particulares.

Este desplazamiento funcional no solo vulnera el principio de subsidiariedad estatal, sino que compromete la coherencia del sistema de garantías constitucionales, al trasladar a los titulares de bienes privados una carga que corresponde al aparato público. En consecuencia, es necesario reivindicar el carácter indelegable de la responsabilidad estatal en la provisión de derechos, y situar la propiedad privada en un marco de colaboración regulada, orientado al interés general, pero sin que ello implique la renuncia del Estado a sus funciones esenciales.

3.- La crisis de la vivienda.

Tomamos como punto de partida para el análisis de la crisis de la vivienda la opinión del periodista Juan Pedro Velázquez-Gaztelu, por entender que parte de una premisa que consideramos la base del problema real que existe en España en la actualidad. Ha abordado la crisis habitacional en España desde una óptica estructural y crítica, subrayando la necesidad de reformar el modelo especulativo y ampliar la oferta de vivienda asequible. En su reseña del libro *“Solución: construir más”* de Jorge Galindo, publicado recientemente, Velázquez-Gaztelu sostiene que la única vía sostenible para revertir la exclusión residencial es construir más vivienda, especialmente en régimen público y cooperativo. Entre sus principales argumentos destacan, la escasez de oferta como causa estructural del encarecimiento del acceso a la vivienda, la acumulación especulativa de inmuebles como obstáculo para la redistribución y la necesidad de conciliar la vivienda como activo económico y como derecho constitucional, evitando que predomine la lógica patrimonial sobre la función social.

Su análisis refuerza la tesis de que la vivienda debe dejar de ser un bien especulativo para convertirse en un derecho garantizado por el Estado, mediante políticas redistributivas, inversión pública sostenida y planificación territorial inclusiva. Esta visión se alinea con los datos expuestos en el *Rental Housing Forum* celebrado en noviembre de dos mil veinticinco, donde se advirtió de un déficit estructural de 1,47 millones de viviendas asequibles en España y una cuota de alquiler inferior a la media europea. En ese encuentro, en el que participaron empresas de la construcción, inmobiliarias, administraciones públicas, inversores y expertos internacionales se llegó a la conclusión de que “España no tiene un problema de falta de diagnóstico, sino de ejecución. Con la demanda en máximos y una oferta que no crece al mismo ritmo, el sector reclama pasar de las ideas a las soluciones, aprendiendo de los modelos europeos que han logrado movilizar inversión, suelo y colaboración público-privada para generar vivienda asequible.”

4. Diagnóstico institucional: por qué no se construye vivienda pública

Desde el año 2011, según los datos de la OCDE, España ha dejado de construir vivienda pública de forma significativa. El parque público apenas alcanza el 3,4% del total, frente al 9,3% europeo y hasta el 20% en países como Dinamarca o Reino Unido. Si nos preguntamos el porqué de esta situación podemos resumir que es debido a diversos obstáculos estructurales como puede ser la escasez de suelo finalista y lentitud urbanística, en España se tarda más de quince años en desarrollar un suelo debido a las trabas burocráticas. Por otro lado, la falta de reforma profunda de la Ley del Suelo, podría ser otro de los condicionantes que llevan a que no se construya vivienda pública. Así mismo, existe una fragmentación institucional entre Estado, Comunidades y

Ayuntamientos, lo que lleva a paralizar cualquier proyecto de construcción pública. En último lugar, y no menos importante, debemos mencionar que, en España, en los últimos años se han disparado los costes de construcción, más del veintidós por ciento y, existe un déficit de mano de obra que, según estudios se necesitarían más de setecientos mil trabajadores, lo que encarecería la construcción de esa vivienda pública.

La autora Ariadna Trillas parte de una premisa clara: *“toda receta para garantizar vivienda asequible cuesta dinero”*, pero invertir en vivienda pública es más eficiente a largo plazo que subvencionar el alquiler privado. Entre sus propuestas destacan, más inversión pública directa, España sólo invirtió 34 € por persona en vivienda entre 2007 y 2021, mientras que en otros países europeos como Alemania y Francia se invirtió más 200 € e Irlanda 335 €. Propone crear entidades sin ánimo de lucro que generen oferta estable y asequible y fomentar modelos de cesión de uso, evitando así la especulación. Advierte esta autora que no se trata de gastar más, sino que hay que decidir si se invierte en construcción pública, ayudas al alquiler o adquisición de inmuebles para uso social. Defiende así mismo, que la vivienda asequible no se logra con medidas aisladas ni con control de precios sin oferta, se necesita una “infraestructura pública de vivienda”, gestionada con criterios sociales, sostenida en el tiempo y blindada frente a la especulación. La clave está en “invertir bien y con visión estructural”, no solo en reaccionar ante la emergencia.

Si comparamos con países europeos, en Austria, como ejemplo, la construcción de vivienda pública supone el 20-21% del total de las viviendas construidas. En Países Bajos supone el 30-34% de las viviendas que se construyen, en Francia el 17%. En España supone el 1,1-2,5% de la construcción de viviendas que se destina a construcción de vivienda pública.

Por otro lado, la protección pública de esas viviendas caduca a los quince años y se permite su venta, cosa que no pasa en otros países mencionados donde se prohíbe su venta, lo que desvirtúa el modelo. El modelo dominante de construcción de viviendas en Europa se lleva a cabo por corporaciones sin ánimo de lucro, promoción municipal de vivienda más cooperativas, asociaciones de vivienda social.

La anterior comparación evidencia que España no solo parte de un parque público muy reducido, sino que su diseño normativo, centrado en la propiedad y la caducidad de la protección, impide consolidar un sistema estructural de vivienda social. Frente a ello, los modelos de Austria, Países Bajos o Francia se basan en, inversión sostenida y estable, gestión pública o sin ánimo de lucro, prohibición de venta y vocación de permanencia y acceso universal, no limitado a colectivos vulnerables.

Este último aspecto nos debiera hacer preguntarnos, estamos ante ¿Un error de origen? ¿Podríamos hacer una crítica al modelo selectivo de acceso a la vivienda pública en España?

El enfoque predominante en España, según el cual la vivienda pública debe reservarse exclusivamente para los colectivos más desfavorecidos, entendemos que merece ser revisado desde una perspectiva estructural y comparativa. Esta concepción, profundamente arraigada en la cultura jurídica y administrativa nacional, ha generado un modelo de vivienda pública residual, fragmentado y de escasa capacidad transformadora.

A diferencia de otros países europeos, como los mencionados, donde el acceso a la vivienda pública se concibe como un derecho universal o estructural, en España se ha optado por un modelo focalizado, asistencialista y transitorio. Esta orientación plantea varios problemas:

- Se reduce el parque público al limitar la demanda potencial, se justifica una oferta mínima y no estructural.
- Se genera una estigmatización social, la vivienda pública se asocia a situaciones de vulnerabilidad extrema, lo que dificulta su integración urbana y social.

La vivienda como derecho vulnerado: crítica constitucional, institucional y bioética a la política habitacional en España (2023-2025)

- Supone una ineficacia en la contención de precios: al no intervenir de forma significativa en el mercado, el parque público no actúa como regulador ni como alternativa real.
- Genera caducidad normativa, la protección temporal de 15 ó 30 años y la posibilidad de venta desvirtúan el carácter público del bien.

Este modelo selectivo, más cercano a una política de emergencia que a una estrategia estructural, contrasta con el paradigma vienés, donde más del sesenta por ciento de la población reside en vivienda pública o cooperativa, sin que ello implique exclusión ni estigmatización. Allí, el acceso se basa en criterios de renta media, estabilidad y vocación de permanencia, lo que permite consolidar un parque público robusto, no especulativo y socialmente transversal.

En consecuencia, cabe preguntarse si el error de origen del modelo español radica precisamente en su concepción restrictiva del derecho a la vivienda pública. Replantear esta lógica implicaría, reconocer la vivienda como derecho universal, no condicionado exclusivamente por la vulnerabilidad, consolidar un parque público no enajenable, gestionado con criterios de permanencia y equidad y adoptar una política de vivienda que actúe como instrumento estructural de cohesión social, y no como respuesta puntual a situaciones de emergencia.

Esta conclusión nos lleva a realizar una crítica a la nueva regulación en esta materia que trataremos en el apartado siguiente.

5. Crítica a la Ley de Vivienda 2023, de 24 de Mayo.

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, de Derecho a la Vivienda, es la primera ley estatal que regula de forma integral este derecho y viene a introducir medidas orientadas a garantizar su función social, ampliar el parque público de viviendas y contener los precios del alquiler. Establece nuevos mecanismos y novedades en relación con el derecho a la vivienda como son la declaración de zonas tensionadas, límites al precio del alquiler y restricciones a grandes tenedores. Se establece el deber de destinar la vivienda al uso habitacional previsto, mantenerla y conservarla. Se impulsa la creación y consolidación de parques públicos no enajenables. Se prohíbe su venta a fondos de inversión. Se exige que al menos el cincuenta por ciento del suelo reservado para vivienda protegida se destine al alquiler. Se crea un Sistema Estatal de Referencia de Precios del Alquiler y se refuerzan los derechos de los inquilinos frente a desahucios y no renovación de contratos, entre otras modificaciones normativas relacionadas.

La ley establece las condiciones básicas estatales, pero respeta las competencias de comunidades autónomas y entidades locales. Estas pueden desarrollar medidas más ambiciosas, especialmente en materia de vivienda protegida, fiscalidad y planificación urbanística. Sin embargo, ya hemos observado que la aplicación de esta ley ha sido desigual en las diferentes comunidades y sus efectos, en muchos de los casos, limitados.

Procedemos así a analizar el caso de la aplicación de la ley en la ciudad de Barcelona como caso más llamativo. En dos mil veintitrés se declara zona tensionada, sin embargo, la ciudad sigue liderando los peores datos de esfuerzo económico de las familias, pues más del cuarenta y cinco por ciento de los ingresos netos se destina a la vivienda. Por otro lado, desde la aplicación de la nueva ley se han reducido los nuevos contratos de alquiler y han aumentado los precios fuera del índice establecido. Por último, muy al contrario, con los objetivos de la ley, persiste la gentrificación y la presión turística.

En definitiva, cuál es la crítica que le podemos hacer a la aplicación de la ley si tomamos como reflejo el caso de Barcelona. En primer lugar, falta de oferta pública que acompañe la regulación, no se construye vivienda pública, por lo que no hay oferta y sigue aumentando la demanda de vivienda. En segundo lugar, evasión normativa por parte de propietarios, como consecuencia del aumento de controles e impuestos a los

que se les somete. Y, por último, y consecuencia de lo anterior genera inseguridad jurídica y fragmentación territorial.

Con esta nueva regulación vemos como la política habitacional dictada por los responsables políticos actuales ha venido a desplazar intencionadamente la responsabilidad estructural del Estado hacia los ciudadanos, especialmente los pequeños propietarios. Tanto en el Congreso como en diferentes tertulias televisivas, radiofónicas y en prensa, vemos como se criminaliza al propietario de viviendas acusándolo de especulador. Por otro lado, al propietario se le grava fiscalmente, se le limita contractualmente y se le responsabiliza del acceso residencial, mientras el Estado no construye vivienda pública, en definitiva, no cumple con el deber constitucional de garantizar a los ciudadanos una vivienda digna y adecuada.

Esta situación genera problemas tanto éticos como jurídicos que pasamos a analizar. En primer lugar, entendemos que se penaliza al inversor legítimo que invierte para en algunos de los casos, o casi todos, complementar su renta. Todo esto lleva a no distinguir entre especulación y tenencia legítima. Y aquí hago un inciso, si el estado construyera vivienda pública, ¿desparecería la especulación? Entiendo que con la nueva regulación lo que hace el estado es una “delegación injusta” de su deber público de garantizar vivienda hacia el particular, lo que trae como consecuencia el encarecimiento de esta y/o su retirada del mercado, lo que agrava más la situación.

En cuanto a los problemas éticos, la externalización por parte del Estado de sus obligaciones constitucionales hacia actores privados, especialmente en materia de derechos fundamentales como el de la vivienda, plantea serias objeciones en relación con el principio de justicia distributiva. Este principio, exige que los bienes sociales se distribuyan conforme a criterios de equidad, necesidad y responsabilidad institucional, siguiendo las teorías de Rawls o Dworkin y no según la lógica del mercado o la capacidad patrimonial de los individuos.

En este sentido, el artículo 1.1 de la Constitución Española consagra el Estado social y democrático de derecho, y el artículo 9.2 del mismo texto normativo, impone a los poderes públicos el deber de promover las condiciones para que la libertad y la igualdad sean reales y efectivas. La vivienda, reconocida en el artículo 47 de la Constitución, forma parte de ese núcleo de derechos cuya garantía no puede ser delegada ni condicionada por intereses privados. Por tanto, la externalización de esta obligación, por ejemplo, mediante la cesión de vivienda pública a fondos de inversión, la liberalización de la vivienda protegida o la delegación de servicios esenciales en entidades mercantiles vulnera este principio. Vemos como el Estado se convierte en mero regulador o facilitador, renunciando a su rol de garante directo. El derecho a la vivienda se convierte de un derecho que debiera ser universal en un bien de consumo, sujeto a disponibilidad económica. Los propietarios privados operan, muy legalmente, bajo criterios de rentabilidad, lo que excluye a quienes no pueden acceder al mercado y los criterios éticos de asignación, permanencia y acceso a la vivienda dejan de responder a principios de justicia y pasan a depender de contratos privados.

Desde esta óptica, la justicia distributiva exige que el Estado mantenga el control directo sobre los mecanismos de provisión de derechos fundamentales, garantizando su accesibilidad, estabilidad y equidad. La colaboración público-privada puede ser legítima en contextos regulados, pero nunca como sustitución de la responsabilidad pública. Lo contrario implica una regresión ética y jurídica, incompatible con el modelo constitucional de Estado social.

Por otro lado, cabe preguntarse entonces si las ayudas a fondos privados son ¿colaboración público-privada o privatización encubierta? Si analizamos las últimas propuestas de los diferentes partidos que conforman el Gobierno vemos como una de las propuestas presentadas en el Plan estatal de Vivienda 2026-2030 por el gobierno es la de ofrecer ayudas a los fondos SACIMIS de hasta noventa y cinco mil euros por vivienda construida en alquiler asequible, incluso en suelo privado (Revisión de las ventajas a las SOCIMIS. Solo mantiene los beneficios fiscales si promueven viviendas

de alquiler asequible). También encontramos la propuesta de cesión de suelo público y viviendas de la SAREB a entidades privadas.

Estas propuestas, además de considerarlas incongruentes, entendemos que adolecen de falta de transparencia en los criterios de selección. Existiría un riesgo de especulación encubierta si no se garantiza titularidad pública. Y por último, vemos como hasta la fecha no se han ejecutado las anteriores promesas de construcción de viviendas, más de ochenta y cuatro mil viviendas prometidas siguen sin construirse y por ende sin ser entregadas.

Así se da otra paradoja institucional, se ofrecen ayudas a fondos especulativos como sustitución del deber constitucional, mientras se manifiesta públicamente que los fondos de inversión y grandes tenedores son actores especulativos que distorsionan el mercado inmobiliario. Con la nueva propuesta se les concede financiación pública para construir vivienda social, en lugar de asumir directamente esa función como exige el artículo 47 de la Constitución Española.

El Gobierno incurre en varias incongruencias que son clave para entender la situación real a la que nos enfrentamos. El Gobierno señala a los fondos como responsables de la especulación, pero les transfiere recursos públicos (con condiciones). Se penaliza al pequeño propietario, mientras se premia al gran tenedor. Se externaliza el deber público de garantizar vivienda digna, sin asegurar la titularidad pública ni el control social del parque construido. Por tanto, volvemos al mismo punto de partida, la vivienda no puede seguir tratándose como una promesa política programática, sino que exige acción institucional directa, sostenida y estructural por parte del estado, garantizando la universalidad de la vivienda.

6. El fracaso del alquiler social: déficit estructural y presión insostenible

El modelo actual de alquiler social en España presenta una profunda disfuncionalidad estructural que impide su consolidación como instrumento eficaz de garantía del derecho constitucional a una vivienda digna. Lejos de cumplir una función redistributiva, el sistema actual reproduce dinámicas de exclusión residencial, agravadas por la escasez de oferta, la presión fiscal y la falta de planificación estratégica.

El alquiler social en España hoy en día sigue siendo marginal, ineficaz y mal gestionado. El esfuerzo económico de los ciudadanos para alquilar una vivienda supera el treinta y seis por ciento de los ingresos netos, y supone hasta el cincuenta por ciento en provincias como Málaga y Baleares. Por tanto, no cumple su función redistributiva ni garantiza el derecho constitucional a una vivienda digna. La omisión del Estado convierte el alquiler en un mecanismo de exclusión, no de acceso.

El autor Diego S. Adelantado, en su artículo "El precio del alquiler continúa al alza" advierte que el coste de alquilar una vivienda en España ha alcanzado niveles críticos. Aunque hubo una leve corrección del uno coma tres por ciento respecto a junio, el crecimiento interanual del diez coma nueve por ciento confirma una tendencia estructural de encarecimiento, especialmente en capitales de provincia y zonas tensionadas. ¿A qué es debido esta subida? Podrían ser varios los motivos, pero los más significantes podrían ser, teniendo en cuenta que ya está vigente la Ley de Vivienda, el stock de viviendas en alquiler permanece plano sin nuevos desarrollos significativos. Por el contrario, aumenta la demanda debido a la dificultad de acceso a la compra de la vivienda, lo que impulsa la presión sobre el alquiler. Por otro lado, los límites de precios en zonas tensionadas provocan una selección más estricta de inquilinos, excluyendo a perfiles vulnerables, prefiriendo perfiles más solventes.

Según este mismo autor, el colectivo más afectado es el de los jóvenes, que por su escasa capacidad financiera son los primeros descartados en procesos de selección. Esta exclusión refuerza la necesidad de políticas públicas que garanticen el acceso a la vivienda en condiciones de equidad.

En este sentido el Gobierno en su Plan de Vivienda 2026-2030 propone una ayuda para el alquiler de treinta mil euros para menores de treinta y cinco años con opción a compra. Sin embargo, su viabilidad queda en duda, ya que las Comunidades Autónomas tendrían que asumir el cuarenta por ciento de los siete mil millones presupuestados por el Ministerio de Vivienda.

7. Construcción en zonas despobladas: oportunidad estratégica ignorada

Las zonas despobladas ¿Podría ser ésta una solución? Debemos comenzar con esta pregunta entendiendo que España cuenta con millones de viviendas vacías y suelo disponible en zonas rurales, pero la política habitacional sigue concentrada en los grandes núcleos urbanos tensionados.

De los documentos examinados extraemos unos datos clave en referencia a las zonas despobladas en España:

- Más de 3 millones de viviendas vacías y otros 3 millones de segundas residencias.

- Más de 4.000 municipios en riesgo de despoblación.

- Ayudas estatales y autonómicas para jóvenes, familias y autónomos (hasta 40.000 € en La Rioja, 15.000 € en Extremadura, alquileres a 100 € en Galicia).

¿Por qué entonces no se soluciona el problema de la vivienda acudiendo a las zonas despobladas?

La respuesta no reside únicamente en la oferta de ayudas, sino en la ausencia de una estrategia nacional de reequilibrio territorial. Las políticas actuales tienden a ser reactivas, fragmentadas y focalizadas en la emergencia urbana, sin integrar una visión estructural que articule vivienda, servicios, empleo y conectividad en el medio rural.

La construcción de vivienda pública y el fomento del alquiler asequible en zonas despobladas deben formar parte de una política de Estado, con los siguientes ejes, inversión directa y sostenida en vivienda, infraestructuras y servicios básicos (sanidad, educación, transporte); modelos cooperativos y de cesión de uso, que permitan arraigo sin especulación; garantía de derechos equivalentes a los del entorno urbano: conectividad, acceso a servicios, movilidad; fiscalidad incentivadora y simplificación administrativa para atraer población y actividad económica; planificación territorial integrada, que vincule vivienda con empleo, sostenibilidad y regeneración demográfica. Por tanto, no basta con ofrecer ayudas puntuales, es necesario crear ecosistemas de vida digna que permitan salir de las ciudades sin perder derechos ni oportunidades. La vivienda en zonas despobladas no debe ser una alternativa de segunda, sino una opción estratégica para reconstruir el equilibrio territorial y garantizar el derecho constitucional a una vivienda adecuada.

La construcción de vivienda pública o fomento del alquiler de viviendas en zonas despobladas debe formar parte de una estrategia nacional de reequilibrio territorial, con inversión directa, servicios garantizados y modelos cooperativos. No basta con ofrecer ayudas: hay que crear ecosistemas de vida digna que permitan salir de las ciudades sin perder derechos ni oportunidades.

Cabría entonces analizar una propuesta de reforma estructural para revertir la crisis habitacional, que incluyera un Plan nacional de vivienda pública con financiación plurianual y blindaje constitucional; reequilibrio territorial mediante construcción en zonas despobladas con servicios básicos garantizados; modelo de corresponsabilidad institucional entre Estado, comunidades y ayuntamientos; distinción jurídica entre tenencia especulativa y legítima, protegiendo al pequeño propietario.

8. La vivienda como cuestión bioética: dignidad, exclusión y responsabilidad pública

El acceso a la vivienda no es solo un problema jurídico o económico: es una cuestión bioética de primer orden, que afecta directamente a la dignidad, la autonomía y la salud

La vivienda como derecho vulnerado: crítica constitucional, institucional y bioética a la política habitacional em España (2023-2025)

física y mental de las personas. Cuando el Estado no garantiza este derecho, no solo incumple el artículo 47 CE, sino que vulnera principios éticos fundamentales que deberían guiar toda política pública.

La vivienda es un determinante social de la salud. Numerosos estudios han demostrado que la falta de vivienda digna o el acceso precario a ella está directamente relacionada con el aumento de enfermedades crónicas, estrés y trastornos mentales, dificultades en el desarrollo infantil y en la educación y riesgo de violencia, inseguridad y aislamiento social.

Desde una perspectiva bioética, negar el acceso a la vivienda es negar condiciones mínimas de vida saludable, lo que convierte la omisión institucional en una forma de violencia estructural.

La bioética contemporánea, especialmente desde las teorías de Martha Nussbaum y Amartya Sen, insiste en que la justicia debe centrarse en las capacidades reales de las personas para vivir con dignidad. En este sentido la vivienda es una condición habilitante para ejercer otros derechos (educación, trabajo, salud). Las políticas que favorecen la especulación o penalizan a los más vulnerables refuerzan la exclusión y perpetúan la desigualdad.

La falta de vivienda pública y el fracaso del alquiler social no son solo errores técnicos, son decisiones que afectan de forma desproporcionada a los más vulnerables y por tanto deben ser evaluadas desde la ética pública.

La bioética aplicada a las políticas públicas exige que el Estado actúe como garante del cuidado colectivo. Esto implicaría reconocer que la vivienda no puede depender de la lógica del beneficio privado. Asumir que la omisión estructural en la construcción de vivienda pública es una forma de negligencia institucional. Promover modelos cooperativos, comunitarios y sostenibles que respeten el entorno y la vida digna. Como señala Paul Collier, la falta de acción en vivienda puede desencadenar explosiones sociales, porque la exclusión residencial no solo es injusta, es insostenible.

La vivienda debe ser tratada como un derecho humano con implicaciones éticas profundas. Su negación o mercantilización no solo vulnera la Constitución, sino que atenta contra la dignidad, la salud y la cohesión social. La bioética nos recuerda que la política habitacional no puede ser neutral: o cuida, o excluye. Desde la bioética, se exige al Estado que asuma su responsabilidad como garante directo del derecho a habitar, sin delegaciones ni evasiones. La vivienda no es un privilegio: es un deber público que interpela la legitimidad misma del Estado democrático.

9. Conclusiones

Siguiendo una cita de John Kenneth Galbraith: “No hay ningún país económicamente avanzado en que el sistema de mercado produzca casas que puedan permitirse los pobres”, sería en resumen la conclusión a la que deberíamos llegar del análisis acometido en este trabajo. La crisis habitacional en España no es un fenómeno coyuntural ni técnico es el resultado de una decisión política sostenida de no cumplir con el mandato constitucional del artículo 47 de la Constitución Española. El Estado ha renunciado a su papel como garante directo del derecho a una vivienda digna, delegando su responsabilidad en el mercado, en los fondos de inversión y, paradójicamente, en los propios ciudadanos.

El artículo 47 de la Carta Magna no es una sugerencia, es una obligación. El derecho a la vivienda no puede seguir tratándose como un principio programático sin consecuencias jurídicas. La falta de vivienda pública, el colapso del alquiler social y la ausencia de una estrategia nacional de reequilibrio territorial constituyen una vulneración estructural del mandato constitucional. No se trata de una omisión técnica, sino de una negligencia institucional con efectos materiales sobre la vida de millones de personas.

Ha quedado claro la existencia de una paradoja institucional pues se penaliza al pequeño propietario y se premia al especulador. Mientras se imponen topes, impuestos y restricciones a los pequeños propietarios, el Estado subvenciona con dinero público a los mismos fondos que denuncia como especuladores. Esta contradicción revela una política habitacional incoherente, que externaliza el deber público hacia actores privados sin garantizar ni la titularidad pública ni el control social del parque construido.

El alquiler social es un fracaso estructural. Con un parque público que apenas cubre el tres coma cuatro por ciento del total, y un esfuerzo económico que supera el cuarenta por ciento de los ingresos en muchas ciudades, el alquiler social en España no redistribuye: excluye. La falta de inversión, planificación y ejecución ha convertido el alquiler en un mecanismo de expulsión, no de acceso.

La vivienda pública en zonas despobladas es una oportunidad ignorada. España dispone de suelo, viviendas vacías y recursos para construir en zonas rurales. Sin embargo, la política habitacional sigue atrapada en una lógica urbana, centralista y reactiva, que ignora el potencial de repoblar el territorio con vivienda digna, servicios públicos y empleo sostenible. Las ayudas dispersas no bastan, se necesita una estrategia de Estado.

El Estado no puede seguir actuando como regulador ausente. La vivienda no es un bien de mercado, es un derecho. Y como tal, requiere acción institucional directa, sostenida y estructural. No basta con regular precios o incentivar al sector privado. Es imprescindible que el Estado construya, gestione y proteja un parque público de vivienda que garantice el acceso universal, sin depender de la lógica del beneficio.

En definitiva, la política de vivienda en España no necesita más parches ni más retórica, necesita una refundación constitucional, ética y territorial. Mientras no se asuma que el artículo 47 de la Constitución impone una obligación directa al Estado y no una opción política, seguiremos atrapados en un modelo que produce desigualdad, exclusión y frustración social. Y como advierte Paul Collier, “si no se actúa con decisión, el precio no será solo económico, será político y social”.

Bibliografía

Legislación y jurisprudencia

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Boletín Oficial del Estado, núm. 124, 25 de mayo de 2023.

Constitución Española (1978). Artículos 1.1, 9.2, 33 y 47.

Sentencia del Tribunal Constitucional 79/2024, de 21 de mayo. Reconocimiento del derecho constitucional a la vivienda como derecho subjetivo exigible.

Sentencia del Tribunal Constitucional 32/2019, de 28 de febrero. Sobre la función social de la propiedad y la protección frente a desalojos.

Informes y estudios sectoriales

Rental Housing Forum (2025). Estimaciones sobre déficit estructural de vivienda en alquiler y necesidades futuras. Servimedia, 30 de octubre de 2025.

CBRE España (2025). Informe “Living” sobre vivienda asequible y estrategias de inversión.

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA). Datos sobre vivienda protegida, alquiler social y planificación estatal (2024–2025).

Idealista (Q3 2025). Estudio sobre esfuerzo económico en el alquiler en España. elEconomista.es, 2 de noviembre de 2025.

Documentos y guías divulgativas

La vivienda como derecho vulnerado: crítica constitucional, institucional y bioética a la política habitacional en España (2023-2025)

- “Alquiler Social: Guía Completa 2025.” Documento informativo sobre requisitos, tipos de alquiler y adjudicación. Domoblock, agosto de 2025.
- Adelantado, D. S. El precio del alquiler continúa al alza: crece un 11% en septiembre. Expansión, 4 de octubre 2025. Disponible en: [Expansión](#)
- “Así son las ayudas para ir a vivir a un pueblo.” ViveMásVidas, Cofidis Blog, 9 de mayo de 2025.
- Ayudas y Subvenciones para Repoblar Pueblos en España en 2025.” TúRepueblas, marzo de 2025.
- “El alquiler en España se lleva el 36% de los ingresos del hogar.” elEconomista.es, 2 de noviembre de 2025.
- “España necesita más viviendas en alquiler para alcanzar los estándares europeos.” InmoDiario, 30 de octubre de 2025.
- Miraut Martín, Laura. “La implicación del concepto de probabilidad en Derecho” 1ª Edición. Edit Larborum, ISBN 978 84 19145 642. 2023
- “Vivienda asequible y alquiler protegido en España 2025: políticas y modelos emergentes.” Habitaro, 21 de mayo de 2025.
- “The underpinning of the right to health is driven by the value of liberty”, en *Enclaves críticos en la protección jurídico de la salud*, Editorial Laborum, Murcia, 2024, ISBN: 978-84-19145-88-8, pp. 211-226.
- Trillas, A. (2025). *Recetas para una vivienda asequible*. *Alternativas Económicas*, n.º 138, septiembre. Disponible en: [alternativaseconomicas.coop](#)
- Velázquez-Gaztelu, J. P. (2025). *Solución: construir más*. Reseña crítica en *Alternativas Económicas*, n.º 140, noviembre. Disponible en: [alternativaseconomicas.coop](#)

Comparativas Internacionales

- Eurostat & OCDE (2023–2025).** Datos sobre porcentaje de vivienda social en Europa.
- Housing Europe (2024).** “The State of Housing in the EU” – Informe anual sobre vivienda pública y asequible.
- Wiener Wohnen (2025).** Datos oficiales sobre el parque público de Viena.