



EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA

Elisa Vagnone Lasaracina
Rafael Leónidas Landaeta

Nunca nos cansaremos de repetir que los derechos humanos o fundamentales son inherentes a la persona humana y que los textos legales, llámense tratados o constituciones, solo los reconocen como tales. Esta afirmación implica que el derecho humano o fundamental existe como tal sin necesidad de que lo establezca o reconozca texto legal alguno, son inherentes a los humanos; ejemplo de esto es el derecho de rebelión ante un régimen de facto o injusto que pocas constituciones reconocen pero que existe y puede ser ejercido por cualquier conglomerado humano.

Sin embargo no es al derecho de rebelión al que queremos referirnos sino al derecho a la vivienda. Tal derecho resulta expresa y plenamente reconocido en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Ratificado por España el 26 de octubre de 1967, BOE de 4/12/1968) quizás como lógico corolario de los derechos reconocidos en los artículos 23.1 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, 12 del Convenio Europeo de los Derechos Humanos, X de la Carta Europea de los derechos humanos y 17 del Pacto de San José de Costa Rica que conciben el matrimonio como elemento natural y fundamental de la sociedad que debe ser protegida por la sociedad y el Estado.

Por su parte, la Constitución reconoce en su artículo 47 el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada que aunque no se ubica dentro del capítulo de "Derechos y libertades" sino en el de los "principios rectores de la política social y económica", debemos considerarlo como un verdadero derecho ciudadano, puesto que está concebido como tal –«*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada ...*»– y al concatenarlo con el derecho de no discriminación y con el artículo 13.1 *ejusdem*, resulta un derecho tanto para nacionales o extranjeros.

El Tribunal Constitucional, por su parte, le ha dado a la política de vivienda un señalado acento social al vincular el susodicho artículo 47 con el 149.1.1^a porque «*esta función de garantía básica en lo que atañe al derecho a disfrutar de una vivienda digna, es la que puede y debe desempeñar el Estado al instrumentar*



sus competencias sobre las bases y coordinación de la planificación económica del subsector vivienda sobre las bases de ordenación del crédito» (STC N° 152/1988).

No obstante creemos que lo antedicho no es suficiente para cumplir cabalmente con la misión que le encomienda la Constitución al Estado, puesto que una política de vivienda, para su cabal cumplimiento, pasa también por otros factores que atañen al Estado, concretamente a los poderes Legislativo y Ejecutivo. Deténgase usted a pensar en la cantidad de impuestos que hay que pagar no solo por la adquisición sino por la tenencia de la vivienda en propiedad; el IVA, por ejemplo, constituye la décima parte del precio de adquisición de una vivienda nueva, si se le añade que las entidades bancarias solo financian el 80% del valor de la vivienda estamos hablando que una familia de las llamadas mileuristas debe disponer de más de dos quintos (40%) del valor de la misma, pues debemos añadirle los gastos de notaría y registro (que suponen otro 7 u 8 por ciento más), es decir casi la mitad del precio de la vivienda que se quiere adquirir.

No negamos que el Estado pueda o deba tener una fuente de ingresos sostenible con el mercado de la vivienda; lo que sí negamos es que todo ello sea medido por la *tábula rasa* de un porcentaje determinado, fijo e inexorable que deba pagar todas las viviendas; ello no se corresponde con los principios de igualdad, proporcionalidad y progresividad que establece el artículo 31 de la Constitución. Se me argüirá que siendo porcentajes se cumple con dichos principios, pero consideramos que no es así.

Desde el punto de vista del simple porcentaje puede ser que sí dé la apariencia de cumplimiento de los principios citados, mas pensamos que no es lo mismo desde el punto de vista de los ingresos de unos u otros; vale decir, no es lo mismo el 10% de una vivienda por el orden de los 120.000 euros para una familia mileurista -por lo menos el 90% de la población española- que el mismo porcentaje de una vivienda de 200.000 para otra familia con ingresos superiores a los 2.000 euros mensuales. Creemos que la capacidad de ahorro es mucho más reducido y nivel de sacrificio es mucho mayor del primero respecto al segundo y, por tanto, el Estado debió establecer estratos, aun suprimiendo el impuesto para determinadas viviendas, para cumplir con tales principios.

También se argumentará que lo dicho es solo para viviendas nuevas, que no se cobra IVA a las viviendas de segunda mano. Eso es aparentemente cierto y decimos aparentemente porque: (a) quien ha pagado un IVA por una



vivienda, intentará recuperarlo cuando la venda; (b) hay otros costes que encarecerán la adquisición de la vivienda de segunda mano –sin entrar a considerar la parte de los precios pagados en "negro"– como son los avalúos que deben practicar las entidades financieras, peritajes que creemos que, a lo menos, debiera ser pagado a por mitad, puesto que es interés de ambas partes –comprador y vendedor–; y, (c) existen otros impuestos (como el de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados) que también han podido ser establecidos por estratos según el valor de la vivienda y, por qué no, abolirlos cuando el valor del inmueble sea inferior a determinada cantidad.

Una política integral que sirva para cumplir el objetivo de una vivienda digna (en propiedad) serviría no solo para dar cumplimiento del derecho de todo ciudadano a disfrutarla, sino también para activar un sector de la producción, donde el Estado obtendría recursos no por el alto porcentaje impositivo sino por el número de unidades de vivienda vendidas.

