

El derecho humano a una vivienda adecuada en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda en España.

Comparativa entre el texto aprobado y las recomendaciones efectuadas por Naciones Unidas.¹

María José Aldanas, coordinadora de **Housing Rights Watch**
Sonia Olea, responsable de derechos humanos en **Cáritas Española**

I. INTRODUCCIÓN

Hace pocos meses compartíamos en este espacio de observatorio de los derechos humanos en Europa, unas breves notas sobre la Comunicación que las Relatorías Especiales de Naciones Unidas (UN) - para una vivienda adecuada y sobre la extrema pobreza y los derechos humanos- hacían al Gobierno español en referencia a su proyecto de ley por el derecho a la vivienda.² Estableciendo como conclusión principal el logro de una normativa muy esperada (la primera en democracia a nivel estatal) que no reflejaba lo que debiera haber sido esencial en la aplicación del derecho internacional de los derechos humanos ratificado por España: organizar y proponer políticas públicas de vivienda con enfoque de derechos humanos (EBDH).

Queremos enfatizar que el EBDH³ es un marco conceptual para el proceso de desarrollo humano que se basa normativamente en estándares internacionales de derechos humanos y está operacionalmente dirigido a promoverlos y protegerlos. Su objetivo es analizar las desigualdades que se encuentran en el corazón de los problemas de desarrollo y corregir las prácticas discriminatorias y las distribuciones injustas de poder que impiden el progreso del desarrollo y que a menudo resultan en grupos de personas que se quedan atrás. Bajo el EBDH, los planes, políticas y procesos de desarrollo están anclados en un sistema de derechos y obligaciones correspondientes establecidas por el derecho internacional, incluidos todos los derechos civiles, culturales, económicos, políticos y sociales, y el derecho al desarrollo. El EBDH requiere principios de derechos humanos (universalidad, indivisibilidad, igualdad y no discriminación, participación, rendición de cuentas) centrándose en el desarrollo de las capacidades de los 'titulares de deberes' para cumplir con sus obligaciones y los 'titulares de derechos' para reclamar sus derechos humanos⁴.)

Como decíamos, y tras las intensas y exhaustivas negociaciones parlamentarias; dentro de las modificaciones consensuadas y transaccionadas en el Parlamento español no han sido incluidas la generalidad de las recomendaciones hechas por Naciones Unidas. Por tanto, lo que era una conclusión inicial ante un texto todavía haciéndose, resulta hoy una aseveración final: *España, una ley por el derecho a la vivienda sin enfoque de derechos humanos.*

¹ N. de A.: en enero de 2023, las Relatorías Especiales de Naciones Unidas para una Vivienda adecuada y sobre la Extrema Pobreza y Derechos Humanos hicieron una comunicación al Estado español con recomendaciones concretas al proyecto de ley por el derecho a la vivienda. Ref.: OL ESP 1/2023 <https://spcommreports.ohchr.org/TMResultsBase/DownloadPublicCommunicationFile?gId=27820>

² <https://www.housingrightswatch.org/es/subject/derecho-la-vivienda>

³ Según definición de Naciones Unidas <https://unsdg.un.org/es/2030-agenda/universal-values/human-rights-based-approach>:"

⁴ N. d A.: para mayor profundización respecto al Derecho a la Vivienda con EBDH: Mazzucatto, M. y Farha L. (2023) "The right to housing. A mission-oriented and human rights-based approach" https://www.ucl.ac.uk/bartlett/publicpurpose/sites/bartlett_public_purpose/files/right_to_housing_missions_final_76.pdf

En el siguiente apartado compartiremos recomendación por recomendación al articulado del proyecto de ley, en comparativa con el texto finalmente aprobado. Hemos dividido los ámbitos de las recomendaciones realizadas por UN en siete cuadros, para facilitar la comprensión y la rapidez en la visualización de este examen.

II. COMPARATIVA DE LAS PROPUESTAS DE LAS DOS RELATORÍAS Y SU REFLEJO EN LA REDACCIÓN FINAL APROBADA POR EL PARLAMENTO ESPAÑOL

Cuadro nº 1: **Protección del derecho a la vivienda como un derecho humano**

Artículo	Recomendación UN	Texto legislativo	Resultado
1	La ley tiene por objeto regular... las obligaciones constitucionales e internacionales de derechos humanos relacionadas con la vivienda, y el derecho al acceso a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma.	Esta ley tiene por objeto regular, ... en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma	No incluida
8	8 (4) Ninguna persona será desalojada, dejándole sin hogar o vulnerable a la violación de otros derechos humanos 8 (5) Ninguna persona vivirá en alojamiento de emergencia o temporal más tiempo del estrictamente necesario hasta que pueda tener acceso a una vivienda digna y adecuada para uso residencial permanente. Las autoridades competentes no podrán confiar en la provisión de alojamiento temporal o de emergencia, cuando dispongan de viviendas vacantes para uso residencial o puedan ponerlas fácilmente a su disposición.	a) Disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos dispuestos por esta ley, ya sea en régimen de propiedad, de arrendamiento, de cesión de uso, o de cualquier otro régimen legal de tenencia. b) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones públicas sobre los programas públicos de vivienda y a las condiciones de acceso a los mismos en formatos accesibles para personas con discapacidad, así como sobre las prestaciones, ayudas y recursos públicos disponibles para garantizar el acceso a la vivienda por parte de las personas y familias en situación de vulnerabilidad. c) Solicitar la inscripción en los registros de demandantes de vivienda protegida constituidos al efecto por las Administraciones públicas competentes en la materia, y en los diferentes programas, prestaciones, ayudas y recursos públicos para el acceso a la vivienda, en función de su situación social y económica, así como de sus circunstancias personales y familiares. d) Participar en los programas públicos de vivienda, y acceder a las prestaciones, ayudas y recursos	No incluida No incluida

		públicos en materia de vivienda en los términos y condiciones establecidos en su normativa reguladora.	
12	<p>1. Los poderes públicos, para proteger, respetar y hacer efectivo el derecho de todas las personas a la vivienda de conformidad con lo dispuesto (...)</p> <p>3. El Estado, en el ejercicio de sus competencias para garantizar la igualdad de todas las personas en el ejercicio del derecho a la vivienda (...)</p>	<p>1. Con el objetivo de promover el ejercicio efectivo del derecho de todos los ciudadanos al disfrute de una vivienda digna y adecuada, y en el ámbito de sus competencias (...)</p> <p>3. La acción del Estado en esta materia, en el ámbito de sus competencias, deberá priorizar la atención y la aplicación de los programas de ayuda a aquellas personas, familias y unidades de convivencia que se encuentren en las situaciones de mayor vulnerabilidad social y económica identificadas por los servicios sociales, y en emergencia habitacional</p>	<p>No incluida</p> <p>Incluida en parte En el texto del proyecto de ley: "igualdad de todos los españoles"</p>
24	2. d) las acciones encaminadas a promover el acceso a la vivienda sujeta a un régimen de protección pública	2.d) La construcción y rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública	No incluida

Cuadro nº 2: Principio de igualdad y no discriminación en la vivienda

Artículo	Recomendación UN	Texto legislativo	Resultado
6.1	Todas las personas tienen derecho a una vivienda adecuada sin discriminación alguna, cualquiera que sea su nacionalidad, sean menores o mayores de edad, o gocen o no de residencia legal. Nadie puede ser discriminado por razón de nacimiento, origen racial o étnico, sexo, religión, creencia, u opinión, edad, discapacidad, orientación o identidad sexual, expresión de género, enfermedad o estado de salud, estado serológico y/o predisposición genética a sufrir patologías y trastornos, lenguaje, situación socioeconómica, o cualquier otra condición o circunstancia personal o social. [reiteración del lenguaje del artículo 2 de la Ley 15/2022	En virtud del principio de igualdad y no discriminación en la vivienda, todas las personas tienen derecho al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada, cumpliendo con los requerimientos legales y contractuales establecidos en la legislación y normativa vigente, sin sufrir discriminación, exclusión, acoso o violencia de ningún tipo	No incluida
6.2	La prohibición de discriminación en materia de vivienda comprende todas las formas de discriminación en el sector público y privado, incluida la discriminación directa e indirecta en relación con el acceso, oferta y suministro y posterior uso de la vivienda y los		

<p>6.3</p>	<p>servicios conexos, tal y como establece la Ley Integral de Igualdad de Trato y Ley de no discriminación. [basado en el lenguaje contenido en los artículos 1-3 y 20 de la Ley 15/2022].</p> <p>Todas las personas tienen derecho al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada, cumpliendo los requisitos legales y contractuales establecidos en la legislación y normativa vigente, sin sufrir hostigamiento, maltrato habitacional o violencia de ningún tipo.</p> <p>a. Se entiende por acoso inmobiliario toda acción u omisión con abuso de derecho que tenga por objeto perturbar a cualquier persona en el uso pacífico de su vivienda y crear un ambiente hostil, ya sea material, personal o social, con el fin último de obligarla a realizar cualquier decisión no deseada sobre el derecho que la ampara al uso y disfrute de la vivienda.</p> <p>b. Se entiende por abuso de vivienda la operación de venta, arrendamiento o enajenación por cualquier título, total o parcial, de viviendas precarias, hacinadas y cualquier forma de vivienda ilegal o de bienes/patrimonios sobre los que no existe un derecho legítimo que faculte al efecto o representación de la misma.</p>	<p>2. Las Administraciones competentes deberán garantizar el cumplimiento de lo previsto en el apartado 1, adoptando las medidas de protección necesarias para prevenir y hacer frente, de manera específica a las siguientes situaciones que afectan al uso y disfrute de la vivienda:</p> <p>a) La discriminación directa, que se produce cuando una persona o grupo de personas recibe, en algún aspecto relacionado con la vivienda, un trato diferente del recibido por otra persona en una situación análoga, siempre que la diferencia de trato no tenga una causa legítima que la justifique objetiva y razonablemente, y los medios utilizados sean proporcionados, adecuados y necesarios.</p>	<p>Estaba ya en el texto 6.2 Se proponía diferente redacción</p>
<p>6.4</p>	<p>Las Administraciones competentes deberán garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en los apartados 1-3, adoptando las medidas de protección necesarias para prevenir hacer frente, de manera específica, a las siguientes situaciones que afecten al uso y disfrute de la vivienda:</p> <p>a. Discriminación directa e indirecta en relación con la vivienda, tal y como establece la Ley de Igualdad de Trato y No Discriminación,</p> <p>b. Acoso inmobiliario,</p> <p>c. Abuso de vivienda.</p>	<p>b) La discriminación indirecta, que se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una práctica, aparentemente neutros, producen una desventaja particular para una persona o grupo de personas respecto de otras en el ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente y los medios utilizados para</p>	

		<p>alcanzar esta finalidad son proporcionados, adecuados y necesarios.</p> <p>c) El acoso inmobiliario, entendido como toda acción u omisión con abuso de derecho con el objetivo de perturbar a cualquier persona en el uso pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, personal o social, con la finalidad última de forzarla a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que le ampara de uso y disfrute de la vivienda.</p> <p>d) Las operaciones de venta, arrendamiento o cesión por cualquier título, completa o parcial, para residencia de una infravivienda, una vivienda sobreocupada y cualquier forma de alojamiento ilegal, o respecto a bienes sobre los que no se ostente un derecho legítimo que faculte al efecto o la representación del mismo.</p>	<p>Estaba ya en el texto 6.2 Se proponía diferente redacción</p>
<p>2. n)</p>	<p>Incluir la reforma del artículo 20 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana el porcentaje de suelo dedicado a vivienda protegida en áreas urbanizadas del 10 por ciento al 30 por ciento, o a niveles similares a los de cualquier nuevo suelo agrícola para ser objeto de desarrollo urbanístico, para que la vivienda social o protegida se incremente en todos los ámbitos y se distribuya geográficamente en las ciudades y asentamientos humanos de la forma más equitativa posible.</p>	<p>Adoptar medidas para identificar y prevenir la retención especulativa, la segregación residencial, los procesos de sobreocupación, la exclusión residencial grave como el chabolismo o el sinhogarismo y la degradación de las condiciones del parque de viviendas existente y de su entorno, para permitir el desarrollo de su función residencial y la mejora de la calidad de vida.</p>	<p>Incluida en parte Disposición final cuarta. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. 40% suelo rural 20 % suelo urbanizado (posibilidad de disminución y exención)</p>

Cuadro N^o 3: **Personas en situación de especial vulnerabilidad y en situación de sinhogarismo**

Artículo	Recomendación UN	Texto legislativo	Resultado
14.1	Las políticas de vivienda tendrán especialmente en cuenta a las personas que viven en asentamientos y barrios de alta vulnerabilidad y segregación, ya sea en zonas urbanas o rurales, las personas y familias sin techo, sin vivienda, con vivienda inadecuada o insegura o en riesgo de quedarse sin hogar, los refugiados, los solicitantes de asilo, los migrantes y las personas que requieren protección internacional, las mujeres y las niñas y niños expuestos a violencia familiar o de género, víctimas de trata de personas, personas con discapacidad física o psíquica, personas con adicción a sustancias y personas liberadas de prisiones o centros de detención, hospitales, instituciones de acogida, instituciones de atención a la infancia o acogimiento familiar	Las políticas en materia de vivienda tendrán especialmente en cuenta a las personas, familias y unidades de convivencia que viven en asentamientos y barrios altamente vulnerables y segregados, ya sea tanto en entornos urbanos como en zonas rurales, a las personas sin hogar, a las personas con discapacidad, a los menores en riesgo de pobreza o exclusión social, a los menores tutelados que dejen de serlo y a cualesquiera otras personas vulnerables que se definan en el momento de la actuación	No incluida
14.4	Las personas en riesgo de quedarse sin hogar o en situación de falta de hogar que no tengan suficientes medios económicos o capacidades para asegurar una vivienda para sí mismas y las personas a su cargo, independientemente de su situación regular administrativa, tienen derecho a acceder, previa solicitud, a una vivienda que cumpla con los estándares mínimos de adecuación, habitabilidad y privacidad.		No incluida
14.5	La administración competente a la que se haya presentado una solicitud de vivienda en virtud del artículo 4 está obligada a responder a dichas solicitudes lo antes posible y al menos en el plazo de dos meses, mediante la provisión de: a) vivienda social, o b) viviendas gestionadas por servicios públicos, sociales o de salud, u organizaciones de bienestar social por cuenta del Estado, o c) la provisión de subsidios de vivienda que permitan a la persona interesada y sus dependientes acceder a la vivienda en el mercado privado dentro de la comunidad local donde se ha presentado la solicitud o en sus proximidades.		No incluida

14.6	Si la administración competente no proporciona vivienda o subsidios de vivienda como se especifica en los incisos 4 y 5, el tribunal administrativo competente puede ordenar, a solicitud de la persona solicitante, a la administración competente que proporcione acceso a dicha vivienda. Cuando dicha vivienda no esté disponible, determinará el nivel del subsidio de vivienda que la administración competente pagará a la persona solicitante como se especifica en el artículo 14 (5) c) hasta que la misma y sus dependientes hayan tenido acceso a la vivienda como especificados en el artículo 14 (5) a) o b) o ya no son elegibles para recibir apoyo porque están en posesión de medios suficientes para proporcionar vivienda por sí mismos.		No incluida
14.7	Las organizaciones de interés público y las organizaciones de bienestar social pueden presentar solicitudes de vivienda en nombre de personas en situación de sinhogarismo de calle o sin vivienda e iniciar, si es necesario, procedimientos en su nombre ante los tribunales administrativos		No incluida
14.8	El Estado puede hacer regulaciones adicionales según corresponda.		No incluida

Cuadro nº 4: **Justiciabilidad del derecho humano a una vivienda adecuada**

Artículo	Recomendación UN	Texto legislativo	Resultado
14.7	Las organizaciones de interés público y las organizaciones de bienestar social pueden presentar solicitudes de vivienda en nombre de personas en situación de sinhogarismo de calle o sin vivienda e iniciar, si es necesario, procedimientos en su nombre ante los tribunales administrativos		No incluida
14.8	El Estado puede hacer regulaciones adicionales según corresponda.		No incluida

Cuadro nº 5: **Protección contra los desalojos forzosos**

Artículo	Recomendación UN	Texto legislativo	Resultado
	Obligar a las administraciones competentes, incluso en situaciones en las que se compruebe la vulnerabilidad de los arrendatarios afectados, a proporcionar una vivienda alternativa adecuada a la persona afectada		No incluida
441.6 LEC	Incorporar la prohibición de desalojar a una persona para que se quede sin hogar		No incluida

	<p>Incluir la previsión de que los tribunales puedan ordenar que las autoridades competentes brinden apoyo financiero a las personas afectadas para cubrir los costes de la hipoteca, el alquiler o los servicios públicos pendientes, en parte o en su totalidad con el objetivo de mantener a los inquilinos vulnerables en la vivienda que él o ella ocupa.</p> <p>Incluir la obligación de los Tribunales de cerciorarse de que ordenar un desalojo no generará graves dificultades o riesgos para los derechos de la persona o personas afectadas.</p>		<p>No incluida</p> <p>No incluida</p>
<p>Genérico articulado LEC</p>	<p>1. Antes de dictar cualquier orden de desalojo, el juez deberá cerciorarse de que la persona o personas afectadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Cuentan con los medios económicos y también la capacidad de acceder a una vivienda adecuada alternativa en una proximidad razonable; b) no se encuentran en situación de vulnerabilidad económica, social o de otra índole; c) como consecuencia de un desalojo no quedarán sin hogar; d) no estarán expuestas a ningún riesgo para su vida o grave riesgo para su salud mental o física con motivo del desalojo; e) no estarán en riesgo de separación familiar, en particular de separación de las niñas, niños y adolescentes de sus padres o tutores. <p>2. Al tomar su decisión, el Tribunal tendrá en cuenta las circunstancias particulares de la persona y las personas afectadas, incluida su edad, salud mental y física, cualquier posible discapacidad, preocupaciones sobre la protección de las niñas, niños y adolescentes y la familia o cualquier otra preocupación de protección pertinente.</p> <p>3. Cuando un hogar se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, social o de otra índole, el Juzgado deberá establecer que al hogar afectado se le ha ofrecido por parte de la propiedad de la vivienda, de la administración pública correspondiente, o de cualquier otra provisión de vivienda, una vivienda alternativa o un alojamiento que sea adecuado, asequible, accesible, adecuado y en un lugar razonable. El tribunal también debe dar tiempo suficiente para que el hogar en cuestión se reubique en la unidad de vivienda alternativa ofrecida, antes de que se pueda ejecutar una orden de desalojo.</p> <p>4. El juzgado podrá suspender un desahucio por un plazo superior a 2 ó 4 meses respectivamente, cuando considere que está obligado a hacerlo en virtud de los</p>		<p>No incluida</p> <p>Estaba en la LEC previa la nueva Ley</p> <p>No incluida</p>

	<p>apartados anteriores de este artículo. La suspensión y la duración de su duración serán suficientes para asegurar que el hogar en cuestión pueda acceder a una vivienda alternativa o, en su caso, acceder a ingresos suficientes para permanecer en la unidad de vivienda en cuestión.</p> <p>5. También podrá concederse una suspensión del desalojo por más de dos o cuatro meses, respectivamente, si el hogar sujeto al procedimiento de desalojo está de duelo por la pérdida de un miembro del hogar o en reconfiguración debido a una separación o divorcio, o en una situación similar de emergencia personal o familiar.</p> <p>6. El Tribunal debe tomar sus decisiones con base en los principios de razonabilidad y proporcionalidad, teniendo en cuenta los intereses legítimos, los derechos y las preocupaciones de protección de todas las partes afectadas, incluida la propiedad del inmueble, en particular cuando éste haya solicitado el desalojo para garantizar la recuperación de la unidad de vivienda para uso propio como residencia principal o el uso de un miembro de la familia dependiente como su residencia principal.</p> <p>7. Cuando el Juzgado decida suspender un desalojo por más de 2 meses, podrá ordenar para cualquier mes adicional de suspensión del desalojo que la administración local competente pague un subsidio de vivienda al arrendatario para que pueda pagar su sus gastos de vivienda o una compensación al propietario de la vivienda, siempre que el hogar se encuentre en situación de vulnerabilidad económica y no pueda cubrir íntegramente sus gastos de vivienda. Si el hogar en cuestión recibe transferencias sociales públicas, el Tribunal puede ordenar que la proporción destinada a cubrir los gastos de vivienda sea pagada directamente por el Estado al propietario de la vivienda, hasta que el hogar en cuestión haya desalojado su vivienda o pueda pagar su alquiler y vivienda. Los subsidios de vivienda proporcionados directamente a la propiedad de la vivienda se limitarán a compensar a la misma por la pérdida de ingresos mensuales hasta el alquiler promedio de 21 vivienda de tamaño y calidad similar en el área de la unidad de vivienda en cuestión.</p> <p>8. Toda orden de desalojo o suspensión deberá expresar las razones de su ejecución o suspensión. Las órdenes de desalojo deben especificar la fecha y hora en que se ejecutarán. Los desalojos solo pueden tener lugar durante el día entre las 8:00 y las 18:00. Entre la orden de desalojo y su ejecución deberá preverse tiempo suficiente para que todos los interesados</p>	<p>Artículo 450.5 (nuevo apartado) En todos los casos de desahucio y en todos los</p>	<p>No incluida</p> <p>No incluida</p> <p>Incluida en parte</p> <p>Incluida en parte</p>
--	--	---	---

	<p>puedan desalojar el inmueble con sus pertenencias. Este período será de un mínimo de 14 días, excepto en los casos en que se requiera un desalojo inmediato para garantizar la protección del inquilino o del propietario de daños graves.</p> <p>9. El Ministerio de Justicia y el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana recopilarán y publicarán periódicamente estadísticas sobre los procedimientos de desalojo iniciados, incluida información sobre el motivo o motivos del desalojo, el número de hogares y personas afectadas, incluida la composición del hogar y sobre la demografía y contexto social de los hogares y personas afectados. Las estadísticas también incluirán información sobre el número de desalojos que se impidieron, suspendieron o ejecutaron, las razones de su suspensión o prevención total y qué medidas han sido tomadas por las autoridades correspondientes para evitar el desalojo.</p>	<p>decretos o resoluciones judiciales que tengan como objeto el señalamiento del lanzamiento, (...) se deberá incluir el día y la hora exacta en los que tendrá lugar el mismo”.</p>	<p>No incluida</p>
--	---	--	---------------------------

Cuadro nº 6: **Mejorar la asequibilidad y accesibilidad de la vivienda**

Artículo	Recomendación UN	Texto legislativo	Resultado
<p>16.3 y 17.5</p>	<p>En todo el país, el stock de viviendas sociales que comprometa las viviendas asequibles protegidas e incentivadas se ampliará progresivamente a alrededor del 15 por ciento del stock total de viviendas para 2040. Para alcanzar este objetivo, las autoridades competentes llevarán a cabo una evaluación integral de las necesidades de dichas viviendas sociales a nivel estatal, autonómico y local que se repetirá cada 5 años, estableciendo metas específicas donde se debe incrementar la vivienda social. Si la evaluación indica una escasez de viviendas sociales en una comunidad autónoma o municipio en particular, las autoridades competentes presentarán un plan sobre cómo se ampliará el parque de viviendas sociales mediante la adquisición o alquiler de terrenos y viviendas en el mercado privado o la construcción de nuevas viviendas sociales o por otros métodos, incluyendo cómo se financiará la vivienda social y su mantenimiento a través de programas y recursos locales, regionales o nacionales.</p>	<p>Disposición Transitoria 2ª Objetivos en relación con el parque de vivienda destinado a políticas sociales. 1. En relación con el establecimiento de los objetivos a los que se refiere el artículo 27, transcurrido un año desde la entrada en vigor de esta ley sin que las Administraciones territoriales competentes hayan establecido marcos temporales y metas específicas, se establece como referencia general el compromiso de alcanzar, en el plazo de 20 años, un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20 por ciento respecto al total de hogares que residen en aquellos municipios en los que se hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado.</p>	<p>Incluida en parte</p>

Cuadro nº 7: **Medidas de contención de alquileres**

Artículo	Recomendación UN	Texto legislativo	Resultado
Genérico	<p>En las zonas sujetas al régimen de contención de rentas, los propietarios de viviendas deberán proporcionar antes de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento información sobre el nivel de la renta anterior y el nivel de la renta futura aplicable a la vivienda objeto del contrato de arrendamiento.</p> <p>Los inquilinos también pueden, después de firmar un contrato de arrendamiento, solicitar a los propietarios que reduzcan el alquiler mensual según lo especificado en los contratos de arrendamiento firmados si el alquiler no se ajusta al sistema de contención de alquileres. Los inquilinos pueden presentar tales solicitudes por escrito durante los primeros seis meses después de haber celebrado un nuevo contrato de arrendamiento.</p> <p>En caso de que el propietario de la vivienda no esté de acuerdo con la reducción del alquiler, el nivel del contrato de alquiler puede ser impugnado ante los tribunales, que determinarán si el alquiler es excesivo o no, incluido el alquiler máximo que se puede cobrar por la vivienda en cuestión. En caso de que un alquiler se considere excesivo, los propietarios están obligados a devolver el exceso de alquiler al inquilino desde el inicio del contrato de arrendamiento. Las autoridades competentes también pueden especificar en los reglamentos multas para los propietarios de viviendas que celebren contratos de alquiler que obviamente no se ajusten al sistema de contención de alquileres.</p>	<p>Art. 31.3. la propiedad de la vivienda objeto de alquiler deberá informar antes de la formalización del nuevo contrato de alquiler, la cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento vigente los últimos 5 años o del correspondiente índice de referencia de precios de alquiler. No hay referencia sobre el nivel de renta futura</p>	<p>Incluida</p> <p>No incluida. Solo se aplica al momento previo a la firma de contrato nuevos</p> <p>No incluida. Como es un tema que cada Comunidad Autónoma / Ayuntamiento regulará, podría darse el caso (Ley Catalana)</p> <p>No incluida</p>

III. CONCLUSIONES

Es más que evidente que contar con un marco estatal estructural donde apoyar y sustentar las políticas públicas de vivienda en España es más que una buena noticia; era algo extremadamente urgente y necesario para los cientos de miles de personas y familias en situación de exclusión residencial que no tienen acceso a este derecho humano ni garantía de justiciabilidad.

Igualmente, y sin entrar a un análisis más detallado, consideramos que se han quedado fuera del texto normativo dos cuestiones de especial relevancia:

- La inclusión de los estándares internacionales normativos en materia del derecho humano a una vivienda adecuada contenidos en las Observaciones Generales del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, así como en los Dictámenes⁵ condenatorios a nuestro Estado.
- La consideración del derecho humano a una vivienda adecuada como derecho subjetivo. Al menos, y como en la actualidad las CCAA de Valencia, Navarra y Euskadi lo contemplan, como derecho subjetivo de carácter administrativo.

⁵ E/C.12/55/D/2/2014, E/C.12/61/D/5/2015, E/C.12/66/D/37/2018, E/C.12/67/D/52/2018, EC/12/69/D/54/2018, EC/12/69/D/85/2018, E/C.12/71/D/127/2019, E/C.12/72/D/26/2018