

eman ta zabal zazu



Universidad
del País Vasco

Euskal Herriko
Unibertsitatea

ZUZENBIDE
FAKULTATEA
FACULTAD
DE DERECHO

ZUZENBDIEKO GRADUA

Etxebizitza duinerako eskubidea: bilakaera eta hori egikaritzeko neurriak eta proposamenak

2016/2017 ikasturtea

Egilea: Iraide Juaristi Agirre
Zuzendaria: Jose Ignacio Marcos Cubero

*“En el reino de los fines todo tiene o un precio o una dignidad.
Aquello que tiene precio puede ser sustituido por algo equivalente;
en cambio, lo que se halla por encima de todo precio y,
por tanto, no admite nada equivalente,
eso tiene una dignidad”.*

Immanuel Kant,
Fundamentación de la metafísica de las costumbres.

Edukia

1. Espainiako hirigintza ereduari eta etxebizitzaren merkatu espekulatiboari hurbilketa	5
2. Estatu Soziala eta etxebizitza eskubidea	8
2.1. Estatu Sozialaren garapena	8
2.2. Etxebizitza eskubidea Estatu Sozialen aldarrikapenetan	11
3. Etxebizitza eskubide Nazioarteko eta Espainiako Estatuko araudian	14
3.1. Nazioarteko araudian	14
3.2. Espainiako araudian	16
3.2.1. Jabetza pribaturako eskubidea	16
3.2.2. Etxebizitza duinerako eskubidea	18
3.3. Autonomia Erkidegoetako araudian	24
3.3.1. Eskubide subjektiboaren aitortza	25
3.3.2. Funtzio sozialaren zehaztapena	25
3.3.3. Etxe hutsak eta hartutako neurriak	29
4. Aldaketarako proposamena: alokairu sozialeko etxebizitzak	41
5. Ondorioak	44
6. Bibliografia	47

Akronimoak: AKS; Auzitegi Konstituzionalaren Sententzia, AKA; Auzitegi Konstituzionalaren Autoa, EK; Espainiako Konstituzioa, AAEE; Autonomia Erkidegoak, Art; artikulua

Sarrera

Ukaezina da etxebizitzaren gaia etxebizitzaren problematika bihurtu dela azken hamarkadan. Caritasek eskainitako 2016ko datuen arabera, Espainiako Estatuan 40.000 pertsona baino gehiago bizi ziren kalean¹ eta 2008an hasi zen krisi ekonomikoaz geroztik 600.000 familia baino gehiago kaleratu dituzte bere etxeetatik Amnistia Internacional-en datuen arabera². Azken urte hauetako esperientziak argi utzi du etxebizitzarako eskubidea merkatuaren eskuetan uzteak, etxebizitza eskubidearen bermeak ez eskaintzea dakarrela. Gainera, ez da izan uste zen bezala, jarduera ekonomiko sostengarria eta enplegu egonkorra bat sustatu duen sektorea, baizik eta, negozio zapaltzaile, espekulatibo eta suntsikorra izan da.

Etxebizitzaren gaia problema dela ulertzen hastea beharrezkoa da irtenbideak ematen hasteko. Horretarako, lan honen baitan botere publikoek etxebizitzaren arazoari modu eraginkor batean erantzuna emateko burutu duten jarduera araugilea aztertuko da. Zuzenbide administratiboa izango da lanaren ardatza, administrazio publikoa, Estatuetan eta Konstituzioan aurreikusten diren eskubide eta askatasunen bermerako instrumentuak sortzeko tresna dela ulertuz. Kasu honetan, etxebizitza duinerako eskubidearen egikaritzaren giltzarri delarik.

Horretarako, lehenik etxebizitzaren merkatuari eta Espainiako hirigintza ereduari hurbilpen bat egingo zaio, gaur egungo bizigarritasun krisia ulertzeko ezinbestekoa baita. Ondoren etxebizitza eskubideak nazioartean, Estatuan eta Autonomia Erkidegoetan izan duen bilakaera azalduko da, azken hamarkadan eman den tendentzia aldaketara heldu arte. Garrantzia berezia emango zaie autonomia erkidegoek bultzatuta etxebizitza eskubidea, eskubide subjektibo moduan errekonozitzeko sortu den aukerari eta egungo egoera larriari erantzuna emateko artikulatu diren tresna juridiko ezberdinei. Azkenik, hirigintza eredu birpentsatzen ari den honetan sortu diren aukera berriak eta administrazioak izan beharreko paper aktibora hurbilpen bat egingo da.

¹ CARITAS (2016), “Por dignidad, nadie sin hogar” Etxegabeko pertsonen eskubideen defentsarako kanpaina 2016-2018

² AMNISTIA INTERNACIONAL (2015), “*España: La vivienda, un derecho hipotecado*”

1. Espainiako hirigintza ereduari eta etxebizitzaren merkatu espekulatiboari hurbilketa

Etxebizitza eskubidearen egikaritzea efektiboa ezinezkoa egiten duten faktoreak ezagutzeko beharrezkoa da Espainiako hirigintza ereduari eta espekulazioari hurbilketa bat egitea. Gaur egungo egoera ez da kasualitatea, hirigintza eta etxebizitzaren garapenerako botere publikoek hartu dituzten neurrien emaitza da; estatuaren kasuan hirigintza araudiarena eta etxebizitza politikena.

Batetik, oraindik ematen den bizitegien segregazioaren fenomenoak baliabide ekonomiko gehiago eta gutxiago dituzten sektoreen arteko bereizketa egiten du. Fenomeno hau XX. mendeko bigarren hamarkadan hasi zen agertzen, nekazal eremutik hirietarako immigrazioen lehen olatuarekin batera. Estatuko botere publikoen erantzuna ez zen nahikoa izan eta ondorioz hirietara iritsi berriak zirenak hiriaren kanpo aldeko txaboletan bizi izaten bukatu zuten.³ Lehen etorkinen etxebizitzaren kokapena periferian izateak, gaur egunera arte dirauen baliabide gutxiko herritarren bizitzeko espazioa hori izatea suposatu du. 60. hamarkadan herrietatik hirietarako mugimendu masiboak eman ziren, XX. mendeko bigarrenak. Garaiotako garapen industrialaren gorakadak bigarren mugimendu hauek handiagoak izatea suposatu zuen. Kalkulatzen da Andaluzia, Gaztela eta Leon, Gaztela Mantxa, Extremadura, Galizia eta Murtzia bezalako nekazal eremuetatik Madril,artzelona eta Bilbo bezalako nukleo industrialetara ia 3,5 miloi pertsona inguru mugitu zirela.⁴ Hasiara batean hiriaren kanpoaldeko espazio berdinetan bizi ziren etorkinak, gehienak gainera txaboletan. Gerora baina, eremu berdinetan eraiki ziren etxe sozialengatik ordeztu ziren txabolak.

Bestetik, erregimen librean aurkitu daitezkeen etxebizitza kopuruaren aldean, etxebizitza sozialaren falta, denboran aldatu ez den Espainiako Estatuaren ezaugarrietako bat da. Gerra Zibilak, etxebizitza parkearen zati handi bat suntsitu izana suposatu zuen eta hori berreskuratzea ia ezinezkoa izan zen autarkia garaia suposatu zuen nazioarteko bakartzean. Egoera historiko horretan, baliabide ekonomiko gutxien zituzten herritarrei etxebizitza eskuratzea errazago izatea ahalbideratuko zuten arauak

³ BURBANO TRIMIÑO, F. (2013), “*Las migraciones internas durante el franquismo y sus efectos sociales: el caso Barcelona.*” Rubén Pallol Triguek zuzendutako tesia: Universidad Complutense de Madrid, Madril, 104-106 orr.

⁴ OPORTO DEL OLMO, A.,(2005) ”*Historia, presente y prospectiva de las migraciones en España*”, *Información Comercial Española: Revista de economía*, (826), 155-165

eman ziren, adibidez 1944ko azaroaren 15eko legea, *ley de viviendas bonificables* bezala ezagutu dena. Lege hau aipatzea garrantzitsua da gaur egungo babes ofizialeko etxebizitzaren sistema ulertu ahal izateko. Izan ere, lege honek alde batetik, etxebizitza sozialen salmenta sustatzen zuen eta ez alokairua. Eta bestetik, etxebizitzaren eraikuntza ekonomiaren berpizterako eta egonkortasunerako motore bezala hartu zen.⁵ 50. hamarkadatik aurrera botere publikoek zuzenean etxebizitza sozialen jabetzarako politikak sustatu zituzten. 60. hamarkada amaieran, tendentzia aldaketa bat nabaritu zen, zeinaren bidez enpresa etxegileen finantziario publikoa sustatzen hasi zen. Tendentzia honek gainera, gaur egun arte iraun duela esan daiteke. Garapen ekonomikoaren garaian Etxebizitzaren Plan Nazional bi eraman ziren aurrera, lehena 1956-1960koa eta bigarrena 1961-1976koa, biek komunean zuten ezaugarria zen herritarren etxebizitza beharra asetzea baino lana sortzeko balio izan zutela. Lehen planean esaterako (1956-1960), eraikitzea aurreikusita zeuden etxebizitza publikoetatik %30 soilik eraiki ziren.⁶

Etxebizitza sozialen aldeko apustu garbi bat egin beharrez araubide askearen arabera eraiki ziren etxe gehienak, hori osatu egin zen gainera lurzoruaren liberalizazioarekin, enpresa sustatzaileen esku utzi zelako eraikitzeko behar zuten nahi adina lurzoru. Ulertzen zen lurzoruaren eskuragarritasunak prezioa jaitea ekarriko zuela, baina ez zen horrela izan.⁷ Lurzoruaren liberalizazioak, demokraziaren urteetan ere jarraipena izan zuen eta puntu gorenera heldu zen 1997-2007ko higiezinen *boom*arekin. Garai honen hasiera, 1998ko lurzoruaren legea onartu zenean izan zen, lege honek lur guztiak lurzoru urbanizagarri bihurtzen zituen kontrakoa adierazten ez bazen. Testuinguru honetan Babes Ofizialeko Etxebizitzaren eraikuntza ez zen bultzatu, etxebizitzaren problematikari soluzioa merkatu askearen logikan kokatu zelako. Orokorrean, Estatu Espainiarrean etxebizitza soziala oso maila baxuetan kokatuta dago oraindik, INEren datuen arabera, 2011an etxebizitza parke osoaren %1,1 soilik zen etxebizitza soziala, hau da, 276.000 etxebizitza publiko 25,2 milioiko etxebizitza parketik. Ehuneko hau erabat antagonikoa da Europako beste herrialdeekin konparatuta, Holandan %32koa baita etxebizitza sozialen ehuneko eta Alemanian %23koa, esaterako⁸. Gainera, Europako beste herrialdeekin alderatuta, estatuaren kasuan, jabetzan eskuratzen diren

⁵ LEAL MALDONADO, J. (2004), “*La política de vivienda en España*”, *Documentación Social*, (138), 63-80

⁶ BETRAN ABADÍA, R. (2002), “*De aquellos barros, estos lodos: la política de vivienda en la España franquista y postfranquista*”, *Acciones e investigaciones sociales*, (16), 42orr.

⁷ BETRAN ABADÍA, R. (2002), “*De aquellos barros, estos lodos: la política de vivienda en la España franquista y postfranquista*”, *Acciones e investigaciones sociales*, (16), 45-46orr.

⁸ HOUSING EUROPE (2015), *The State of Housing in the EU 2015*, Brusela,

etxebizitza publikoak saldu egin daitezke urte batzuk igaro eta gero, horrek inbertsio publikoaren pribatizazio argia suposatzen duelarik.

Azkenik, Espainiako Estatuaren hirigintza eredua baldintzatu duen beste faktore bat, jabetzaren kultura izan da. Kultura honen sorrera Frankismoko garapen ekonomikoaren garaian kokatu daiteke, herritarrak eraikin handietako etxebizitzak erostera bultzatu zituztenean. Erregimen frankistak helburu politiko argi batekin bultzatu zuen etxebizitzak jabetzan eskuratzeko joera, herritarrak hipoteka bidez zorpetzeak kontrol mekanismo argi bat suposatzen zuen. Lan baldintza gogorak jasaten zituen langileria orduan eta soldataren menpekoago bihurtu zen eta langileriaren matxinatzeko gaitasuna lausotu egin zen. Are gehiago, Franko diktadoreari egotzi ohi zaio “*un proletario más, un comunista menos*” esaldia eta Jose Luis Arrese Etxebizitza Ministroari “*Queremos un país de propietarios y no de proletarios*” esaldia.⁹ Jabetzaren alde apustu egiten zuen gizartea garapen ekonomikoaren garaian kokatu behar da, etxebizitzarekin bezala, beste aspektuekin ere kontsumismoaren gizartea sortzen ari zelako garai hartan. Erregimen demokratikoaren iristearekin, funtsean, ezer gutxi aldatu zen, kontsumo-gizarteak hazten jarraitzen zuen, eta etxebizitzari dagokionean jabetzaren kulturak pil- pilean egoten jarraitzen zuen. 80. hamarkada bukaeran etxebizitza merkatuaren lehen *booma* bezala ezagutzen dena eman zen. Botere publikoek etxebizitzak erosteko pizgarriak eman zituzten, erosleei zergak desgrabatu zitzaizkien, finantza entitate pribatuen bidez kredituak eskuratzeko baldintzak hobetu ziren... 1985ean gainera Boyer Dekretua bezala ezagutzen dena onartu zen eta alokairuen prezioen babesa altxatu zen horrela. Liberalizazio honek baina, prezioen gorakada izugarria suposatu zuen eta gehiengo sozialarentzako ordaindu ezinezkoak ziren prezioetara iritsi zen alokairu, alokairuaren aukera bigarren plano batean gelditu zelarik berriz. Bide berdinetik joan zen 1998an alokairuagatiko desgrabazioa desagerrarazten zuen legea, erosketagatiko murrizketa mantentzen zen bitartean.¹⁰

Faktore guzti hauengatik 1997 eta 2007 bitartean estatuan higiezinaren gain-produkzioa eman zen, 6 miloi etxe eraiki ziren, etxe horiek eraikitzen jarraitzea justifikatzen zuen hazkunde demografikorik existitzen ez zen bitartean. Hori dela eta, gaur egun Estatuan

⁹ GAJA DIAZ, F., (2005) “*Políticas de Vivienda, Suelo y Urbanismo en la España del siglo XX*”, *Seminario Hábitat y Suelo. Retos de las políticas de suelo para la producción social de vivienda*, Universidad de Los Andes

¹⁰ BETRAN ABADÍA, R. (2002), “*De aquellos barro, estos lodos: la política de vivienda en la España franquista y postfranquista*”, *Acciones e investigaciones sociales*, (16), 47-48orr.

3,4 miloi etxe huts daude, hau da, etxebizitzaren %13,7a hutsik dago¹¹, Europako beste herrialdeetan zifra %5 eta %10 bitartean mantentzen delarik.¹² Etxebizitzaren neurrigabeko produkzioarekin batera etxebizitzaren prezioaren igoera etorri zen, espekulazioa deritzon prozesuak eta kredituak eskuratzeko erraztasunak lagunduta. Espainiako estatuaren ezaugarri esanguratsua izan da azken hamarkadetan etxebizitzetan aurrezkiaren inbertitzeko joera.¹³ Merkatu askean jardura espekulatibo oinarritzakoa da ohiko egoitza ez den etxebizitzak erostea. Hori horrela izanik, 2011ko datuen arabera 3 miloi etxebizitza huts zenbatu ziren Estatuan eta beste horrenbeste bigarren etxebizitza, hau da, denboraldi baterako egoitzak edo oporraldietako egoitzak izaten direnak. Etxe huts gehienak atzerriko aurrezkiekin eta kapitalarekin erosiak izan ziren, merkatuaren hazkundeari itxaron eta salmentarekin irabaziak lortzeko asmoa zuten.

2. Estatu Soziala eta etxebizitza eskubidea

2.1. Estatu Sozialen garapena

Eskubideen kontzeptu eta mugak munduaren beharrezan araberak aldatzen joan dira. Esaterako, giza eskubideen aldarrikapen unibertsalen aurretik, Estatuaren botere absolutuaren aurkako aldarrikapen sozialak gailendu ziren. Modu honetan, estatu zentralizatuak suposatu zezakeen botere gehiegizkoaren aurrean iraultza burgesen bitartez eskubide indibidualak aldarrikatu eta eskuratu ziren. Estatu nazionalak egonkortu ahala, aspirazio demokratikoak sortzen hasi ziren, askatasunaren esfera eskubide zibil eta politikoetan plasmatu zelarik. Mugimendu konstituzionalek askatasun indibidualen aldeko borroka eraman zituzten aurrera, liberalismoa oinarri hartuz, askatasun indibiduala bera izan zelarik helmuga. Askatasun indibidualaren gorentasunak erabateko lehentasuna hartu zuen. Liberalismoaren sorreran eskubide zibil eta politikoak bermatzeko borrokan estatuaren abstentzioa beharrezkoa zela ulertzen zen, eskubide zibil eta politikoen bermea estatu absolutuen desagertzearekin eta estatu

¹¹ Instituto Nacional de Estadística, (INE), (2011) *Censo de Población y Viviendas 2011*,

¹² AMNISTIA INTERNACIONAL (2015) *Derechos desalojados El derecho a la vivienda y los desalojos hipotecarios en España*, 38 orr.

¹³ LEAL MALDONADO, J. (2011), *La política de vivienda en España*, *Revista de documentación social* (138), 67 orr.

liberalen esku hartze ezean oinarritu behar zelako.¹⁴

Eskubide ekonomikoak, sozialak eta kulturalak XIX. mendeko demokrazia gazteetan agertu dira lehendabizi, industrializazioaren garaiak langile mugimenduek defendatzen zuen berdintasunaren ideia oinarri hartuz. Klase sozial zapalduak aldarrikatzen zuten berdintasuna testuinguru juridiko berrian sartu zen eta erabakiorra izan eskubide sozialen lehenengo ideiak garaiko pentsamendu liberalean txertatzeko. Izan ere, gizabanakoen arteko berdintasuna onartzeak eta gerora legearen aurrean berdintasuna aldarrikatzeak ez zuten lortuko berdintasuna materialki garatzea.

XIX. mendean beraz, bazterkeria sozialaren eta pobreziaren ideiak aldatzen joan ziren, eta berdintasun materialaren aldeko aldarriak indarra hartu zuten. Testuinguru horretan ezinbestekoa da aipatzea ordena liberala aldatzea helburu zuen 1848ko frantziako iraultzak mahai gainean jarri zituen aldarri sozialak, gizakiaren existentziarako oinarritzko baldintzak bermatu beharra, lanerako eskubidea edo bankuen, meatzen eta trenbideen nazionalizazioa kasu. Iraultzak aurrera atera zituen aldarrikapenak 1848ko azaroaren 4ko Konstituzioan isladatu ziren. Aldi berean, Konstituzioak eskubide sozialen bermea estatua zela oinarri hartuz, betebeharrak zehatzak ezarri zizkion.¹⁵

Eskubide sozialak konstituzionalizatzeko joera hau Lehen Mundu Gerra ostean garatu zen erabat. Horren aintzindari izan ziren Querétaroko Konstituzioa (1917) eta Weimarko Errepublikako konstituzioa (1919). Querétaroko Konstituzioak nekazarien eta soldatapeko langileen aldarriak bildu zituen, lurraren nazionalizazioa, irakaskuntzaren dohakotasuna edo lan baldintzen erabateko arautzea adibidez. Weimarko Konstituzioak bestetik, eskubide sozialen zerrenda zabala biltzeaz gain estatuaren pasibotasunaz hautsi eta estatuaren paper aktiboa arautu zituen, beharrezkoa zen kasuetan ekonomian eskuhartzea aurreikusten duelarik. Biek hainbat eskubide sozial barne hartzen zituzten, nahiz eta ez zen hauen betearazpenerako formularik ezarri.¹⁶

Weimarko Konstituzioak, Errusiako Iraultzak, Latinoamerikako mugimenduek eta EEBBko New Deal delakoak, marko historiko ezinhobea irudikatu zuten aldarrikapen

¹⁴ PÉREZ LUÑO, A.E.(1995), *Derechos humanos, Estado de Derecho y Constitución*, Tecnos, Madril, 82 orr.

¹⁵ GARCÍA HERRERA, M.A. (2003), *Veinticinco años de los derechos sociales en la experiencia constitucional española*, *Revista de Derecho Público*, (58)

¹⁶ GIZA ESKUBIDEEN ALDEKO NAZIO BATUEN GOI KOMISARIA, *Preguntas Frecuentes sobre los Derechos Económicos, Sociales y Culturales*, (33)

sozialak lehen lerroan jartzeko.

Joera konstituzional berriek eragina izan zuten Espainiako II Errepublikak aldarrikatu zuen 1931ko abenduaren 9ko konstituzioan. Errepublika, Zuzenbideko Estatu Soziala zela aldarrikatu zen, hainbat eskubide sozialen zerrenda bildu zen eta ekonomian estatuaren eskuhartzea onartu zen. Onartu ziren eskubide sozialen artean aurkitzen ziren amatasunaren eta umetasunaren babesa, gaixoen eta pertsona zaharren alde onartutako prestazioak, lan baldintzen arautzea, gutxieneko soldataren onarpena eta langileen parte hartzea enpresan aurkitzen ziren. Eskubide sozialen olatu honen parte izan zen baita 1937ko Irlandako Konstituzioa, egun oraindik indarrean dagoena.¹⁷

Konstituzionalismo sozialaren garapenak etenaldia izan zuen bigarren Mundu Gerran. Bigarren mundu gerran eman ziren giza eskubideen urraketa larriak oinarri hartuz, Estatuak ulertzen hasi ziren eskubide zibil eta politikoak benetan bermatzeko beharrezkoa zela herritar oroaren bizitza duinerako eskubidea bermatzea, horretarako pertsonon eskubide ekonomiko, sozialak eta kulturalak errekonozitzea beharrezkoa zelarik. Eskubide ekonomikoen, sozialen eta kulturalen kasuan, Estatuaren parte hartze aktiboa eta progresiboa aldarrikatu zen kapitalismo neoliberalaren aurrean estatuaren parte hartzeak soilik bermatu ahalko duelako pertsonon gutxieneko duintasuna.

Konstituzionalismo sozialaren bigarren olatu honetan aintzindari izan zen Italiako konstituziogilea 1947ko Konstituzioa aldarrikatuz eta Alemaniakoa 1949ko Konstituzioaren aldarrikapenarekin. Gerora, joera horretara batu ziren 1976ko Portugaleko Konstituzioa eta 1978ko Espainiako Konstituzioa. Guztiek berdintasun materiala lortzeko arauak eta jendartean bizitzeko baldintza materialak hobetzeko apustua egin zuten.

2.2. Etxebizitza eskubidea estatu sozialen aldarrikapenetan

Interes orokorra babesteko botere publikoek parte hartzea hirigintzan legitimatzen duen lehenengotariko arau konstituzionala Weimarko Konstituzioaren 155. artikuluan agertu zen, konstituzionalismo sozialaren aintzindari izan den idazkian hain zuzen.

«El reparto y la utilización del suelo serán vigilados por el Estado, en forma que

¹⁷ 1937ko uztailaren 1eko konstituzioa, www.concourt.am/armenian/legal_resources/world_constitutions/constit/ireland [Web Gunea] azken konstulta 2017/05/10

impida el abuso y se tienda a proporcionar a todo alemán un morada sana y a todas las familias, especialmente a las de numerosa prole una morada y un patrimonio que responda a sus necesidades. El cultivo o explotación de la tierra es un deber para la comunidad. El incremento de valor del suelo que se obtenga sin emplear trabajo o capital en el mismo quedará a beneficio de la colectividad».

Idazki honetan argi eta garbi antzeman daiteke lurraren espekulazioaren aurkako jarrera. Batetik lurak lanarekin eta etxebizitzarekin duen loturaren garrantzia kontuan izanda Estatuari esku hartzeko eskumena eman zitzaion eta bestetik lurraren jabeak bere lanetik edo inbertsioetik eratorri ez diren irabaziak irabazi kolektibo gisa ulertzeko apustua egin zen.

Esan bezala, Weimarko Errepublikako Konstituzioa aintzindari izan zen etxebizitzaren eskubidea eta lurraren gehiegizko erabilera arautzen, baina ez zuen jarraikotasun sustantibo ez dogmatikorik izan gai honek Bigarren Mundu Gerra ostean. Izan ere, ez ziren etxebizitza eskubidea aintzat hartzen zuten arauak onartu, ezta arau konstituzionalak edo Estatu Sozialaren printzipio zuzentzaileak izendatu ere.

Hutsune hau, Konstituzionalismo Soziala deitutakoarekin batera betetzen hasi zen, eta norabide horretan esanguratsuak izan ziren Greziako (1975), Portugaleko (1976) eta Espainiako konstituzioak.¹⁸ Bereziki aipagarria izan zen Portugaleko kasua, 1976an onartu zen Konstituzioak eskubide sozialen zerrenda bildu zuen bere baitan, barne hartzen zuelarik esanbidez etxebizitza eskubidea .65. artikuluan bertan, etxebizitza eskubidea ondasun juridiko konstituzionalaren maila ematen zaio, ikuspuntu objektibo eta subjektibo batetik. Alde subjektiboari dagokionez, etxebizitza eskubidea, etxebizitza egoki, osasuntsu eta eroso bat izateko eskubidea dela esaten zen. Eta alde objektiboari dagokionez, Estatuari zuzendutako betebeharrak ezarri ziren, etxebizitza eskubidea bera bermatzeko politikak eta neurriak hartu zitzaizkion. 1976ko jatorrizko bertsioak, hirgintza planetan egikaritu zitekeen kontrol publikoa nazionalizazio eta udalekotzera arte zabaldu zen. Halabaina, 1986an egin zen erreformarekin estatuaren eskuhartzeko ahalmena murriztu egin zen, eta honen lana higiezinaren merkatuaren kontrol eraginkorra egin eta beharrezko kasuetan desjabetzera murriztu zen.

Joera berdina izan zuen Espainiako Estatuaren 1978ko Konstituzioak bere burua Estatu

¹⁸ Ruiz- Rico Ruiz, G.(2007), “*Derecho Constitucional a la vivienda versus especulación urbanística*”, *Cuadernos de Derecho Público*, (31), 30. orr

Sozialtzat definitzen duenean 1.1 artikuluan. Esan beharra dago baina, gerraosteko europako konstituzionalismoak estatuek euren burua estatu sozialtzat arautzeko joenak eragina izan bazuen ere Espainiako Estatuak bere burua estatu sozialtzat izendatzean, garrantzitsua dela ordura arte XIX. mende amaieran eta XX. hasieran estatuan aurrera eramane ziren politika sozialak.

Etxebizitzaren arloan estatua esku- hartzeko mekanismoak sortzen hasi zen 1911an, *Ley de Casas Baratas* legea onartu zuenean.¹⁹ Halabaina, lege hau sortzeko aurrekari izan ziren *Comisión de Reformas Sociales* edo *Instituto de Reformas Sociales* erakundeek burututako inkestak, hortik eratorri zelako esaterako 1907an *Bases para un Proyecto de Ley de casas de obreros. Casas Baratas* izenpean aurkeztutako ikerketak. Ikerketa guzti hauek, esan bezala, Ley de Casas Baratas legean eratorri ziren, administrazio publikoak etxebizitzaren inguruan eskuhartzen hasi zen lehen momentua izan zelarik.

Hasiera batean Institutuaren txostenak proposatzen zuen eta azkenean Legean bildu zen etxebizitzaren arazoari erantzuna. Egin zen analisiak, sektore pribatuaren parte- hartzea nahikoa ez zela ondorioztatu zuen, ondorioz, ulertu zen beharrezkoa zela batetik, ekimen pribatua suspertzea eta bestetik Administrazio Publikoaren esku- hartze zuzena zilegitzea.

Administrazio Publikoak etxebizitzaren gaian izan duen esku- hartzea etxebizitzaren promozioa eta eskuratzea sustatzetik hasi zen eta hori izan da hurrengo politiketarako joera. *Ley de Casas Baratas* aintzindari izan zen, baina geroko erreformek, Ley Salmón (1935) adibidez, edo etxebizitza sozialen erregimena, errenta mugatuarena, babes ofizialeko etxebizitzaren legedia... norabide berean joan dira eta administrazioaren parte- hartzearen ardatza izan dira.

Gaur egun, Espainiako Konstituzioaren 47. artikulua, espainiar guztiek etxebizitza duin eta egoki batez gozatzeko eskubidea dutela zehazten da, eta horretarako botere publikoek beharrezkoak diren baldintzak eta arauak ezarriko dituztela aurreikusten da. Artikulu hau Lehen Tituluko III. Kapituluaren biltzen da, politika sozial eta ekonomikoaren printzipio zuzentzaileeta beraz. Espainiako Estatu estatu soziala bezala konfiguratu zenaren beste adierazpen bat da.

¹⁹ GACETA DE MADRID (1911), (164), <http://www.boe.es/datos/pdfs/BOE/1911/164/A00755-00758.pdf> [Web Gunea], azken kontsulta 2017/05/10

Estatu sozial bezala konfiguratzeak ondorio politiko eta juridikoak ditu, eta beharrezkoa da ondorio horiek aztertzea 47. artikuluan onartzen den etxebizitza eskubidearen irismena ulertzeko. Hermann Hellerek Italiako Konstituzioa (1947) interpretatzeko sortzen duen Estatu Soziala ulertzeko formula oinarri hartuz, administrazioaren esku – hartzea justizia sozialean eta berdintasunean aurrerapausoak emanaz herritarren beharrak asetzeko neurriak onartuko dira, askatasun pertsonalen berme izango direnak.

Estatu sozialaren arauketa Espainiako Konstituzioak hiru mekanismo erabiliz egin du; batetik, bere burua estatu sozial bezala definitzen du 1.1 artikuluan; bestetik, botere publikoek herritar orori eskainiko dizkien prestazio eta laguntzak ezartzen ditra Lehen Tituluko III Kapituluaren eta azkenik, botere publikoek herritarren bizitza politiko, ekonomiko, kultural eta sozialean parte hartzea bultzatuko dutela adierazten da 9.2 artikuluan.

47. artikulua literaltasunak argi uzten du botere publikoek etxebizitza eskubidea efektiboa izateko baldintzak eta arauak bultzatzeko beharra. Hori dela eta, esan dezakegu arau programatikoa dela. Lehen hartzailea beraz, legegilea bera izango da. Legegileak eskubide hau errespetatzeko arauak hartzeko ahalmena eta beharra du.

Esku- hartzeko modelo hau ulertzeko baina, batetik, kontuan izan beharko dira administrazio publiko estatalaren eta autonomikoaren eskumenak. Baita, Konstituzio Espainiarreko beste arauen bidez ezaugarritzen den eredu ekonomikoak, botere publikoen esku- hartzea eta ondorioz, etxebizitzarako eskubidearen interpretazioa baldintzatu dezaketelako.

Konstituzio Auzitegiaren doktrinaren gehiengoaren arabera²⁰, Konstituzioaren arauak interpretatuz, ezartzen den eredu ekonomiko merkatu ekonomia deitutakoa da, enpresa askatasuna onartzen delako (38. artikuluan) eta eskubide sozialak eta administrazioaren esku- hartzea onartzen delako. Nahiz eta konstituzioak ezartzen duen eredu merkatu ekonomiarena izan, marjina handia uzten dio botere politikoari eredu ekonomiko zehazteko. Hala ere, edozein kasutan merkatu ekonomia oinarri hartuz ezarri daitekeen sistema ekonomikoak estatu sozialaren oinarrizko marra gorriak ezingo ditu gurutzatu, Konstituzioak ezartzen duen eredu estatu sozialeko merkatu ekonomia delako. Beraz, botere politikoak eredu ekonomia ezartzen duenean, Konstituzioaren eduki soziala

²⁰ AKS, Azaroaren 11koa, 208/1999

ezingo du ahanzi, Konstituzioan ezartzen den sistema ekonomikoa osatzen duelako.

3. Etxebizitza eskubidea nazioarteko eta Espainiako araudian

3.1. Etxebizitza duinerako eskubidea nazioarteko eta Europar Batasuneko araudian

Europar Batasuneko Estatu guztiek berretsi dituzte etxebizitza duinerako eskubidea onartzen eta babesten duten hitzarmen eta konbentzioak. Gaiaren inguruko nazioarteko araudia oso anitza da, hori dela eta, jarraian oinarritzko erreferentziak soilik aipatuko dira.

Esaterako Giza Eskubideen Adierazpen Unibertsalaren 25. artikuluan²¹ pertsona guztiei bizitza duina izateko onartzen zaizkien gutxieneko eskubideen artean etxebizitzarako eskubidea onartzen da.

Bestetik, Eskubide Ekonomiko, Sozialen eta Kulturalen Nazioarteko Ituneko 11.1 artikuluan Estatu sinatzaileek pertsona orok eta bere familian bizitza- maila egokia izateko eskubidea duela onartzen da, Giza Eskubideen aldarrikapen Unibertsalean adierazten den bezala bizitza duina izateko bermeetako bat etxebizitza dela esaten da.²²

Hurtzaroko Eskubideen Nazioarteko Hitzarmenak etxebizitza eskubidearen errekonozimendua ildo beretik garatzen du. Ulertzen du haurrek bizitza egoki bat izateko eskubidea dutela beren garapen fisiko, psikiko eta soziala, emozionala eta morala garatzeko. Haurren garapena egokia izateko gurasoen edo bere tutore legalen erantzukizuna ezartzen bada ere, Estatu sinatzaileei bere baliabideen arabera guraso edo tutoreei laguntza emateko beharra ezartzen die, eta lehentasunez bete beharreko

²¹ NAZIO BATUAK, Giza Eskubideen Adierazpen Unibertsala, 1948eko abenduaren 10eko 217 A (III) ebazpenaren bidez onartua, 25. atala: "Pertsona orok du bizimodu egokia izateko eskubidea, bai berari eta bai bere familiari osasuna eta ongi izatea bermatuko diona, eta batez ere janaria, jantziak, bizitokia, mediku sorospena eta gizarte-zerbitzuak; eta baita lanik eza, gaixotasuna, elbarritasuna, alarguntasuna, zahartzaroa edo bizibidea nahi gabe galtzeko beste kasuren bat gertatzen denerako aseguruia izateko eskubidea ere. eza, gaixotasuna, elbarritasuna, alarguntasuna, zahartzaroa edo bizibidea nahi gabe galtzeko beste kasuren bat gertatzen denerako aseguruia izateko eskubidea ere. Amek eta haurrek laguntza bereziak jasotzeko eskubidea dute. Haur guztiek, senar-emazteengandik nahiz ezkontzatik kanpo jaiotakoek, gizartearen babes berbera izateko eskubidea dute."

²² NAZIO BATUAK, Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Nazioarteko Ituna, 1966ko abenduaren 16ko 2200 A (XXI) ebazpenean onartua, 11. artikulua: Itun hinen parte diren Estatu sinatzaileek, pertsona guztiei eta haien familiei bizi maila egokia izateko eskubidea onartzen die, baita elikagaietarako, jantzirako eta etxebizitza egokirako eskubidea ere, baita bizi- baldintzak hobetzen ahalegina egitekoa ere. Parte diren estatuek, eskubide honen eraginkortasuna bermatzeko neurriak hartuko dituzte, eta horretarako ezinbestekoa da nazioarteko elkarlana."

neurrien artean etxebizitzarena ezartzen da.²³

Azkenik Europako Itun Sozialaren 31. artikuluan etxebizitza eskubidea errekonozitzen da eta estatu sinatzaileak jendarteko sektore guztiek etxebizitzarako sarbidea izango dutela bermatzera eta etxerik ez dutenei alternatibak eskaintzera konprometitzen dira.²⁴

Europar Batasuneko Giza Eskubideen jurisprudentzia aztertuz gero eskubide sozialen eraginkortasuna aztertzerakoan, parte diren estatuen legeez gain politika ekonomiko eta sozialak aztertzen dituzte.²⁵

1998ko Europako Itun Sozialaren Protokolo Gehigarrian erreklamazio kolektiboak aurkezteko aukera zaldu zen. Teknika berri honen bidez eman diren erabakietan eraginkortasun printzipioa gailenduko dela bermatu da, errealitate faktikoan eskubide hauek eraginkorrak direla eta hartutako neurriak eta sortutako arauak hori bermatzera bidean lan egiten dutela adierazteko.²⁶

3.2 Etxebizitza duinerako eskubidea eta jabetza pribaturako eskubidea Espainiako Konstituzioan

3.2.1 Jabetza pribaturako eskubidea

Espainiako Konstituzioaren 33.2 artikuluan onartzen den bezala, jabetzak funtzio soziala izan behar du bere baitan. Jabetzaren funtzio soziala onartzen duen baieztapen horrek, aukera ematen die legerariei jabetzarako eskubidearen aurrean lehentasunezko hartzen dituzten interes sozialak babesteko. Posible izango da beraz, jabetza pribatuaren esentzia mantenduz, funtzio soziala bermatzeko dagozkion tresna juridikoak sortzea jabetza pribaturako eskubidea murriztuz. Eraginkortasun printzipioa aintzat hartzerakoan, Komiteak eskubide sozialen betearazpenerako Estatuei emaitza betebeharrak ezartzen dizkie beraz eta ez soilik positiboak.

Auzi hau eta protokoloa kontuan hartuz, estatuei ezartzen zaizkien betebeharrak ondorengoak dira modu sintetizatuan: Itunean ezarritako helburuak beteko direla bermatzeko dituzten bitartekoak erabiltzea (araugileak, finantzarioak), beharizanen eta

²³ NAZIO BATUAK, Haurtzaroko Eskubideen Nazioarteko Ituna, 1989ko azaroaren 20koa, 16 eta 27 artikulua.

²⁴ Europako Itun Soziala, 1996koa, 31. artikulua

²⁵ Europako Giza Eskubideen Auzitegiko erabakia, Botta v. Italy Auzia, 1998

²⁶ Komisioari 1998ko International Commission of Jurist v. Portugal auziagatik egindako erreklamazioaren erantzuna

hartutako neurrien eraginkortasunaren arteko konparazioak egiteko estatistikak sortzea, estrategien eraginkortasuna bermatzeko berrikuspenak egitea, epe ertainera lortu beharreko helburuak zehaztea eta hartu diren neurrien eragina neurtzea.

Ukaezina da nazioarteko arau guztiek norabide berdinean landu dutela etxebizitza duinerako eskubidea; etxebizitza eskubidea familiaren beharrianak eta eskubideak babesteko auresupostu logikoa eta beharrezkoa da. Gainera, etxebizitza bazterkeria soziala eta pobrezia hertsiki lotuta dagoen gaia da. Hala ere, ezin daiteke etxebizitza eskubidea modu isolatuan landu, ezin baita ahaztu eskubide sozialak banaezinak eta interdependentek direla.

Espainiako Konstituzioaren I Tituluan, Eskubide eta askatasunez diharduen Bigarren Kapituluaren 2^a sekzioan, herritarren eskubide eta betebeharrak arautzen direnean, jabetza pribaturako eskubidea eta oinordetzarako eskubidea onartzen ditu. Garrantzitsua da kokapena azpimarratzea, izan ere, eskubide eta askatasunen Kapituluaren arautzen badira ere, ez dira oinarrizko eskubide eta askatasun publikoen sekzioan sartzen, baizik eta, herritarren eskubide eta betebeharren atalean.

Alde batetik, lehen puntuan, jabetza pribaturako eta oinordetzarako eskubidea onartzen da, bigarrean, jabetzaren funtzio soziala onartzen da, eta azkenik, hirugarren atalean inor bere ondasun eta eskubideez gabetua izan ezingo dela adierazten da, baldin eta interes sozialaren edo erabilera publikoarengatik ez bada, legeak araututako moduan eta dagokion kalte ordaina emanaz. Azken atal honetan beraz, nahitaezko desjabetzearen instituzioa onartzen dela esan daiteke.

Jabetza pribaturako eskubidea onartzen denean, gauza indibidualen gaineko eskubide moduan konfiguratzen eta babesten da, baina aldi berean legearen arabera komunitatearen interesen eta baloreen arabera ezarritako eskubide eta betebeharren multzoa dela onartzen da. Hau da, jabetzaren objektu diren ondasun eta eskubideek duten oinarri edo erabilera soziala ezartzen da.

Hori dela eta, jabetza pribatuaren edukiaren zehaztapena egiterakoan ezin da soilik eskubidearen alderdi subjektiboa edo hortik eratortzen diren interes indibiduala kontuan hartu, jabetza pribaturako eskubidearen oinarria aztertzerakoan beharrezkoa da bete beharreko funtzio sozialari erreferentzia egitea. Ulertuz, jabetza pribatua mugatzen duen kanpo- muga bat izatetik haratago, jabetza pribatuan oinarritzen den Zuzenbideko

Estatu sozial batean jabetza eskubidearen barne delako funtzio soziala bera.²⁷ Erabilera indibidualak eta funtzio sozialak definitzen duten beraz, ondasun edo eskubide bakoitzaren jabetza eskubide pribatuaren edukia. Legelarien lana izango delarik erabilera indibidualaren eta funtzio sozialaren arteko oreka mantentzea ondasunaren erabilera funtzioak kontuan hartuz.

Jabetza pribatua, legegintzako eta konstituzioko ikuspuntutik gehien eboluzionatu duen eskubidea dela esan daiteke. Ikuspuntu liberal klasikotik jabetza eskubide indibidual eta pertsonal bezala ulertzetik instituzio juridiko objektibo bezala osatzen joan da, zehaztasun hori legeak eta doktrinak zein jurisprudentziak ezarri dizkion mugen arabera izan delarik.

Esan daiteke, Konstituzio Auzitegiak jabetza pribaturako eskubidea, eskubide estatutario bezala definitu duela²⁸. Jabetza pribatuak objektu izan dezakeen eskubide eta ondasunen aniztasuna oinarri hartuz, kasuan- kasuan jabetza pribatuaren mugak ezarri ditu. Dogmatikoki bada ere, jabetza pribatuaren definizioarako oinarrizkoa izan delarik honen funtzio soziala definitzea.

Jabetza eskubidearen funtzio soziala hiru modutara azaleratu daiteke, jabea ahalmen batzuk egikaritzera behartuz, ahalmen batzuk egikaritzeko aukera kenduz edo ahalmenak egikaritzeko baldintzak ezarriz.²⁹

Higiezinaren kasuan gainera berebiziko garrantzia hartu du jabetzaren funtzio sozialaren definizioak, kasuan – kasuko legegileak jabetza pribatuaren kontzeptio ezberdina sortu baitu.

Estatu mailan 33. artikuluari dagokionez, sortu diren arau juridiko printzipalen artean Maiatzaren 8ko 8/2007 Legea, Lurzoruari buruzkoa aurkitzen da. Zioen adierazpenean, legearen sorreraren arrazoiak hiru direla adierazten da. Batetik, azken hamarkadan gaiari dagokionez eman diren aldaketa legalek autonomia erkidegoen eskumenen garapena oztopatu izana marko legala etengabe aldatu izanagatik. Bestetik, lehenengo

²⁷ AKS Maiatzaren 26koa, 37/1987

²⁸ Jabetzaren izaera estatutarioa doktrinaren gehiengoak babestu du. Horrela adierazten da esaterako, erreferentziatzeko lana den GARCÍA DE ENTERRÍA, E (1958).“La Ley del Suelo y el futuro del urbanismo“, Anuario de Derecho Civil, vol. 11, (2)

²⁹ BARRAL, I. (1994) *Un nuevo concepto de propiedad: la función social como delimitadora del derecho*, Centro de estudios del Ministerio de Justicia, Madril, 639 orr.

aldiz, hirigintzako teknikak arautzeari uko egiten zaio, horrek sortu izan dituen eskumen arazoak ekiditeko. Azkenik, ingurumenaren gaineko irizpideak ezartzen dira, azkenaldian eman Europar Batasunean eman diren irizpideei jarraiki. Ezin daiteke utzi aipatu gabe, bestetik, Nahitaezko Desjabetzearen Legea, 1954ko abenduaren 14koa. Jabetza pribaturako eskubidea gehien mugatzen duen legea dela esan daiteke, edozein kasutan ere, administrazioaren eskutik kalte- ordaina jasotzeko eskubidea onartzen bazaio ere. Horrela berretsi du jurisprudentiak esaterako Azaroaren 29ko Auzitegi Gorenaren 227/1998 epaian.

3.2.2 Etxebizitza duinerako eskubidea

Etxebizitza duinerako eskubidea bestetik, Espainiako Konstituzioaren 47. artikuluan onartzen da.

Lehenago adierazi bezala, etxebizitzaren fenomenoak ez zen planteatu interes konstituzionaleko objektu izan behar zuen eskubide bezala Zuzenbideko Estatu Sozialen garai berantiarrean arte. Estatu liberalen lehenengo etapan, eskubide pertsonalak onartzen direnean, etxebizitza jabetza pribaturako eskubidearekin lotu zen. Gerora, Zuzenbideko Estatu Sozialen birdefinitzearekin eta jabetzaren dimentsio soziala onartzen denean hasiko da ulertzen etxebizitza eskubide sozialen baitan, lehenago onartzen ez zitzaion dimentsio publikoa hartuko duelarik.

Hau horrela bada ere, Europa Mendebaldeko konstituzioetan etxebizitzarako eskubidea onartzen duten erreferentziak aurkitzea ez da hain erraza. Erreferentzia zuzena eta argiena Portugaleko Konstituzioaren 65. artikuluan egiten zaio. Honen arabera, "denek izango dute norberarentzat edo bere familiarentzat etxebizitza bat izateko eskubidea, dagokion higie eta konfort neurriekin, izaera pertsonala eta familiarra mantentzea bermatuko duena." Portugaleko Konstituzioaren ostean 1995eko Belgikako Konstituzioan etxebizitzarako eskubidea, eskubide sozialen baitan onartu zen.

Espainiako konstituzionalismoan, aurrerapauso nabarmena suposatu zuen etxebizitza eskubidearen onarpenak, Espainiako II Errepublikako eta Frankismo garaiko Konstituzioak edo arauak ere nolabait aurreikusi bazuten ere.

Espainiako Konstituzioaren Aurreproiektuaren Ponentzian 40. Artikulua izan zen Printzipio Gidarien eta Eskubide Ekonomiko eta Sozialen kapituluan, etxebizitzarako

eskubidea onartu zuena. Aurkeztutako zuzenketak espekulazioan eta lurraren arauketan zentratu ziren, beraz, etxebizitza eskubidearen mamiari dagokionez aldaketa gutxi eman ziren. Eztabaida hauen emaitza izan zen egun ezagutzen den Konstituzioko 47. artikulua.

Jurisprudentiaren arabera³⁰, etxebizitzarako eskubidea, eskubide sozial bezala aitortzeak ez du eskubide subjektibo bezala aitortzea suposatzen. Ondorioz, eskubidearen titular direnak, hau da, herritarrak ezingo duten zuzenean etxebizitza duinerako eta egokirako eskubidea erreklamatu. 47. Artikuluak, gainontzeko eskubide sozial eta ekonomikoak bezala, eraginkorrak izateko beharrezkoa izango dute botere publikoen lana, hauek behartuta baitute eskubideen edukia zehaztu eta betegarriak izateko politikak egitera.

Ukaezina da 47. artikuluan araututako etxebizitza eskubidearen arauketa espezifikoa egiten bada ere, arautzen duen objektuaren berezitasunagatik eta garrantziagatik eta bermeak suposatzen duen faktore eta arau aniztasunagatik azterketa zabala behar duela.

Duintasunez bizirauteko oinarritzko elementu bat bezala ulertzen hasteak, etxebizitza eskubidea zehaztasunez arautu beharreko gai bat bihurtzea suposatu zuen. Hori dela eta, etxebizitza higiezin bat bezala arautzetik, etxebizitza egoki eta duin bat osatzen duten elementuen multzoa bezala arautu da. Etxebizitza duin eta egokirako eskubidearen parte dira adiera berrian, etxebizitza higiezina bera, inguruan dituen zerbitzuak, segurtasuna, higiena, urbanizazioa ... Ikuspuntu aldaketa honek bi ondorio nagusi suposatu zituen; batetik, etxebizitzaren gaia funtzio publikoko gai bat bezala ulertzea, eta ez soilik zuzenbide pribatuko objektu soil bezala. Bestetik, etxebizitzaren gaian politika sozial eraginkor bat sortzeko beharra sortzen da, etxebizitza duinerako eta egokirako eskubidea gauzatu ezin duten sektore sozialen berme gisa.

Konstituzio Espainiarreko 148.1.3 artikulua arabera Autonomia Erkidegoek bereganatu ahal duten eskumen eskusiboen artean aurkitzen da lurraldearen, hirigintzaren eta etxebizitzaren arauketarako eskumena. Eskumen honen bereganatzea Autonomia Estatutu guztietan aurreikusita da.

Sortu zitezkeen eskumen gatazkak kontuan hartuz, Estatuaren eskumen eskusibodun materiak eta ondorioz eskumen legegilea izango zuen materiak zehazteko beharrezana

³⁰ AKS Uztailaren 20koa, 152/1988, 2 OJ

ikusitako zen. Hasiera batean Auzitegi Konstituzionala izan zen, botere autonomiko eta estatalaren arteko eskumen gatazkak konpontzen saiatu zena. Jurisprudentzia adierazi zuen bezala, eskumen gatazkak ezin zuten blokeo egoera bat ekarri, eskumenen banaketaren helburua Konstituzioko 47. artikulua egikaritze efektiboa izan behar zelako.³¹

Auzitegi Konstituzionalak, sententzia berdinean Estatuaren eskumen eskusiboan aztertzerakoan, etxebizitzaren alorrean duen eskumena aitortzen dio. Estatuaren eskumen eskusiboak arautzen dituen 149.1º (berdintasunaren berme diren gutxieneko baldintzak), 8º (araudi zibila), 13º (jarduera ekonomikoaren plangintzaren oinarriak eta koordinazioa) artikulua oinarri hartuz eta etxebizitza jarduera ekonomiko moduan baloratuz, estatuak etxebizitzaren merkatuak Espainiako estatuko merkatuan duen eragina kontuan izanik, estatuaren aldeko eskumena aitortzen du.

Esan beharra dago gaiaren inguruko araudia oso zabala dela, osatzen duten arauak asko direlako, jasan dituzten aldaketak etengabeak izan direlako eta arauen iturria ere oso ezberdina delako eskudunak diren ente publikoak kasuan- kasu ezberdinak direlako.

Hirigintza, funtzio publiko moduan hartzea duela gutxi kontua da, hori dela eta, Estatu mailan eman zen lehen arauak espezifikoa 1956ko Lurzoruaren Legearekin egin zen. Lege honen helburua, zioen adierazpenean esaten denaren arabera, ordura arte arauak zuten tokiko jokaera gainditu eta hirigintza politiken zentroan planifikazioa jartzea izan zen.

Hortik aurrera hainbat arau eman izan dira hirigintza- zuzenbidean. Materialki ezinezkoa da eman diren arau guztien azterketa egitea, ondorioz, gaian garrantzi berezia izan dutenak landuko dira kronologikoki.

Konstituzio aurreko araudiaren zati bat erreformen bidez integratu izan da. Esaterako, lehenago aipatu den bezala 1956ko Lurzoruaren Legea Maiatzaren 2ko 19/1975 Legearen bidez integratu zen. Lurzoruari eta Hiri Antolamenduari buruzko erregimenaren Legearen Testu Bategina 1975eko eta 1956ko legeak barne hartzen dituenak. Gerora 3 erregelamenduren bidez garatua izango da; Hirigintza Planeamenduari buruzko Erregelamendua, Hirigintzako Diziplinari buruzko Erregelamendua eta

³¹ AKS uztailearen 20koa ,152/1988 30J

Hirigintzako Kudeaketari buruzko Erregelamendua.

8/1990 Legeak, uztailaren 25ekoak, Hirigintza Araudiari eta Lurzoruaren Balorazioari buruzkoak, lurzoruaren jabeek eskubideak zerrendatzea eta arautzea du helburu. Momentu horretatik aurrera, ematen zaizkien ahalmenak, urbanizatzeko eskubidea, urbanizatzetik onurak ateratzekoa, eraikitzeko eskubidea eta eraikitakoagatiko eskubidea izango dira.

Beste alde batetik ekainaren 26ko 1/1992 Errege Dekretu Legegileak, Lurzoruari eta Hirigintza Antolamenduari buruzko Erregimena onartzen du. Hirigintza eta etxebizitzaren materiaren gaineko eskumena Autonomia Erkidegoena izanik, Estatuak bere eskumena 149.1.1° (berdintasunaren bermeko gutxieneko baldintzak), 8° (araudi zibila), 13° (jarduera ekonomikoaren oinarriak eta koordinazioa), 18° (administrazio publikoen erregimen juridikoaren oinarriak eta prozedimentu administratiboak) eta 23° (ingurugiroari buruzko oinarritzko araudia) artikuluetan oinarritzen du. Gaiaren inguruan sortu daitezkeen eskumen gatazkak saihesteko estatuko eskumenen eta autonomietako eskumenen arabera artikuluen aplikagarritasunerako irizpideak ezarri zituen. Autonomia Erkidego askok eskumenen bereganatzea salatu zuten Auzitegi Konstituzionalaren aurrean azkeneko aipatu diren bi lege hauen aurka. Auzitegi Konstituzionalak 1992ko Testu Bateginaren hainbat artikuluren konstituzio kontrakotasuna deklaratu zuen³² eta ondoriozko deuseztasuna ezarri. Auzitegi Konstituzionalak ulertu zuen alde batetik eskumenen inbasio bat zegoela eta bestetik Konstituzioko 149.3 artikulua Estatuko Zuzenbidea Autonomia Erkidegoen araudiaren ordezkotzat izango dela esaten duenean ez diola Estuari eskumen orokor bat ematen, ondorioz materia bakoitzeko eskumenean oinarritu beharko delarik kasuan – kasuko ordezkotzat arauak emateko.

Etxebizitza eskubidea ez da soilik etxebizitza jabetza tituluan eskuratuta asetzen, Botere Publikoek alokairua sustatzeko hartutako neurriak eta sustatutako politikak ere etxebizitza bermatzeko tresna izan daitezke. Horrek harira aipatu beharrekoa da Hiri Errendamenduen 29/1994 Legea, Azaroaren 24koa.

Administrazio publiko ezberdinen arteko elkarlana sustatzen duen politika sozialen beharra ikusi izan da azken urteetan, baita etxebizitza jabetzan edo alokairuan eskuratzeko beharra asetzen lagunduko duten politiketan ere. Helburu horrekin egin

³² AKS martxoaren 20koa, 61/1997,

ziren Babes Ofizialeko Etxebizitzen Legea³³

Azkenik, 2/2008 Errege Dekretu Legegileak, ekainaren 20koak, 4. artikuluan herritar guztiek etxebizitza duin, egoki eta irisgarria izateko eskubidea dutela esaten da, zarata eta edozein motatako kutsaduratik kanpo eta ingurune eta paisaia egoki batean bizitzeko. Baina gero lege honek ez du benetako eskubide subjektibo bezala konfiguratzeko apusturik egiten, ez baitu eskubidearen titularra zein izango den adierazten ezta eskubide hori bermatzera behartuta egongo dena zehazten ere.

Espainiako Konstituzioak 148.1.13. artikuluan autonomia erkidegoei etxebizitzaren gaian eskumen eskusiboa aitortzen die, Konstituzioan egiten den aitortza horrek eta gerora Autonomia Estatutuek eskumena bereganatu eta gaiaren inguruko garapen normatiboa burutu izanak ez du Estatuak, beste eskumen eskusibo batzuk oinarri hartuz, autonomia erkidegoen jardun araugilea trakestu eta estatu mailako etxebizitzaren garapen araugilea bultzatzea oztopatu. Hasiara batean eman dezake etxebizitzaren gaian estatuaren jarduteko esparrua nahiko murrizta dela, baina estatuak materia honetan eman dituen legeak aztertuz eta autonomia erkidegoetako legeen errekurtsioak aztertuz estatuaren eskumena uste baino zabalagoa dela. Etxebizitza gaian esku- hartzeko eskumen titulua ondorengo eskumen eskusiboetan oinarritu du batik- bat; jarduera ekonomikoaren plangintza orokorrari buruzko oinarriak zehaztea eta horren koordinazio orokorra egitea (KE. 149.1.13 artikulua), kredituaren ordenazioa (KE. 149.1.11 artikulua), Espainiako herritarren eskubide eta betebeharren berdintasuna (KE. 149.1.1 artikulua), merkataritza- legegintza (KE 149.1.6 artikulua) eta araudi zibila (KE. 149.1.8 artikulua), herri- administrazioen oinarritzko legegintza, nahitaezko desjabetzako legegintza eta administrazio emakidak (KE. 149.1.18) eta ingurumen- legegintza (KE. 149.1.23 artikulua).

Orokorrean aztertuta esan daiteke Estatuak etxebizitza sektore ekonomiko moduan hartuz koordinatzeko eskumena garatu duela, etxebizitza eskubidea garatzeko oinarritzko baldintzak arautu dituela eta politika fiskala garatu duela (Nafarroan eta Euskal Autonomia Erkidegoan izan ezik).³⁴ Eraikingintza- eta eraikuntza- jarduketak

³³ Uztailaren 24ko 2131/1963 Dekretuaren eta abenduaren 3ko 3964/1964 dekretuaren bidez onartutako Testu Bateginaren bidez onartua.

³⁴ AKS, martxoaren 20koa, 61/1997, , uztailaren 25ekoa 8/1990, Hirigintza Erregimena eta Lurzoruaren Balorazioaren legearen konstituzionaltasuna aztertzen denean eskumen gatatzari buruzko adierazpena egiten du.

arautu ditu, babestutako jarduerak zehaztu ditu, hipoteka araudia zehaztu du eta nahitaezko desjabetzea arautu du.³⁵

Gaian estatuak sortutako legedia aztertu ostean ezinbestekoa da Autonomia Erkidegoen, haien eskumen eskusiboen bidez onartu dituzten legeak aztertzea. Bat baino gehiago izan dira eskumen eskusiboak baliatuz etxebizitzaren gaia arautu duten Autonomia Erkidegoak, horren adibide dira, hurrengo atalean aztertuko diren Catalunya, Andaluziako, Valentziako edo Euskal Autonomia Erkidegoko legeak.

3.3 Autonomia Estatutuen garapenean etxebizitza eskubidearen inguruan sortutako azken arauak

Etxebizitzak Konstituzioan hartzen duen dimentsio materiala aztertzeaz gain garrantzitsua da etxebizitza eskubidearen egikaritzan eskumenak nola banatuko diren aztertzea, estatuko, lurraldeetako eta tokiko administrazioaren artean. Arauaren 148.1.3 artikulua Autonomia Erkidegoek lurraldearen antolakuntza, hirigintza eta etxebizitzari dagozkien eskumen osoak bereganatu ditzaketela onartzen du. Lehenago aztertu den bezala, Autonomia Estatutuen bidez, eta artikulua horrekin bat eginez, etxebizitza materiako eskumen eskusiboak bereganatu dituzte Autonomia Erkidegoek.

Autonomia Erkidegoen kasuan etxebizitza politiketan hiru etapa ezberdindu daitezke. Lehenengo urteetan Babes Ofizialeko Etxebizitzak arautzera mugatu ziren politika hauek, etxebizitza publikoen araudia osatzen joan ziren oso modu malguan, Estatukoa ezarri ez zedin. Bigarren etapan, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren araudia zorrotz zuten, garai honetako araudiak etxebizitza publikoen ideia babestea zuen helburu. Azken etapan, etxebizitza publikoak arautzeaz gain, etxebizitza eskubidearen perspektiba zabalagoa hartzen zuten izaera orokorragoko legeak eman ziren, arazoa erroetik konpontzeko saiakera eginaz. Multzo honetan kokatu behar dira jarraian aztertuko diren arauak.

Azken urteetan botere publikoen jarrera bi norabidetan joan da. Batetik, etxebizitzarako eskubide subjektiboaren aitortza eta erreklamaziorako bideak zehaztu dira. Bestetik, kasu konkretu honetan, etxebizitzaren funtzio sozialaren adiera aldatuz etxe hutsen gaineko jarrera inperatiboan oinarritutako jarduerak burutu dira. Horren adibide dira Autonomia Erkidego batzuek aurrera eraman dituzten arauak, estatuak bizi duen krisi

³⁵ *Revista Catalana de dret public* (2009), (38)

ekonomiko eta sozialaren garaian administrazioaren jarrera aktiboa eta eraginkorra bermatze aldera. Lurralde ezberdinetan legegileek jarraitu duten tendentziak Estatuak bizi duen etxebizitza krisiari erantzuna emateko helburua izan du. Elkarri lotuta dauden arren, hiru norabidetan egin dute arauketa; eskubide sozialaren aitortpena, funtzio sozialaren zehaztapena eta eraginkortasunera begirako presio neurriak.

3.3.1 Eskubide subjektiboaren aitortza legala

Iraultza burgesetik aurrera, itun sozialaren apurketa eman zenean, herritarren eskubideen arteko sailkapena egin zen, oinarrizko eskubideak eta eskubide sozialak eta ekonomikoak deiturikoak bereiziz. Galdu egin zen beraz, giza eskubideen eta eskubide sozialen arteko interdependentzia hori.³⁶

Momentu horretatik aurrera sortu ziren konstituzioek giza eskubideen eta pertsonaren duintasunaren eta gizartearen parte izateko eskubidearen arteko bereizketa egiten zuten. Eskubide sozialak bigarren mailako eskubideak bezala hartu zirelarik.

Gerora sortu ziren konstituzioetan eskubide sozialen existentzia errekonozitzen zen, baina legegilearen jarduna eta administrazioaren politikak zuzentzen zituen printzipio gidari moduan. Herritarren aldetik eskubideok exijigarri izateko legez arautzeko beharra ezarri zen.

Doktrinaren gehiengoak bat egiten du Espainiako Konstituzioaren 47. artikulua eskubide subjektiborik errekonozitzen ez duela esatean.³⁷ Eskubide sozialen exijigarritasunaren doktrina jarraituz alegia. Hala ere, ez du ukatu izan politika sozial eta ekonomikoko gainontzeko printzipio zuzentzaileak bezala botere publikoak lotzen dituela, jarduteko beharrak eta horretarako botereak egotziz. Konstituzioko 53.3 artikuluan esaten den bezala, ohiko jurisdikzioan exijitu ahalko dira eskubide hauek garatzen dituzten legeek aurreikusten duten eran.

Horregatik, gaur- gaurkoz, etxebizitza duinerako eta egokirako eskubide subjektiboa aitortzeak garrantzia berezia du. Etxebizitza duinerako eta egokirako eskubidea, eskubide sozial delakoaren kategorian aurkitzen denez ez da exijigarria izan auzitegietan orain arte. Etxebizitza duinerako eskubidea aitortzeaz gain, hori exijigarria

³⁶ GÓMEZ ISA, F., “*Derechos humanos: concepto y evolución*” Hegoa [We gunea], azken konstituta 2017/05/10 www.hegoa.ehu.eus

³⁷ LÓPEZ RAMÓN, F.(2014), “*El derecho subjetivo a la vivienda*”, *Revista Española de Derecho Constitucional*, (102) 50 orr

egiteko mekanismoak sortu behar dira.

Autonomia Erkidego batzuetako legegileek jarraitu duten tendentziari jarraiki, etxebizitza duin eta egokirako eskubidea bermatu dezan exijitu lekioko administrazioari. Izan ere, lehenago aipatu bezala, azken hamarkadan Autonomia Erkidego batzuetako legegileek autonomia mailako legeen bidez etxebizitza duin eta egokirako eskubidea errekonozitu dute. Hala ere, gaur- gaurkoz ezin esan daiteke etxebizitza eskubide erabatekoaren aldeko apusturik egin denik, jarraian ikusiko den bezala, eskubidearen errekonozimendua baldintzatua baita.

Autonomia Erkidego bakoitzeko legegileak etxebizitza duin eta egokirako eskubidea aitortu die bertako herritarrei eta hori exijigarria izateko baldintzak ezarri ditu. Lehenago aipatu bezala, etxebizitza eskubide subjektiboa esplizituki jaso da hainbat estatututan baina galdagarritasuna geroko garapen legalaren menpe gelditu izan da. Aurreko atalean aztertutako arauetatik Valentziako, Andaluziako eta EAeko legeek bat egiten dute eskubide subjektiboa aitortzerakoan titulartasuna Autonomia Erkidego bakoitzean auzotasun administratiboa duten pertsona fisikoei egozten. Aldiz, Catalunyaeko Estatutuan eskubide subjektiboaren errekonozimendua egiten denean baliabide nahikorik ez duten pertsonen errekonozitzen zaie etxebizitzarako eskubidea, beraz ez leudeke auzotasunera lotuta.³⁸

Etxebizitza duinerako eta egokirako eskubidea Autonomia Erkidego bakoitzeko herritar guztiei errekonozitzen bazaie ere, eskubide horren egikaritza berezitua da. Legegile guztiek bat egiten dute eskubidearen egikaritza egotziko zaien titular potentzialak definitzerakoan; bereziki babestu behar diren kolektiboak beharizan ekonomikoak eta eskusio sozialerako arriskugarritasuna baloratuz gazteak, pertsona nagusiak, ezgaitasunen bat dutenak, genero indarkeria jasan dutenak eta guraso bakarreko familia direla esanez. Ezberdintasunak sortu izan dira eskubide honen subjektibotasuna zehazterakoan, hau da, exijigarri izateko baldintzak adosterakoan. Azpimarragarria da Andaluziaren kasua, eskubide honen deslegalizazioa ematen delako. Etxebizitza eta lurzoruaren planen esku, hau da, autonomia erkidegoko eta tokiko administrazioaren esku utziz exijigarri egiteko baldintzak zehazteko gaitasuna. Administrazioak, lehentasunezko irizpide konkretuak ezarri ditzake espazio horretan dauden baldintza ekonomiko eta sozialak kontuan hartuz behar konkretuei erantzuteko. Arriskua argia da beraz, irizpide extrajuridikoen esku, hau da, irizpide politiko, administratibo eta

³⁸ 2006ko *Estatut d' Autonomia de Catalunya*, 25. artikulua

koiunturalen esku jartzen da eskubidearen galdagarritasunaren zehaztapena. Valentziaren eta EA Eren kasuan legeak jada zehaztu egiten ditu galdagarria izateko suposatua.³⁹ Bi kasuetan eskatzen da elkarbizitza- unitateak jabetzan edo beste eskubide erreal baten baitan etxebizitza bat ez izatea eta etxebizitza eskatzaileen erregistroan izendatuta egotea. Bereizten dituen ezartzen den baliabideen irizpide ekonomikoa da. Valentziaren kasuan, Ondorio Askotarako Errenta Adierazle Publikoaren arabera zenbatekoarekin ezartzen da pasatu ezin den baliabideen zenbatekoa eta EA Eren kasuan, familia- unitatearen diru sarreraren arabera irizpideak ezartzen dira, behin behinekoak direnak erregelamenduz ezarri arte.

Euskal Autonomia Erkidegoan eta Valentzian, eskubidearen ezarpena modu progresiboan izatea lehenetsi dute. Lehentasuna ematen zaie bere diru sarrerengatik edo bestelako egoerarengatik merkatu askearen logikan etxebizitza eskuratu ezin duten horiei. Familia- unitateko kide kopurua eta diru- sarrerak kontuan hartuz urte bakoitzean administrazioari etxebizitza exijitzeko baremoa ireki egingo da.

Exijigarritasunari dagokionez, euskal legea da auzi jurisdikzioan eskubidea erreklamatzeko aukera aurreikusten duen bakarra.⁴⁰ Beste autonomia erkidegoetako arauak administrazioari eskariak eginez galdatuko dela arautzen dute, onartzen edo ezeztatzen duten ebazpenak auzibidean errekurritu ahalko direlarik.

3.3.2 Funtzio sozialaren zehaztapena

Autonomia Erkidegoetako legegileak jarraitzen ari diren azken tendentzia honek etxebizitzaren jabetzaren funtzio soziala arautzeko saiakera egin du, funtzio sozial hori etxebizitzaren jabetzaren kasuan okupatuta izatea dela adieraziz. Hau da, eraikitako etxebizitzaren patua jabeari etxebizitza bat eskaintzea izan behar da, eta bestela merkatuan jartzea hirugarren batek okupatu ahal izateko. Etxebizitzaren funtzio soziala ez betetzea da, beraz, okupatuta ez egotea.

Egun jabetza ezin da ulertu zerbait absolutu bezala, jabetzak, gertakari sozial bezala, ezin du onartu jabearen jarrera antisoziala. Beraz, beste eskubide batzuekin kontraesanean aurkitzen denean edukia birdefinitu edo kasuan kasu murriztu beharko

³⁹ VALENTZIA, Llei 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, 2. Artikulua eta Eusko Legebiltzarraren 3/2015 legea, ekainaren 18koa, 7. artikulua

⁴⁰ Eusko Legebiltzarraren 3/2015 legea, ekainaren 18koa, 6. artikulua

zaio babes handiagoa zor zaien beste eskubide edo interes batzuen alde.

Jabetzak, instituzio ekonomiko-sozial moduan hainbat aldaketa jasan ditu historian zehar. Erromako jabetzaren ikuskera absolututik, XVIII mendean jabetzaren ikuspuntu horrekiko kritikoak diren pentsalariak agertzen hasten dira eta jabetza pribatuaren ikuspegi absolutu hori gaindituz, parte- hartze sozial handiagoa exijitzen dute. Napoleonen garaiko Frantziako Kode Zibilak jabetza zerbaiten gaineko gozamen eta edukitzarako eskubide absolutua dela dio, ez dituen legeak ezarritakoak direnak baino muga gehiago izango. Era berean, nahitaezko desjabetzearen figura legala agertzen da lehenengo aldiz. Estatuak, aurrez legeak aurreikusitako kasuetan, interes publikoaren justifikazioz eta dagokion indemnizazioa aurrez ordainduta. Momentu horretan jabetzaren funtzio soziala sortu zela esan daiteke.⁴¹

Espainiako Kode Zibilak, 1889an idatzi zela kontuan izanda garaiko giro liberalari jarraiki, 348. artikuluan arautu eta onartzen da jabetza pribatua, gozatzeko eta xedatzeko eskubide moduan eta bere muga bakarra legez ezarritakoa izanik.

Auzitegi Konstituzionalak 1987an landa jabetzari buruzko legea aztertzerakoan, jabearen betebeharrak eta jabetzaren mugak aztertu zituen. Epai horretan, funtzio sozialari buruzko hainbat zehaztapen egin ziren.⁴² Alde batetik, funtzio soziala, jabetzaren objektu diren ondasunen garrantzia sozialarekin edo sortu dezaketen interes publikoaren identifikatzen dela esan zen. Bestetik, funtzio soziala, lehenago esan bezala, jabetza eskubidearen parte dela esaten da, funtzio sozial hori jabetza eskubideari mugak ezarri edo betebehar positiboak ezarri eginkaritu ahal izango delarik. Hiri- jabetzaren kasuan gainera, jabetza pribaturako eskubidea lurralde antolakuntzaren eta hirigintzaren interes orokorrari subrogatu behar dela esaten da.

Etxebizitzaren jabetzaren funtzio sozialaren zehaztapena lehen aldiz Catalunya 18/2007 etxebizitzaren eskubideari buruzko legearen 5. artikuluan egin zen.⁴³ Esan beharra dago lege hau etxebizitzaren problematikari modu integral batean erantzuna emateko autonomia erkidego baten egiten zuen lehenengo saiakera izan zela. 5. artikulua horretan, jabetzarako eskubideak, eskubide horri berezkoa zaion funtzio

⁴¹ CALVO SAN JOSÉ, M.J. (2000), *La función social de la propiedad y su proyección en el sistema de compensación urbanística*, Ediciones Universidad de Salamanca, 47 orr.

⁴² AKS, martxoaren 26koa 27/1987, 8. OJ

⁴³ CATALUNYA, *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge*, 5. artikulua

soziala bete behar duela adierazten da. Etxebizitzarako jabetza eskubidearen funtzio soziala zehazterako orduan, definizio negatibo bat egiten da, hau da, funtzio antisozialak definitzen dira. Funtzio sozialaren aurkako jarrerak dira; jabeak kontserbazio eta birgaitze lanak ez betetzea pertsonen segurtasuna arriskuan jarriz eta horretarako baliabide publikoak existituta, etxebizitza hutsik izatea modu iraunkor eta arrazoigabea, etxebizitza gainokupatuta egotea eta etxebizitza publikoa izanik ohiko egoitzara ez bideratzea. Jabetzaren jarrera antisozialak definitzeaz batera, etxebizitzaren gaian eskudun den administrazioari neurriak legeztatzeke aukera zabaltzen dio.

Ildo berari jarraiki, Andaluziako 4/2013 lege dekretuak, etxebizitzaren funtzio sozialaren betearazpena bermatzeari buruzkoak⁴⁴, zioen adierazpenean etxebizitzaren funtzioa etxebizitza eskubidearen baitan hartzen diren eskubideak betetzeko aukera ematea izan behar dela esaten da. Eta aipamen berezia egiten die etxebizitza hutsei, muturreko jarrera antisoziala bezala kalifikatuz. Bide hori jarraituz, etxebizitza bizi izateko espazio bezala erabiltzea etxebizitzarako jabetzaren funtsezko edukia dela esaten da, jabetzarako eskubidearen barruan kokatuz⁴⁵. Argitu behar da artikulua hau, lege honetako beste artikulua batzuekin batera errekurritua izan dela Estatuko gobernuaren aldetik, eskumen gehiegikeriaz jardun izanagatik ezarri zen konstituzio kontrakotasun helegitearen baitan⁴⁶, Auzitegi Konstituzionalak baina ez zuen artikulua honen konstituzio kontrakotasuna onartu.

Nafarroako 24/2013 legeak ere, etxebizitzaren berezko funtzioa etxebizitza eskubidea betetzeko aukerak sortzea dela esanez funtzio sozialaren definizioa burutzen du.⁴⁷ Etxebizitzak bete behar duen funtzio soziala argituta, jabetza horren funtzioen ez betetze handiena eta ondorioz jarrera antisozialena etxea hutsik egotea dela esaten du.⁴⁸

Azkenik, Euskal Autonomia Erkidegoaren 3/2015 legeak ere etxebizitzaren funtzio soziala onartu eta definitzen du.⁴⁹ Hasteko, etxebizitza bat jabetzan edo bestelako tituluz duenak etxebizitzari dagokion funtzio soziala bete beharko duela esaten da. Funtzio

⁴⁴ ANDALUZIA, *Ley 4/2013, de 1 de octubre, de la Junta de Andalucía*, zioen adierazpena

⁴⁵ ANDALUZIA, *Ley 4/2013, de 1 de octubre, de la Junta de Andalucía*, 1 artikulua, etxebizitza eskubidea arautzen duen *Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía* legearen 1.3 artikulua aldatzen duena.

⁴⁶ 7357-2013 Konstituzio- kontrakotasun helegitea

⁴⁷ NAFARROA, Uztailaren 2ko 24/2013 foru legea, nafarroan etxebizitza eskubidea bermatzeko neurri urgenteena

⁴⁸ 6036-2013 Konstituzio- kontrakotasun helegitea aurkeztu da lege honen artikulua batzuen aurka, oraindik ez da ebatzi

⁴⁹ Eusko Legebiltzarraren 3/2015 legea, ekainaren 15ekoa, etxebizitzarena, 4. artikulua

sozial hori betetzea zertan datzan adierazteko, kasu honetan ere definizio negatibo bat egiten da, Catalunyiako legedian bezala, zein kasutan ulertuko den funtzio soziala ez dela betetzen.⁵⁰

„4.2.artikulua:

- a) Jabeek ez betetzea kontserbatzeko, mantentzeko eta birgaitzeko eginbeharrak.
- b) Etxebizitza, bizitokia edo etxebizitzaren eraikina okupatu gabe egotea modu iraunkorrean edo, lege honetan ezarritakoaren arabera, arrazoirik gabe.
- c) Etxebizitza edo bizitokia gainokupatua egotea.
- d) Babes publikoko etxebizitza edo bizitoki babestua ez erabiltzea esleipendun edo titularraren ohiko bizileku gisa, salbu eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoaren berariazko baimena badago, erregelamenduz zehaztuko den arrazoi justifikatuan oinarritua.
- e) Etxebizitza babestua lortzeko exiji daitezkeen baldintzak eta esleipendunak edo esleipendunek gerora iritsitako ekonomia- edo ondare-ahalmena oso diferenteak izatea.
- f) Etxebizitza, bizitokia edo eraikina behar bezala ez erabiltzea, haren kalifikazio urbanistikoari, baimenari eta xedeari ez dagokien eta legearen edo erregelamenduaren arabera baimendu ezin den erabilera bat emanez. g) Etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia kontserbatzeko eta mantentzeko eginbeharra ez betetzea errentariak edo erabiltzaileak.”

Aztertu diren autonomia erkidegoetako legeetan jabetzaren funtzio soziala zehazteko beharra identifikatzen da. Konstituzioan egiten den jabetza pribaturako eskubideari erreferentzia eginez, eskubide horren baitan funtzio sozialaren betearazpena barnebiltzen dela adierazten da, hau da, konstituzioak berak etxebizitzaren jabetzaren funtzio antisozialak onartzen ez dituela esaten da. Baina orain arte ez da jakin zeintzuk diren funtzio antisozial horiek.

Etxebizitzaren jabetzak funtzio soziala bete behar duela adierazten da. Espainiako

⁵⁰ Estatuko Gobernuaren 164392016 konstituzio kontraktotasun errekurtsioa, AKA uztailearen 19koa 144/2016 biez etetearen aldeko kautela neurria onartu zen

Konstituzioak etxebizitza eskubideari ematen dion garrantzia handia bada ere, praktikan merkatuaren legeen menpe gelditzen den kontsumo ondasun bat gehiago besterik ez da izan orain arte. Testuinguru honetan, beharrezkoa da botere publikoek etxebizitzaren funtzio soziala, jabetza pribatuko ondasunen funtzio sozialaren parametroetan, arautuko duen neurriak hartzea. Bereziki aipagarria da, Valentziako etxebizitzaren funtzio sozialaren zehaztapenerako legeak funtzio sozial hori zertan datzan ez duela propioki definitzen. Erreferentzia egiten die legeei eta Konstituzioari baina berariaz edukiz jantzi gabe.

Autonomia Erkidego batzuetako legegileek egin duten bezala, jabetzaren funtzio soziala zehaztu behar da, egun ulertzen den bezala, jabetza pribatuari berezkoa zaion ezaugarri bat bada funtzio soziala, edukiz jantzi behar delako. Funtzio sozial hori pertsoneri babes espazio bat eskaintzean datza, bizitza pribatua eta familiarra garatu ahal izateko eta normaltasunez gizartean bizi ahal izatean. Hain zuzen etxebizitzari berezkoa zaion funtzioa, gizakiaren garapenerako beharrezko den espazio seguru bat ematea da, gainontzeko eskubide sozialak garatzeko beharrezkoa eta oinarritzkoa baita.

Jabetzaren funtzio antisozialen gaitzespena oinarri hartuz, etxebizitzaren funtzio soziala modu negatiboan definitzen da arau guztietan, hau da, etxebizitzaren jabetzak funtzio soziala noiz ez den betetzen zehazten da. Ez betetze horiek, etxebizitzaren kontserbazioa eta birgaitzea ez betetzea, etxea okupatu gabe egotea modu iraunkor eta justifikatu gabean, etxebizitza publikoa izanik ez erabiltzea lehen etxebizitza moduan, etxebizitzaren erabilera desegokia egitea emandako baimenaren arabera eta gainokupatuta egotea dira. Funtzio soziala zehazterakoan etxebizitzaren kasuan aterpea ematea dela esaten bada eta funtzio sozial horren kontrako jarrerak zehazten badira, etxebizitza ondasunen titularrei betebeharrak ezartzeko aukera sortuko da funtzio hori betetzen dela ziurtatze aldera.

Aztertu diren jarreretatik funtzio antisoziala etxebizitza hutsak existitzea da, beraz etxebizitza hutsek jabetzaren funtzio soziala errespetatu dezaten neurriak hartu behar dira.

3.3.3 Etxebizitza hutsak eta hartu diren neurriak

Etxebizitzaren jabetzaren kasuan funtzio antisozialena etxe hori hutsik izatea dela ulertzen da lege gehienetan. Izan ere, etxebizitzak hutsik izateak batetik, estatuak bizi

duen bizigarritasun krisian, herritar askori etxebizitzara sarbidea ezinezko zaienean onartezina da etxebizitza hutsak egotea.

Bestetik, etxebizitza azpiegitura eta zerbitzu publikoak zehazteko elementu esentziala izanik, etxe hutsen existentziak diru publikoaren erabilera ez eraginkor bat suposatzen du. Etxe hutsak, hau da, etxebizitzak pertsonen erresidentziara ez bideratzeak hirigintza planek bere helburuak ez betetzea dakar.⁵¹

INEk etxebizitzen okupazioari buruz argitaratu zituen azken datuen arabera⁵², 2011an bigarren etxebizitzen kopurua, hau da okupazio tenporalekoa edo urte- sasoikakoa, 3.681.565 etxebizitzakoa zen eta 3.443.365koa etxe huts edo abandonatuena. Etxe hutsen kopurua, 2001etik 2011ra %10,8 hasi zen eta bigarren egoitzen kopurua %0.8 denbora tarte berdinean. Bereziki deigarria da denbora tarte horretan eraikitako etxebizitzen %18,5 hutsik daudela. Etxe hutsen ezaugarriak aztertuz gero, 2011ko datuen arabera, etxe hutsen %70,3k 50 urte baino gutxiago ditu, eta etxe hutsen %21,4a 2001a geroztik eraiki da. Honek esan nahi du etxebizitzak badaudela eta bizigarriak diren eraikinak direla.

Etxe hutsak pertsona juridikoenak (finantza erakundeak, higiezin inbertsio-funtsenak, aktiboen kudeaketarako erakundeenak...) edo pertsona fisikoenak izan daitezke. Ukaezina da lehen multzoan sailkatu diren etxe hutsek gaitzespen handiagoa jasan dutela orokorrean jendartearen aldetik, kuantitatiboki etxe huts asko dituzten erakundeak direlako eta etxe horiek izatearen helburua jatorriz espekulatiboa delako. Aldiz, pertsona pribatuen kasuan helburu naturala etxebizitzaren okupazioa eta dagokion erabilera berezkoa egikaritzea izan da, nahiz eta gerora inbertsio ondasun bihurtu den askotan.

Etxe hutsaren kontzeptua, baina, kontzeptu juridiko zehaztugabe bat da. Estatuko legegileak ez du oraindik definiziorik eman, autonomia erkidegoetako legegileek definizio ezberdinak eman dituzte ere. Andaluziako Legearen kasuan, urtean gutxienez 6 hilabetez jarraian bizitegi- erabilerara bideratzen ez diren etxeak etxe hutsak direla ulertuko da⁵³. Etxe hori bizitegirako erabileran dagoela uste izateko zantzuak ezartzen

⁵¹ VINUESA ANGULO, J., *El fenómeno de las viviendas desocupadas*, Madril, 2008, 81. orr

⁵² INE, 2013ko apirilaren 18ko prentsa oharra, 2011ko biztanleriaren eta etxebizitzen inguruko zentsuei buruzkoa

⁵³ ANDALUZIA, Martxoaren 8ko 1/2010 Legea, Andaluziako Etxebizitzarena, 25. artikulua

direlarik. Nahiz eta 6 hilabeteko irizpidea ez bete legeak hainbat salbuespen aurreikusten ditu; erabilera turistiko arauturako bideratzea, oporraldirako erabiltzea edo alokairuan eskaintzea. Aldiz Valentziako⁵⁴, Euskal Autonomia Erkidegoko⁵⁵ eta Catalunya⁵⁶ legegileek arauaren ondorioetarako bederen etxe huts edo okupatu gabe direla ulertzen du inongo justifikatzeko arrazoirik gabe 2 urte baino gehiagoz bizitegi-erabilera izan ez badu.

Etxeak hutsik mantentzeko justifikazioen barruan sartu dituzte legegile guztiek bigarren erresidentzien edo oporraldiko etxebizitzaren kasuak. Deigarria da datu hau, izan ere, ez da kontuan hartzen esaterako Cullerako (Valentzia) zentsatutako etxebizitzaren %58a bigarren etxebizitzak direla, Almuñecarreko (Granada) %55, Santa Polako (Alacant) %55 eta Isla Cristinako (Huelva) %53⁵⁷. Beharrezkoa da etxebizitza egoitza bezala erabiltzen ez duten jabeen kausa eta motibazioak bereiztea eta hori kokatuta dauden inguru sozio-urbanistikoarekin harremanetan jartzea. Egoerak anitzak izan daitezke, horregatik etxebizitza hutsaren funtzio antisoziala kokatuta dagoen lekuko beharrezko ekonomiko eta sozialen araberakoa izan beharko da.⁵⁸

Legegile guztiek bat egin dute etxe huts deklaratzeko prozedura administratibo baten beharra aurreikustean, administrazioak gerora etxe hutsekin hartuko dituen neurriak ezartzeko beharrezkoa izango delarik. Hala ere, gainontzeko arauetan etxe huts edozein motatako etxebizitza deklaratu daitekeen bitartean Valentzian ebazpen administratibo hau edukitzaile handien kasuan soilik eman ahalko du.⁵⁹

Garrantzitsua da etxe hutsen kontzeptua zehaztea beraz, administrazioak etxe huts bezala kalifikatzean interbentzio publikoa ahalbideratuko duelako. Autonomia erkidego guztietan etxe hutsen gestiorako aurrez aipatutako sailkapena oinarri hartuz banketxeek, higiezin agentziek eta edukitzaile handiek dituzten etxe hutsen aurkako jarrera nagusitu da.

⁵⁴ VALENTZIA, Otsailaren 3ko 2/2017 Legea, Valentziako Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren funtzio sozialari dagokiona, 15. artikulua

⁵⁵ Ekainaren 28ko 3/2015 Legea, Etxebizitzarena, 4.2 b) artikulua 3 x) artikuluekin harremanetan

⁵⁶ CATALUNYA, Abenduaren 28ko 18/2007 Legea, etxebizitza eskubiearena, 3. artikulua

⁵⁷ INE, 2013ko apirilaren 18ko prentsa oharra, 2011ko biztanleriaren eta etxebizitzaren inguruko zentsuei buruzkoa

⁵⁸ VINUESA ANGULO, J.(2008), *fenómeno de las viviendas desocupadas*, Madril, 94. Orr.

⁵⁹ VALENTZIA, Otsailaren 3ko 2/2017 Legea, Valentziako Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren funtzio sozialari dagokiona, 15.2 artikulua

Etxe hutsak merkaturatzeko helburuarekin funtzio soziala betetzen ez duten etxebizitzaren jabeen kargak ezarri zaizkie; isunak, erabileraren eta zergapetzeak, modu honetara, uste delako prezioen jaitsiera ekarriko duela. Hartutako beste neurri bat aldi baterako erabileraren nahitaezko desjabetzea da kaleratzeen kasuan etxebizitza horretan ohiko egoitza duen pertsona babesteko.

A) Isun administratiboak

Administrazioak bere zehatzeko ahala erabili du etxebizitzek bere funtzio soziala bete dezaten lortzeko, hau da, egoitza bezala erabili daitezkeen bermatzeko.⁶⁰

Catalunyako legeak, bere aldetik, etxebizitzaren funtzio soziala ez betetzea jabearen arau- hauste oso larria bezala kalifikatzen du. Funtzio sozialaren ez betetzea administrazioaren aldetik laguntzak jaso direnean merkaturatzeko etxea okupatu gabe izatean oinarrituko da.⁶¹ Laguntza horiek, administrazioak etxeak modu iraunkorrean hutsik ez izateko neurriak dira, esaterako jabeen ematen zaizkien bermeak alokairuaren ez- ordaintze baten edo sortutako kalteen aurrean eta birgaitze politiketatik jasotako laguntzak. Isuna jartzearen kausa bereziki aipagarria da, izan ere, lehenengo etxebizitza hutsik ez izateko baliabideak eskaintzen dira eta baliabide horiek eskainita ere hutsik izaten jarraitzen bada ulertuko da bete dela tipoa. Benetako helburua zigorra ez dela baizik eta berriz merkaturatzea dela argi uzten du. Lehenik bultzatzen diren jarduerak, beharrezkoak direnak funtzio sozialaren ez betetze larria gelditzeko ez dira hertsapenezkoak, administrazioari exijitzen zaizkion etxebizitzaren okupazioarako sustapen jarduerak dira. Hori dela eta tipoa arau- hauslea etxebizitza hutsik mantentzea da eta administrazioaren aurretiazko jardura bat exijitzen du.

Etxe hutsen kanona ezartzen da EAEko etxebizitza legean ere bai, administrazio prozedura bidez etxe huts izendatzen direnean. Kanon hori urtero likidatuko da, eta kargari dagokionez 10 euro meto karratu erabilgarriko izango da, etxeak egoera administratibo berdinean jarraitzen duen urte bakoitzeko %10 igoko delarik, gehienez

⁶⁰ MOREU CARBONELL, E (2014)., “*Sanción y expropiación de viviendas deshabitadas por incumplimiento de su función social o en circunstancias de emergencia social*” *Vivienda y crisis económica*, , 389 orr.

⁶¹ CATALUNYA, *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge*, 123 h artikulua 42. artikulua- rekin harremanetan

hasierako zenbatekoaren hirukoitzera heldu arte.⁶²

Bereziki aipagarriak dira Catalunyako eta EAeko araudiak inputagarriak diren subjektuak zehazterakoan ez duelako pertsona fisikoen eta juridikoen arteko bereizketarik egiten. Ezta ere azken talde honetan aurki daitezkeen subjektu ezberdinen artean. Ondorioz, etxe huts kontsideratzen diren ondasunak, pertsona fisiko, juridiko edo jaraunspen jaso gabe zein ondasun erkidegoen jabetzakoak izan, kanon bat ordaindu beharko dute, guztientzat berdina izango dena. Ezartzen den kanona gainera, inputagarriak diren talde guztientzako berdina dira.

Kontran, Andaluziako eta Nafarroako legegileak 4/2013 legean eta 24/2013 foru legean hurrenez- hurren, etxe hutsen gaineko erantzukizuna pertsona juridikoei ezartzen die. Muga honek, kanonak ezartzearen helburu bat eta bakarra jabetzaren funtzio soziala bermatzea dela kontuan izanda ez du zentzurik. Funtzio soziala zehazterakoan eta etxe hutsei erreferentzia egiterakoan ez da inolako bereizketarik egiten pertsona fisiko eta juridikoen artean, modu iraunkorrean eta justifikatu gabean etxe hutsa izatea jarrera antisozialtzat hartzen da bi kasuetan. Baina kanona ezartzeko tipoa ezartzerakoan bereizi egiten dira inputagarri diren subjektuak.

Bereizte hori ere errekurritua izan da Gobernuak bi lege hauei ezarritako konstituzio-kontrakotasun helegiteetan.⁶³ Gobernuak ulertzen du legearen aurreikuspena pertsona juridikoak pertsona fisikoengatik modu arbitrarioan diskriminatzen dituela.

B) Zergapetzeak

Jabetzaren funtzio sozialaren adiera berriak eta administrazioaren hertsapenezko neurriak hartzeko tendentziak ogasunaren baliabideak ere helburu berdinetarako erabiltzeari erantzuten dio.

Zegapetzearen izarea duten neurriak erabiltzeko aukera Toki Ogasunen Arautzeari buruzko Testu Bateginean, 2/2004 Legegintzako errege dekretuaren bidez onartu zenean, aurreikusi zen. 72.2 artikuluan udalek modu iraunkorrekoetxebizitza hutsen Ondasun Higiezinaren gainerko Zergaren kuota likidoaren %50a handitu ahalko dutela

⁶² Tokiko eta Autonomia Erkidegoko koordinazioko Idazkaritza Orokorraren 2015eko irailaren bateko erabakiz artikulua hau estatuaren eta EAeko bitariko lankidetzaren batzordea negoziatzen ari da.

⁶³ 6036-2013 konstituzio kontrakotasun errekurtsioa [Nafarroa] eta AKS 2015eko maiatzaren 26koa, 4286-2013 konstituzio kontrakotasun errekurtsioa aztertzen duena [Andaluzia]

ezartzen du. Arau honek baina, ez zuen garapen erregelamendugilerik izan.

Zergapetzeari dagokionez, Autonomia Erkidegoek eman duten lege esanguratsuenaren Catalunyako 14/2015 legea da, etxe hutsen zergapetzeari dagokiona. Karga ezartzen die funtzio soziala betetzen ez duten etxebizitzetara, hau da, etxe hutsak izatea zergapetzen da jabetza mota horri dagokion funtzio soziala ez betetzeagatik.

Gobernuak lege aurkako honen konstituzio- kontrakotasun errekurtsua jarri zuen, etxe hutsak egitate zergagarri bezala kargatzen dituen sistema toki ogasunen finantziario sisteman existitzen dela esanez.⁶⁴ Errekurtsio horretan kautela- neurri bezala arauaren aplikazioaren etetea eskatu zen eta hasieran onartu bazen ere, gero esekipena kendu zen.⁶⁵

D) Etxe hutsen aldi baterako nahitaezko desjabetzea

Desjabetze hauek berebiziko garrantzia dute krisi ekonomikoa hasi zenetik 2014ra arte estatuan 400 000 etxe kaleratze burutu zirelako⁶⁶ eta beharrian sozial bat delako bizi dugun krisi ekonomiko eta sozialaren baitan emergentziazko egoera honi erantzuna ematea. Hasiera batean ulertu daiteke administrazioaren nahitaezko desjabetze honek etxebizitzaren titularraren jabetza eskubidea deuseztatzen duela, baina arautua izan den bezala, ez du jabetza eskubidea azkentzen. Nahitaezko alokairuaren betebeharra ezartzen du, beraz erabileraren aldi baterako desjabetzea bezala izendatu daiteke.

Etxe hutsen aldi baterako erabileraren desjabetzea Andaluziako 4/2013 legearen lehenengo xedapen gehigarrian aurreikusi zen. Gehienez hiru urterako desjabetzeak onartzen dira, hipotekaren exekuzio prozedura batean aurkitzen diren zordun edo abaldunen alde, baldin eta hauek bazterketa sozialeko arriskuan badaude.

EAEko 3/2015 legean ere, etxe kaleratze prozeduran aurkitzen diren pertsonen egoera interes sozialekoa dela adierazten da eta kasu horretarako aldi baterako erabileraren desjabetzea aurreikusten da.

⁶⁴ 255-2016 Konstituzio- kontrakotasun errekurtsua

⁶⁵ AKA, 2016ko irailaren 20koa, 2255-2016 konstituzio- kontrakotasun errekurtsuari dagokiona

⁶⁶ Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) ren datuen arabera, www.afectadosporlahipoteka.com, 2014ko abenduaren 17ko argitalpena

Valentziako 2/2017 legeak⁶⁷ eta Catalunyaako 1/2015 Lege Dekretuak⁶⁸ ere irizpide berdinak ezartzen dituzte aldi batera erabileraren desjabetzea arautzeko.

Aldi baterakotasun hori 3 urtetako epean mantendu da, muturreko bazterkeria sozialeko arriskua existitzekotan mantendu ahal izango zena. Catalunyan 4 urtetik 10 urtera arteko desjabetzeak aurreikusten dira.

Kontuan izan behar da lehenago adierazi den bezala, Auzitegi Konstituzionalak konstituzio kontrakotzat jo duela Autonomia Erkidegoen aldetik aldi baterako erabileraren desjabetzea arautzen duen legedia. Batetik jabetza pribatuaren arautzeko eskumena estatuarena izateagatik (KE. 149.1.18 artikulua) eta desjabetu ahalko diren etxebizitzak finantza erakundeak soilik izatekotan berdintasun eta diskriminazio ezaren printzipioa hausten duelako eta herritarren berdintasunaren kontrakoa delako (KE. 149.1.1 artikulua). Argudioak eztabaidagarriak dira. Tratu ezberdinak, argi eta garbi erantzuten die ezberdinak diren subjektu biri, batetik jabe partikular bat eta bestetik finantza erakunde bat, jada administrazioaren laguntzak jaso izango zituenak. Berdintasunari dagokionez, herritarren arteko oinarrizko eskubideen berdintasuna eta Autonomia Erkidegoek burutzen dituzten politiken emaitza diren ezberdintasunak bateragarriak dira, beti ere Autonomia Erkidegoek bere eskumenen barruan jarduten badute.⁶⁹

Erabileraren nahitaezko desjabetzea arautzearen suposatua beti berdina da, etxe-gabetze prozedura batean aurkitzen den familia unitatearen babesak interes sozial bati erantzuten diola. Eta banketxe edo finantza entitate bat izatea kaleratze hori burutuko duena. Soilik suposatu horietan aurreikusten da administrazioak nahitaezko desjabetze prozedura bat irekitzea duela aldi baterako erabilera eskuratzeko. Desjabetze prozedura honetan jabetza eskubidea eskuratzen duen erakundeari karga ezartzen zaio, gehienez hiru urtekoa eta salbuespenezko kasuetan luzatu ahalko dena. Familia unitate horri ere, bere diru sarreren arabera, %30 edo %15 eko kanona ordaintzeko beharra ezartzen zaio.

Interesgarria da zeharo, Europar Batasuneko beste herrialde batzuetan etxe

⁶⁷ VALENTZIA, Llei 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, 13. artikulua

⁶⁸ CATALUNYA, Decret-llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents d'execució hipotecària, 4.3 artikulua

⁶⁹ MOREU CARBONELL, E.(2014), "Sanción y expropiación de viviendas deshabitadas por incumplimiento de su función social o en circunstancias de emergencia social" *Vivienda y crisis económica*, , 387 orr.

hutsak nola tratatu diren ikustea. Esaterako Holandan, legezkoa da urte batez hutsik dagoen etxe bat okupatzea, eta legezko jabetza duenari bueltako zaio soilik hutsik izango ez duela frogatzea lortzen badu. Politika hauekin okupatu gabeko etxeak edo etxe hutsak %2ra murriztu dira, Europar Batasuneko etxe huts tasa baxuenetarikoa zutelarik.⁷⁰ Danimarkan, hiri handienetan 6 aste baino gehiago hutsik dituzten etxebizitzak jabeak zigortzen dituzte isunen bidez. Alemanian, etxebizitzak jabeak behartuak izan daitezke birgaitze lanak egitera, eta betebehar hau ez betetzearen kasuan isunak eta kasu larrienetan desjabetzeak burutu ditzake bertako administrazioak. Holandaren kasuan urte bat edo gehiago hutsik dauden etxebizitzak okupatzea legezkoa da eta soilik jabeak etxebizitza berreskuratu ahalko du hutsik jarraituko ez duela frogatzen baldin badu. Italiaren kasuan, etxe hutsei zigor fiskalak ezarri zitzaizkien, balio katastralaren %9ra arte ordaindu behar izaten dutelarik. Frantzian, etxebizitzak birgaitzeko laguntza ekonomikoak existitzen dira, etxe hutsak alokairuan jartzeko asmoz. Gainera, etxe hutsen aurkako neuri zorrotzagoak ere existitzen dira, esaterako 18 hilabete baino gehiagoz etxe bat hutsik badago eta jabe denak alokairuan jartzeko saiakerarik ez baldin badu egin, 12 urterako desjabetzeko aukera zabaltzen da. Erresuma Batua izan da Europar Batasuneko estatuetatik etxe hutsen aurkako jarrera sendoena hartu duen herrialdea. Etxebizitza politika anitza egin du, hartu dituzten neurrietatik aipagarrienak ondorengoak direlarik; aurrekontu publikoetan etxebizitzak erosi eta alokairu sozialean eskaintzeko politikak egotea, haien borondatez etxeak hutsik dituzten jabeei isunak ezartzea, administrazioari etxe hutsen inguruko informazio gaurkotua eskaintzeko beharra eta 6 hilabetez gutxienez hutsik dauden etxebizitzak derrigorrezko alokairua edo salmenta ezartzeko beharra salbuespen batzuekin (bigarren etxebizitza, jabearen gaixotasuna edo hil berria egotea adibidez).

3.3.4 Autonomia Erkidegoen garapen legegileak sortu duen eskumen gatazkari buruzko datu bakar batzuk

Autonomia Erkidegoek azken aldiaren burutu duten jardun araugilea etengabe Espainiako Estatuaren Gobernuak jarritako konstituzio- kontraktotasun errekurtsioen objektu izan dira.

Azken errekurtsioa etxebizitzaren euskal legearen aurkakoa izan zen. Autoen etetea

⁷⁰ ESCAJEDO, L., GARRIDO, P., GORROTXATEGUI, M., (2011) “*Políticas de Movilización de Viviendas en algunos países de Europa.*” *Realidad Urbana*,

erabaki zuen autuak zioen bezala, gobernu zentralak legearen aurka jarritako konstituzio kontrakotasun errekursoak eta materia berdinen inguruan Andaluziako Autonomia Erkidegoak, Nafarroako Foru Erkidegoak eta Kanarietako Autonomia Erkidegoak emandako legeen aurka jarritako errekursoen izaera berdina du.⁷¹ Lege guztien etetea onartu da Estatuaren Abokatuak erabilitako argudioak errepikatuz, sortu zitekeen kalte eta galera konponezinak baloratu behar zirelako. Kalte konponezin horiek Lehiakortasun eta Ekonomia Ministerioaren, Espainiako Bankuaren eta SAREBen txostenetan oinarritu ziren. Garrantzitsua da azpimarratzea Auzitegiak legeen konstituzio kontrakotasuna aztertzerakoan ezartzen duen legeen antzekotasunaren irizpidea, behin epai bat aztertuta gainontzeko legeen patua aurreikusi ahalko delako. Ebatzi den errekurso bakarra, Andaluziako 6/213 Lege Dekretua, apirilaren 9koaren aurkakoa izan da. Aipatu diren errekursoetan kautelazko neurriak erabakitzerakoan gertatzen den bezala etxebizitza eskubidearen aspektu erabat ekonomikoa lantzen da. Izan ere, horrela baloratuz soilik ulertu daiteke bai Estatuko Abokatuak, bai Auzitegi Konstituzionalak ere, etxebizitzaren araudiak estatuarena den ekonomia planifikatzeko eskumen eskusiboa inbaditzen duela ulertzea.⁷²

Ondorio larriak izan ditzake autonomia erkidegoen eskumen eskusiboei dagokionez etxebizitza alorreko eskumenean oinarritutako xedapen batek estatuaren eskumen eskusiboa den ekonomiaren planifikazioaren inbasioa eman dela ulertzeak. Ez da araua oinarritu den eskumenean azterketa egiten, baizik eta orokorren ekonomian izan dezakeen eragina aztertzen da, oso interpretazio zabala delarik.

Estatuaren eskumena justifikatzeko, kaleratzeak eteten eta etxebizitzaren funts soziala sortzen duen 1/2013 legerari egiten dio erreferentzia. Auzitegiaren arabera, estatuko legediak esku- hartze publikoaren eta higiezinaren merkatuaren oreka mantentzeko neurriak hartu zituen lege horretan, AAEEen eskumen legegilea galarazten duelarik baldin eta merkatu horretan egin nahi den esku- hartzea handiagoa bada. Eragozpen honen oinarria hipoteken merkatua arautzeko hartutako neurriak aldatzeak edo areagotzeak erabakiorra den finantza sektorean izan dezaketen eragina aztertzea da, horrek jarduera ekonomiko orokorrean izango zuen eragina kontuan hartuz.

Baieztapen honek, orain arteko 149.1.13 artikulua interpretazioa zabaltzen du,

⁷¹ AKA, 144/2016 autoa, Uztailaren 19koa, 4. OJ

⁷² AKS, 2015eko maiatzaren 26koa, 16. OJ

auzitegiak ontzat ematen duelarik estatuak beregain hartu ditzakeelarik edozein arazo ekonomiko edo soziali eman nahi zaizkion irtenbideak, nola edo ahala ekonomian eragina izango duelako eta auzitegiaren interpretazio berriarekin ez delako zaila izango planifikazio ekonomikoaren arrazoiak onartzea. Interpretazio honek, autonomia erkidegoen arazo ekonomiko eta sozialei eman nahi dizkien irtenbideak eta planteatu nahi dituzten neurriak ezinduko ditu, autonomia erkidegoen eskumen eskusibokoak izanda ere.⁷³ Behin estatuak sektore ekonomiko konkretu bateko arau bat ematen badu ezingo duelarik autonomia erkidegoak eskusiboak zaizkion eskumenak garatu, beraz ordenazio ekonomikoko neurriak eragiten duen gaiaren inguruko eskumen eskusiboa aitortuko dio estatuak bere buruari.⁷⁴

Auzitegiak Autonomia Erkidegoek etxebizitzaren gaian duten eskumen eskusiboa aztertzerakoan sustapen politikak egiteko eskumena azpimarratzen du.

Erabileraren nahitaezko desjabetzeen arauak aztertzen direnean⁷⁵ modu oso lausoan estatuaren eta Andaluziako legediak gai horretan eman dituen arauen arteko bateraezintasuna eta jarduera publikoaren koherentzia falta argudiatzen ditu, horrek estatuak legediari jarritako helburuak ez betetzea suposatuz zezakeelarik⁷⁶.

Epai hau aztertzea garrantzitsua da, batetik, bestelako autonomia erkidegoen legeen errekurtsuetan auzitegiak izan dezakeen jarrera sumatu dezakeelako. Eta bestetik, estatuaren jarrera birzentralizatzailea sumatzen ari delako azken urteetan, batez ere estatua bizitzen ari den krisi sozialaren aurrean jarrera aktiboagoa erakusten ari diren autonomia erkidegoen aurrean. Xiol Magistratuak boto partikularrean dioen bezala *“Estamos ante un supuesto en que, en un contexto justificativo fundado en la aplicación de la jurisprudencia constitucional sobre el art. 149.1.13.ª CE, se está en realidad mutando su contenido en el sentido no expreso, pero perceptible en las últimas resoluciones de este Tribunal, (...), de avanzar en un proceso de recentralización que amenaza con tener severas consecuencias en nuestro sistema constitucional, en este caso, además, a costa de la efectividad de medidas tendentes a paliar situaciones de exclusión social”*

⁷³ AKS, 2015eko maiatzaren 26koa Asua Magistratuaren boto partikularra

⁷⁴ AKS 2015eko maiatzaren 26koa, Xiol Magistratuaren boto partikularra

⁷⁵ ANDALUZIA 6/2013 Lege Dekretua, apirilaren 9koa, 2. Xedapen gehigarria

⁷⁶ AKS 2015eko maiatzaren 26koa, 17 eta 18 OJ

4. Aldaketarako proposamenak: etxebizitzaren alokairu soziala

Aurreko atalean aztertu den bezala, azken hamarkadan legegileak etxebizitzajabetzaren funtzio soziala zehazteko apustua egin du. Etxebizitza hutsak, jabetza mota honek izan dezakeen funtzio antisozialenaren isla direla ondorioztatu da eta ondorioz etxe hauen merkaturatzea bultzatzeko helburua zuten proposamenak arautu dira. Hertsapenezko neurri hauek funtzio bat eta bakarra dute, etxebizitzaren jabetzaren funtzio sozialaren betearazpena etxe hutsen okupazioaren bidez.

Etxebizitza hutsak merkaturatzeak baina, ez du bermatzen etxebizitza talde sozial guztientzat eskuragarri egongo denik. Eta batez ere baliabide ekonomiko gutxien dituztenentzako eskuragarri izango denik. Administrazioak alokairuaren merkaturatzea esku hartzen ez badu diren arrazoiagatik, alokairuaren alde egiten duen herritarren kopurua handitzen joan ahala, eskaintza hain murrizta izateak, etxebizitzaren bigarren burbuila bat ekarri dezake.⁷⁷

Alokairuaren aldeko apustua egin da azken urteetan. Jabetzaren kultura gainditu eta alokairua sustatzeko pausu gutxi batzuk bada ere, eman dira, gehien bat nahikoa arautu gabe zegoen sektorea arautzen. Bide horretan paradigma aldaketa handia suposatu zuten aztertu diren garapen legegileek, babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzen mugatzen ziren politika tradizionaletatik etxebizitzaren politika sozialak bultzatzerako pausua eman zutelako alegia. Alokairu pribatuak hainbat erreforma jasan ditu azken urteetan, alokairuaren merkatu pribatuari bultzada emateko helburua zutenak. Baina aldaketa horiek ez dute alderdien arteko desoreka handitu besterik egin. Alde batetik, hobari fiskalak eskaini zaizkie jabeek hutsik zituzten etxebizitzak alokairuan jartzeko eta alokairua ordaintzen ez duen maizterra kaleratzeko prozedura judizialak bizkortu dira. Edozein prezioetan alokairu pribatuaren parkea handitu nahi dela dirudi. Bestetik, errendamendu kontratuen egonkortasuna gutxitu da, jabearen beharrezko araberako moldaketetan oinarritzen dena.⁷⁸ Merkatu askean ezarritako prezioaren araberako alokairua eta egonkortasunik ematen ez duen alokairua susatu dute.⁷⁹

Alokairuaren aldeko apustua egiten bada, ezin da edozein baldintzetako alokairua

⁷⁷SALIDO COBO, J., 2016ko azaroaren 4an, *Amenaza de burbuja sobre el mercado del alquiler*, El Mundo

⁷⁸ Ekainaren 4ko 4/2013 legea, etxebizitzaren alokairua sustatzeko eta malgutzeko neurriena

⁷⁹ CARRASCO PERERA, A.(2012) , Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de vivienda, Revista CESCO de Derecho de Consumo, (4), 118-134 orr

sustatu, etxebizitza eskuragarria eta izan behar da.⁸⁰ Horrek suposatzen du etxebizitza horretan bizi den familia unitatearen diru sarreraren arabera izan behar dela ordaintzen duten alokairu. 2015ean, Europan herritarren %11,4ak etxeko diru sarreraren %40 baino gehiago etxebizitza ordaintzera bideratu behar izan zuen.⁸¹ Lege aldaketa hauek alokairuaren prezioa kontrolatzeko irizpiderik jartzen ez duten bezala, alokairuaren gutxieneko iraupena ere murriztu egin da, sektorearen flexibilitatearen isla argia dira.

Ildo horri jarraiki, aldaketarako proposamenen erdigunean jarri nahi da alokairu sozialaren ideia. Alokairu sozialak bultzatzeak bi ideia barnebiltzen ditu, batetik, jabetzaren kultura gainditu eta alokairuaren aldeko apustu bat egitea eta bestetik etxebizitzaren izaera soziala mantentzea, hau da, merkatutik kanpo gelditzen den ondasuna izatea eta jendarteko sektore guztientzako eskuragarria izatea.

Etxebizitza sozialak gaur- gaurkoz merkatu askean etxebizitza eskuratu ezin eta bere bizigarritasun beharrak asetuta ez dituzten talde sozioekonomikoen beharrak asetzeari erantzuten die.⁸²

Espainiako ereduari etxebizitza sozialak, etxebizitzaren merkatu askeak, etxebizitzarako beharrak asetu ez dizkien norbanako eta kolektibo sozialei aukera bat eskaintzeko helburua izan du soilik. Alokairu soziala sustatzeak beraz, etxebizitza eskuratzeko zailtasunak dituztenei etxebizitzarako eskubidea asetzen laguntzeko helburua izan du orain arte.

Espainiako Estatuaren kasuan, alokairu sozialaren aldeko apustua oso txikia izan da eta ez du etxebizitzaren merkatuan eragiteko helbururik ez gaitasunik izan. Jabetzaren erregimenaren presentzia oso handia izan denez, eta alokairu pribatuaren eskaintza txikia eta arautu gabea denez, estatuan etxebizitzaren merkatuak sortzen duen bazterketa soziala handiagoa izan da. Etxebizitza sozialaren presentziak, ez du lortu merkatu askean etxebizitza eskuratu ezin duten familiak bizitza guztirako ez zorpetzea.⁸³

Lehentasunezko helburua behar bereziak dituzten herritarrei bizilekuaren benetako

⁸⁰ TRILLAS FONTS, A. (2016), “Se busca alquiler asequible”, *Alternativas económicas*, (41) 8 or

⁸¹ EUROSTAT, etxebizitzari buruzko estatistikak, 2015

⁸² RODRIGUEZ ALONSO, R., (2004); “La política de vivienda en España en el contexto europeo” Sobre la (in)sostenibilidad en el urbanismo

⁸³ UNIVERSIAD DE MALAGA (2015) “Informe sobre políticas públicas comparadas en materia de vivienda en la UE y en España: propuestas para Andalucía” *La vivienda en Andalucía. Diagnóstico, análisis y propuestas de políticas públicas para la desmercantilización de la vivienda*, 14. orr

alternatiba bat eskaintzea bada ere, luzerako helburua alokairu soziala etxebizitzaren merkatuari alternatiba izatea da. Herritar guztiei eskeiniko zaien interes orokorreko etxeak eta irabazi asmorik gabekoak izan behar dira iparra. Prezio apaletan eskainiko diren etxebizitzekin osatze behar da etxebizitza parke publikoa, etxebizitza parke orokorrean benetako pisua hartuko duena. Prezio horiek zehazteko irizpidea, kostuetan oinarritutakoa izan behar da eta ez merkatuko prezioan oinarritutako.

Etxebizitzaren definizioa berrasmatzea beharrezkoa da, pertsonen duintasunerako giltzarri eta gainontzeko eskubide sozialen bermea da Pertsonen duintasunarekin duen lotura berezia kontuan izanda, berme bereziak ezarri behar zaizkio. Modu bakarra da etxebizitza arautzean Konstituzioak ezartzen duen bezala, espekulazioa saiesteko.

Horretarako, ezinbestekoa da etxebizitza parkean alokairu sozialaren presentzia nabarmen handitzea. Ezin dezakegu ahaztu baina Espainiako Estatuak, Grezia, Portugal eta Italia bezalako herrialdeekin batera etxebizitza sozialean azken urteetan izan den inbertsio faltak, etxebizitza sozialen faltak eta alokairu pribatuaren parke murriztzak ezaugarritzen duela. Alokairu sozialean eskaintzen diren etxebizitzek etxebizitza parke osoaren %2a soilik ordezkatzeko dute estatuan eta aldiz Holandako etxebizitza parkearen %32k alokairu sozialean eskaintzen diren etxebizitzak ordezkatzeko ditu.⁸⁴ Eraitza hauek estatuak jatorriz izan duen etxebizitza jabetzan eskuratzeko tendentziari erantzuten die, batetik, diru publikoz egindako etxebizitzak salmentan jartzeak parke publikoaren berariazko murrizketa suposatzen du eta bestetik merkatu pribatua ere etxebizitza jabetzan eskuratzeko baldintzak sortzera bideratu da, merkatu pribatuko alokairuak etxebizitza parke osoaren %17 ordezkatzeko duelarik.⁸⁵

Garrantzitsua da datu hauek aztertzea, adibide hutsal moduan bada ere, Estatuan etxebizitza publikoaren parkearen aldeko apustu argirik ez delako egin orain arte, eta ondorioz gaur- gaurkoz, aurrerapausoak eman eta norabide berriak zehaztea posible bada ere, ezin delako oraindik behintzat, tradizionalki parke sozialaren eskandinaviako modelora aspiratzen duten politikarik sortu.

Ildo berean jardun zuen Europako Parlamentuak, 2013ko apirilaren 30eko lanaren eta gizarte- gaietako batzordeak osatu zuen informarean bidez⁸⁶, etxebizitza sozialaren

⁸⁴ EUROSTAT, (2014) Housing cost overburden by tenure status,

⁸⁵ INE, *Encuesta continua de hogares*, 2015

⁸⁶ Europako Parlamentuaren 2012/2293 (INI) Ebazpena, Europako etxebizitza sozialei buruzkoa

eskuragarritasuna oinarrizko eskubide bat zela ebatzi zuen, oinarrizko eskubideen gauzaterako eta bizitza osotasunean garatzeko aukerak irekitzen dituelako. Erabaki honetan alokairu sozialean eskainiko den etxebizitza etorkizunerako inbertsio sozial estrategikotzat hartzen da eta ez murriztu beharreko gastutzat. Hori dela eta alokairu sozialean inbertsioak handitzeko gomendioa egiten du, etorkizuneko inbertsio gisa kalifikatzeaz gain momentuan enpleguaren suspertzea ekar dezakeelakoan.

Alokairu sozialaren parke publikoa handitzea beharrezkoa dela nahikoa argi gelditu bada ere, gastu sozialaren murrizketak etengabeak diren honetan zailtasun handiak suposatu ditzake honek.

5- Ondorioak eta azken proposamenak

Etxebizitza eskubidearen etorkizuna gaurdanik eraikitzen ari da, hala ere, ezin da iragana ahaztu, iraganean egindako akatsek, egungo krisi sozialaren egoerara ekarri gaituztelako. 40 urteko diktadurak, irismen laburra izan duen Ongizate Estatua, etxebizitzaren instrumentalizazioa politika ekonomiko gisa, etxebizitza eskubidearen babes juridiko falta... botere publikoak etxebizitzaren merkatutik kanpo gelditu eta gehiegikeria espekulatiboak eta ustelkeria gertatu izanaren kausa dira. Krisi ekonomikoa dela esan diguten honek, haustura sozial eta bereizkeria handitu ditu. Egoera honetara heldu baino lehen botere publikoek konfiantza osoa jarri zuten pertsonen duintasunerako oinarrizko baliabideen bermeak merkatu askearen logikan murgiltzen utziz. Orain arte etxebizitza eskubidearen bermeak merkatuan eta bere dinamiketan delegatu dira, ulertzen zelako horrela bermatuko zela. Administrazioaren papera etxebizitzaren eraikuntza sustatu eta ahalbideratzen zuten politikak aurrera eramatera mugatu da. Modelo neoliberal hau, merkatuaren autoerregulazioan konfiantza osoa zuena, ez da gai izan etxebizitza eskubidea bermatzeko eta agerian utzi ditu eredu honen gabeziak, higiezinaren burbuila kasu.

Gure *path dependency*-a dira. Horregatik, beharrezkoa da etxebizitzaren konfigurazioa jabetzan zentratu duten politikekin hautsi politika publikoek etxebizitza beharra asetzeko figura, neurri eta forma ezberdinak bultzatzea.

Ikuspuntu juridikotik, zuzenbideak aldaketa sozialei bidea ireki eta hauen bidelagun izan behar du. Egia da lege on batek ez dituela jendartearen beharrei erantzungo dien

politika publikorik ezta administratiborik bermatzen, baina ukaezina da lege txar batek are zailagoa, ezinezkoa ez esatearren, egiten duela administrazio publikoak herritarren eskubide eta interesak defendatzea.

Horregatik, aurrera begirako zenbait proposamen:

- 1) Aztertu diren autonomia erkidegoetako arauak sortu arte, etxebizitza eskubidea ez zen eskubide subjektibo aitortu bat, ez zuen administrazioaren aurrean galdatzeko aukerarik ematen. Etxebizitza eskubidea eskubide subjektibo moduan onartu behar da araudi guztietan, inongo muga eta baldintza gabe.
- 2) Beharrezkoa da etxebizitzaren auditoria publiko bat egitea. Etxebizitza politika publiko eraginkorrek egiteko berebiziko garrantzia du egun etxebizitzaren gaineko datuek duten opakotasuna gainditzea. Etxebizitza duin eta egokirako beharrezko erantzunak eman behar dira. Etxebizitza duin eta egokirako beharrezkoak dira: etxebizitzaren benetako datuak izatea, etxe hutsen kopurua ezagutzea, bankuenak diren etxebizitzak zenbat diren jakitea ... Baina baita ere, okupatuta dauden etxebizitzak benetako egoera ezagutzea, etxebizitzaren duintasunari eta egokitasunari dagokionez.
- 3) Bizi dugun bizigarritasun krisiak momentuko erantzun bat behar du, etxebizitza duin eta eskuragarri ez duten pertsonen administrazioak alternatiba errealak eskeini behar dizkie.
- 4) Luzera begirako bizigarritasun eta hirigintza eredua birpentsatu behar da. Bizi dugun abaguneak (etxebizitza hutsen kopuru handia, eraikitako lurraren hedapenak, eraikitzen ez jarraitzeko beharrezkoak...) hirigintza eredua birpentsatzera eramango gaitu eta baita administrazioek, etxebizitzaren, lurzoruen eta hirigintzaren materialak izan beharrezko paper aktiboa birdefinitzera. Egoera ezin hobea da hirigintza eredua eta izandako emaitzak hausnartu eta berriz planteatzeko.
- 5) Eraiki nahi den bizigarritasun eredu berriak bi ardatz izan behar ditu; etxebizitzaren desmerkantilizazioa eta etxebizitza eskubide subjektibo eta unibertsalaren aitorza. Helmuga horretera bidean, iraganeko esperientzietatik eta zuzebide konparatutik aurki dezakegun alternatiba egokiena alokairuan

eskeiniko den etxebizitza soziala izango da.

Pertsonaren duintasuna inoiz ezin da alde batera utzi jabetzaren eskubidea argudiatuz. Gatazka soziala sortu dezaketen merkatu askearen logikak eta baloreek eta pertsonen duintasunak haztatu egin behar dira, *a priori* ez duelako batak bestea zertan deuseztatu.

Haztatzeak estatuaren esku-hartzea behar du, gehiegizko flexibilitateak edo merkatuan ez esku-hartzeak etxebizitza eskubidearen, eta eskubide sozialen orokorrean, errekonozimendu eza eta ezargarritasun falta ekarri duelako.

Pertsonok duintasunez bizitzeko dugun eskubidea oinarri hartuz horren berme bakarra diren eskubide sozialak merkatu askearen logikatik atera behar dira. Etxebizitza ezin da inbertsio eta espekulazio ondasun bat izan berriz, pertsonon duintasunerako giltza diren ondasunekin ezin da espekulatu.

6- Bibliografía

AMNISTIA INTERNACIONAL (2015), Derechos desalojados, el derecho a la vivienda y los desalojos hipotecarios en España, Madrid

BARRAL, I. (1994) Un nuevo concepto de propiedad: la función social como delimitadora del derecho, Centro de estudios del Ministerio de Justicia, Madrid,

BURBANO TRIMIÑO, F. (2013), Las migraciones durante el franquismo y sus efectos sociales: el caso Barcelona, Universidad Complutense de Madrid, Madrid.

BETRAN ABADIA, R., (2002) „De aquellos barros, estos lodos: la política de vivienda en la España franquista y postfranquista“, Acciones e investigaciones sociales (16), 25-67

CALVO SAN JOSÉ, M.J., (2000) La función social de la propiedad y su proyección en el sistema de compensación urbanística, Ediciones Universidad de Salamanca, Salamanca

CARRASCO PERERA, A., (2012), „Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de vivienda“, Revista CESCO de Derecho de Consumo, (4) Zbk, 118-134

CONSEJERIA DE FOMENTO Y VIVIENDA DE ANDALUCIA (2015), Informe sobre políticas públicas comparadas en materia de vivienda en la UE y en España: propuestas para Andalucía, La vivienda en Andalucía. Diagnóstico, análisis y propuestas de políticas públicas para la desmercantilización de la vivienda.

GAJA DIAZ, F., (2005), Políticas de Vivienda, Suelo y Urbanismo en la España del siglo XX, Seminario Hábitat y Suelo. Retos de las políticas de suelo para la producción social de vivienda. Bogotá

GARCIA HERRERA, M.A., (2003) „Veinticinco años de los derechos sociales en la experiencia constitucional española“, Revista de Derecho Público (58), 277-304

HOUSING EUROPE (2015), The State of Housing in the EU 2015, Brusela

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA, Censo de Población y Viviendas 2011

ESCAJEDO, L., GARRIDO, P., GORROTXATEGUI, M., (2011) „Políticas de Movilización de Viviendas en algunos países de Europa“, Realidad Urbana

GARCIA DE ENTERRIA, E. (1958), „La ley del Suelo y el futuro del urbanismo, Anuario de Derecho Civil „(2), Madril, 485-510

GIZA ESKUBIDEEN ALDEKO NAZIO BATUEN GOI KOMISARIA, „Preguntas frecuentes sobre los Derechos Económicos, Sociales y Culturales“, 33. Informazio liburuxka

GOMEZ ISA F., Derechos humanos: concepto y evolución Hegoa [Web gunea]

LEAL MALDONADO, J., (2004) „La política de vivienda en España“, Documentación Social (138), 63-80

LÓPEZ RAMÓN, F., (2014) „El derecho subjetivo a la vivienda“, Revista Española de Derecho Constitucional (102) 49-91

MOREU CARBONELL, E., (2014) „Sanción y expropiación de viviendas deshabitadas por incumplimiento de su función social o en circunstancias de emergencia social” Vivienda y crisis económica, Aranzadi, 369-420

OPORTO DEL OLMO, A., (2005) „Historia, presente y perspectiva de las migraciones en España“, Información Comercial Española (826), 155-165

PÉREZ LUÑO, A.E., (1995) Derechos humanos, Estado de Derecho y Constitución, Tecnos, Madril

REVISTA CATALA DE DRET PUBLIC (2009)

RUIZ- RICO RUIZ, G., (2007), Derecho Constitucional a la vivienda versus especulación urbanística“, Cuadernos de Derecho Público (31), 31-50

TRILLAS FONTS, A., (2016) „Se busca alquiler asequible“, Alternativas económicas (41), 8 or

VINUESA ANGULO, J., (2008), El fenómeno de las viviendas desocupadas, Universidad Autonoma de Madrid, Madril