Facultad de Derecho
ICADE

La propiedad privada y su función social con relación al derecho a la vivienda: Claves críticas de su comprensión desde una perspectiva iusfilosófica

Autor: Gonzalo Villanueva Viroomal
Director: Martín Anselmo Rocha Espindola

Introducción……(pg. 3-4)

1. **Marco normativo del derecho a la vivienda**……(pg. 5-12)
1.1. Reconocimiento constitucional del derecho a la vivienda en España……(pg. 5-7)
1.2.El derecho a la vivienda en el contexto internacional y europeo……... (pg. 7-9)
1.3 Jurisprudencia constitucional y europea sobre el derecho a la vivienda…….(pg. 9-12)

2. La propiedad privada: configuración jurídica y fundamento filosófico..(pg. 13-23)
2.1. Concepto y tradición clásica (Locke, Kant, Rousseau)…… (pg. 13-15)
2.2. La función social de la propiedad: origen, alcance y tensiones……(pg. 15-18)
2.3. Propiedad privada y modelos de intervención estatal…… (pg. 18-20)
2.4. Teorías filosófico-políticas de la propiedad…….(pg. 20-23)

3. Tensiones contemporáneas entre propiedad y acceso a la vivienda…. (pg. 24-26)

4. Claves iusfilosóficas para reinterpretar la función social de la propiedad ……(pg.27-33)
4.1.Justicia distributiva y justicia social (Rawls, Sen, Nussbaum)……. (pg. 27-29)
4.2. Derechos sociales y su exigibilidad…… (pg. 29-31)
4.3. Propuestas de relectura crítica del derecho de propiedad…… (pg. 31-33)

5. **Conclusiones**…….(pg. 34-36)

Bibliografía……..…… (pg. 37-38)

Introducción

El derecho de propiedad constituye una de las instituciones jurídicas más relevantes y, al mismo tiempo, más controvertidas dentro de los ordenamientos jurídicos contemporáneos. Tradicionalmente concebido como un derecho subjetivo de carácter individual, vinculado a la libertad y a la autonomía de la persona, su configuración ha experimentado una profunda transformación a lo largo del tiempo, especialmente a partir del desarrollo del constitucionalismo social. En la actualidad, la propiedad ya no puede entenderse como un derecho absoluto e ilimitado, sino como una institución sujeta a condicionamientos derivados de su función social y de su necesaria compatibilidad con otros derechos fundamentales.

Este proceso de evolución ha sido particularmente significativo en el ámbito europeo y, en concreto, en el ordenamiento jurídico español, donde la Constitución de 1978 reconoce expresamente el derecho a la propiedad privada en su artículo 33, pero lo somete a los límites derivados de su función social. De este modo, el texto constitucional incorpora una concepción de la propiedad que supera las visiones clásicas de corte liberal, integrando elementos propios del Estado social y democrático de Derecho. Esta doble dimensión —individual y social— convierte al derecho de propiedad en un ámbito especialmente propicio para el análisis de las tensiones entre libertad e igualdad, entre autonomía individual e intervención pública.

En este contexto, uno de los ámbitos en los que dichas tensiones se manifiestan con mayor intensidad es el acceso a la vivienda. La vivienda no constituye únicamente un bien patrimonial, sino un elemento esencial para el desarrollo de la persona y para el ejercicio de otros derechos fundamentales, como la intimidad personal y familiar o la dignidad humana. Por ello, la Constitución española reconoce en su artículo 47 el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, configurándolo como un principio rector de la política social y económica que debe orientar la actuación de los poderes públicos.

Sin embargo, la efectividad de este derecho plantea importantes dificultades en la práctica. La creciente crisis habitacional, caracterizada por el incremento sostenido de los precios de la vivienda, la dificultad de acceso para amplios sectores de la población y el aumento de la desigualdad económica, ha puesto de manifiesto las limitaciones del

modelo actual. En este escenario, el derecho de propiedad se sitúa en el centro del debate jurídico y político, en la medida en que su configuración y sus límites condicionan de manera directa la posibilidad de garantizar el acceso a la vivienda.

La tensión entre el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda ha dado lugar a un intenso debate doctrinal y jurisprudencial, en el que se discute hasta qué punto es legítima la intervención de los poderes públicos en el ámbito de la propiedad privada. La introducción de medidas como la regulación del mercado del alquiler, la limitación de precios o la movilización de viviendas vacías plantea interrogantes acerca de los límites constitucionales de dicha intervención y de la compatibilidad entre la protección de la propiedad y la garantía de los derechos sociales.

Para abordar estas cuestiones, resulta imprescindible acudir no solo al análisis jurídico-positivo, sino también a las principales teorías filosófico-políticas que han tratado de fundamentar el derecho de propiedad. Las aportaciones de autores como Rousseau, Kant, Nozick y Rawls permiten comprender las distintas concepciones existentes sobre la legitimidad y los límites de la propiedad, así como su relación con la igualdad y la justicia social. Estas teorías proporcionan un marco conceptual que resulta esencial para interpretar la función social de la propiedad y su papel en el Estado social contemporáneo.

El presente trabajo tiene como objetivo analizar el derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico español desde esta doble perspectiva, jurídica y filosófico-política, prestando especial atención a su relación con el derecho a la vivienda. Para ello, se examinará, en primer lugar, la evolución del concepto de propiedad y su configuración constitucional; en segundo lugar, se abordarán las principales teorías que han tratado de justificar y limitar este derecho; y, finalmente, se analizará la función social de la propiedad como instrumento para garantizar el acceso a la vivienda en el contexto actual.

El estudio de la propiedad privada en relación con el derecho a la vivienda permite poner de relieve uno de los principales desafíos del derecho contemporáneo: la necesidad de encontrar un equilibrio entre la protección de los derechos individuales y la satisfacción de las necesidades colectivas. Este equilibrio no solo tiene implicaciones jurídicas, sino también sociales y económicas, y resulta esencial para garantizar la cohesión social y la efectividad de los derechos fundamentales en el marco del Estado social y democrático de Derecho.

1. Marco normativo del derecho a la vivienda

1.1. Reconocimiento constitucional del derecho a la vivienda en España

El derecho a la vivienda encuentra su principal anclaje normativo en el artículo 47 de la Constitución Española, que proclama el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y encomienda a los poderes públicos la promoción de las condiciones necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes para hacer efectivo dicho derecho. Este precepto no solo reconoce una aspiración individual, sino que incorpora un mandato dirigido al conjunto de los poderes públicos, configurando la vivienda como un elemento esencial para la realización efectiva del Estado social y democrático de Derecho.

Desde una perspectiva sistemática, el artículo 47 CE se inserta en el Capítulo III del Título I, relativo a los principios rectores de la política social y económica. Esta ubicación no es neutra, pues condiciona de manera decisiva su eficacia jurídica. De acuerdo con el artículo 53.3 CE, dichos principios no son directamente exigibles ante los tribunales, sino que deben informar la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. En consecuencia, el derecho a la vivienda no se configura como un derecho subjetivo pleno susceptible de tutela directa mediante recurso de amparo, sino como un mandato de optimización dirigido al legislador.

El Tribunal Constitucional ha reiterado esta interpretación en múltiples pronunciamientos, señalando que los principios rectores carecen de justiciabilidad directa, si bien poseen una indudable fuerza normativa en tanto criterios interpretativos del ordenamiento jurídico. En este sentido, la STC 152/1988 afirmó que el artículo 47 CE no reconoce un derecho fundamental en sentido estricto, pero sí establece un mandato que vincula a los poderes públicos y que debe orientar su actuación. Esta concepción ha sido objeto de críticas doctrinales, al considerar que puede vaciar de contenido práctico un derecho estrechamente vinculado a la dignidad humana.

No obstante, reducir el artículo 47 CE a una mera declaración programática resultaría una simplificación excesiva. Como ha señalado parte de la doctrina, los principios rectores no son jurídicamente irrelevantes, sino que desempeñan una función normativa indirecta de gran importancia. En primer lugar, actúan como criterios de interpretación del resto de

derechos constitucionales, permitiendo orientar su contenido hacia finalidades sociales. En segundo lugar, sirven como parámetro de constitucionalidad de la legislación, de modo que el legislador no puede ignorarlos sin incurrir en arbitrariedad. Finalmente, condicionan la actuación administrativa, imponiendo a los poderes públicos una obligación de actuación positiva.

En este contexto, la relación entre el artículo 47 CE y el artículo 33 CE, que reconoce el derecho de propiedad privada, resulta esencial para comprender la arquitectura constitucional en materia de vivienda. El artículo 33 CE garantiza el derecho de propiedad, pero establece expresamente que su contenido queda delimitado por su función social. Esta previsión introduce un elemento de flexibilidad que permite adaptar el derecho de propiedad a las exigencias del interés general, entre las que destaca la garantía del acceso a la vivienda.

La jurisprudencia constitucional ha desarrollado una concepción integradora de la función social de la propiedad. En particular, la STC 37/1987 afirmó que dicha función no constituye un límite externo al derecho, sino un elemento integrante de su propio contenido. Esta interpretación resulta especialmente relevante en el ámbito de la vivienda, pues permite justificar intervenciones públicas que incidan en el uso, disfrute o disposición de los bienes inmuebles sin que ello suponga necesariamente una vulneración del derecho de propiedad.

Ahora bien, esta posibilidad de intervención no es ilimitada. El propio Tribunal Constitucional ha subrayado que la delimitación legal del derecho de propiedad debe respetar su contenido esencial y someterse al principio de proporcionalidad. Asimismo, cuando la intervención pública suponga una privación singular del derecho, deberá articularse a través de la expropiación forzosa, con la correspondiente indemnización, de conformidad con el artículo 33.3 CE. De este modo, el ordenamiento constitucional establece un equilibrio entre la garantía de la propiedad privada y la realización de fines sociales.

En definitiva, el reconocimiento constitucional del derecho a la vivienda en España se articula a través de una compleja interacción entre principios rectores y derechos subjetivos. Lejos de configurarse como un derecho plenamente exigible, el artículo 47 CE opera como un mandato dirigido a los poderes públicos que, en combinación con la

función social de la propiedad, permite fundamentar políticas públicas orientadas a garantizar el acceso a la vivienda. Esta configuración plantea, sin embargo, importantes desafíos en términos de efectividad, en la medida en que la realización del derecho depende en gran medida de la voluntad política y de la disponibilidad de recursos, lo que explica las tensiones persistentes en este ámbito.

1.2. El derecho a la vivienda en el contexto internacional y europeo

El derecho a la vivienda no constituye una creación aislada del ordenamiento constitucional español, sino que se inserta en un entramado normativo internacional y europeo que ha contribuido decisivamente a perfilar su contenido, alcance y significado jurídico. Este marco supranacional resulta especialmente relevante en la medida en que refuerza la dimensión social del derecho a la vivienda y proporciona criterios interpretativos que inciden en la actuación de los poderes públicos internos.

En el plano internacional, el reconocimiento del derecho a la vivienda se vincula estrechamente con la consolidación de los derechos económicos, sociales y culturales tras la Segunda Guerra Mundial. En este contexto, el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos proclama el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado que le asegure, entre otros elementos, la vivienda. Esta formulación, aunque carente de fuerza jurídicamente vinculante en sentido estricto, ha adquirido un notable valor interpretativo como expresión de un consenso internacional básico en torno a la dignidad humana.

Más relevante desde el punto de vista jurídico es el reconocimiento contenido en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que establece el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluyendo la vivienda. A diferencia de la Declaración Universal, el Pacto posee carácter vinculante para los Estados que lo han ratificado, entre ellos España, lo que implica la asunción de obligaciones jurídicas concretas. No obstante, estas obligaciones se configuran bajo el principio de realización progresiva, lo que significa que los Estados deben adoptar medidas, hasta el máximo de los recursos disponibles, para lograr gradualmente la plena efectividad del derecho.

La interpretación de este precepto por parte del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ha sido fundamental para dotar de contenido material al derecho a la vivienda. En su Observación General nº 4, el Comité define la vivienda adecuada no solo en términos de disponibilidad física, sino también atendiendo a criterios como la seguridad jurídica de la tenencia, la habitabilidad, la asequibilidad económica, la accesibilidad, la ubicación y la adecuación cultural. Esta concepción amplia refuerza la idea de que el derecho a la vivienda no puede reducirse a la mera existencia de un techo, sino que implica condiciones que garanticen una vida digna.

En el ámbito europeo, el reconocimiento del derecho a la vivienda presenta una configuración más fragmentaria, pero igualmente significativa. La Carta Social Europea, especialmente en su versión revisada, constituye el instrumento más relevante en esta materia. Su artículo 31 obliga a los Estados parte a adoptar medidas dirigidas a facilitar el acceso a una vivienda adecuada, prevenir y reducir la situación de sinhogarismo y hacer asequible el precio de la vivienda a las personas que carecen de recursos suficientes. Aunque este instrumento no forma parte del Derecho de la Unión Europea en sentido estricto, su interpretación por el Comité Europeo de Derechos Sociales ha contribuido a consolidar estándares mínimos en materia de políticas de vivienda.

Por su parte, el Derecho de la Unión Europea no reconoce expresamente un derecho autónomo a la vivienda. Sin embargo, la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea incorpora referencias indirectas relevantes, como el artículo 34, que reconoce el derecho a la asistencia social y a la ayuda a la vivienda para garantizar una existencia digna a quienes carezcan de recursos suficientes. Este reconocimiento, aunque condicionado a las competencias de la Unión y de los Estados miembros, refuerza la dimensión social del ordenamiento europeo.

Asimismo, la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha desempeñado un papel clave en la protección indirecta del derecho a la vivienda. Aunque el Convenio Europeo de Derechos Humanos no recoge expresamente este derecho, el Tribunal ha desarrollado una línea jurisprudencial que conecta el acceso y mantenimiento de la vivienda con otros derechos convencionales, en particular el derecho al respeto de la vida privada y familiar y del domicilio, recogido en el artículo 8 del Convenio.

En este sentido, el Tribunal ha afirmado que los desalojos y desahucios pueden constituir una injerencia en el derecho al respeto del domicilio, lo que obliga a los Estados a garantizar que dichas medidas sean proporcionales y estén justificadas por un interés legítimo. En casos como *McCann c. Reino Unido*, en el cual se indagará en el próximo apartado "*Jurisprudencia constitucional y europea sobre el derecho a la vivienda*" el Tribunal subrayó la necesidad de que las personas afectadas dispongan de garantías procesales suficientes y de una evaluación adecuada de las circunstancias individuales, especialmente en situaciones de vulnerabilidad.

Esta evolución jurisprudencial ha contribuido a reforzar la protección del derecho a la vivienda desde una perspectiva indirecta, imponiendo a los Estados no solo obligaciones negativas (no interferir arbitrariamente), sino también obligaciones positivas, como la adopción de medidas para prevenir situaciones de exclusión residencial extrema.

El marco internacional y europeo revela una progresiva consolidación del derecho a la vivienda como un elemento esencial de la dignidad humana y de la cohesión social. Aunque su grado de exigibilidad varía en función del instrumento jurídico considerado, estos estándares supranacionales desempeñan una función decisiva como criterio interpretativo del derecho interno y como límite a la discrecionalidad de los poderes públicos. En el caso español, este contexto refuerza la necesidad de interpretar el artículo 47 de la Constitución de manera coherente con los compromisos internacionales asumidos, contribuyendo a una comprensión más robusta y garantista del derecho a la vivienda.

1.3. Jurisprudencia constitucional y europea sobre el derecho a la vivienda

El análisis del derecho a la vivienda en el ordenamiento jurídico español no puede limitarse al plano normativo, sino que exige atender a la interpretación que de este han realizado los tribunales, en particular el Tribunal Constitucional y el Tribunal Europeo de Derechos Humanos. La jurisprudencia ha desempeñado un papel decisivo en la delimitación del alcance del derecho a la vivienda, así como en la concreción de las tensiones entre este y el derecho de propiedad privada.

En el ámbito constitucional, el Tribunal Constitucional ha mantenido de forma constante que el artículo 47 de la Constitución Española no reconoce un derecho subjetivo directamente exigible, sino un principio rector de la política social y económica. Así lo afirmó, entre otras, la STC 152/1988, en la que se subraya que el derecho a la vivienda no es susceptible de amparo constitucional directo, aunque sí debe informar la actuación de los poderes públicos. Esta doctrina ha sido reiterada en pronunciamientos posteriores, consolidando una interpretación restrictiva de su justiciabilidad.

No obstante, el Tribunal Constitucional ha reconocido indirectamente la relevancia jurídica del derecho a la vivienda al conectarlo con otros derechos fundamentales. En particular, ha señalado que determinadas situaciones de vulnerabilidad residencial pueden incidir en derechos como la dignidad de la persona (artículo 10 CE) o la integridad física y moral (artículo 15 CE), lo que abre la puerta a una protección reforzada en supuestos concretos.

Especial relevancia presenta la jurisprudencia relativa a la función social de la propiedad en el ámbito de la vivienda. En la STC 37/1987, el Tribunal afirmó que la función social no constituye un límite externo al derecho de propiedad, sino un elemento integrante de su contenido, cuya concreción corresponde al legislador. Esta doctrina ha permitido legitimar diversas intervenciones públicas sobre la propiedad inmobiliaria, siempre que respeten el contenido esencial del derecho y el principio de proporcionalidad.

En esta línea, la STC 93/2015, relativa al Decreto-ley andaluz sobre función social de la vivienda, constituye un hito relevante. En este caso, el Tribunal analizó la constitucionalidad de medidas que preveían la expropiación temporal del uso de viviendas en situaciones de emergencia social. Si bien declaró inconstitucionales determinados aspectos por invasión de competencias estatales, reconoció la legitimidad de la finalidad perseguida, esto es, la protección del derecho a la vivienda en contextos de vulnerabilidad, lo que evidencia la relevancia constitucional del problema.

Asimismo, la STC 32/2019 abordó cuestiones relativas a la intervención pública en el mercado de la vivienda, subrayando que las medidas limitativas del derecho de propiedad pueden ser constitucionalmente admisibles cuando respondan a fines de interés general y respeten las garantías previstas en el artículo 33 CE. Este pronunciamiento refuerza la

idea de que la función social de la propiedad constituye un instrumento clave para articular políticas públicas en materia de vivienda.

Por otro lado, el Tribunal Constitucional ha insistido en la necesidad de respetar el principio de proporcionalidad en toda intervención que afecte al derecho de propiedad. En este sentido, ha señalado que las limitaciones deben ser adecuadas, necesarias y proporcionadas en sentido estricto, evitando cargas excesivas o desproporcionadas para los titulares del derecho. Este criterio actúa como un límite esencial frente a posibles excesos en la regulación de la vivienda.

En el ámbito europeo, la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha tenido un impacto significativo en la protección del derecho a la vivienda, aunque este no esté expresamente reconocido en el Convenio Europeo de Derechos Humanos. El Tribunal ha desarrollado una protección indirecta a través del artículo 8 del Convenio, relativo al derecho al respeto de la vida privada y familiar y del domicilio.

Uno de los casos más relevantes en esta materia es *McCann c. Reino Unido* (2008), en el que el Tribunal afirmó que la pérdida de la vivienda constituye una de las formas más graves de injerencia en el derecho al respeto del domicilio. En consecuencia, estableció que cualquier desalojo debe ser objeto de un control de proporcionalidad por parte de los tribunales, incluso cuando la ocupación del inmueble no esté jurídicamente legitimada. Este criterio ha reforzado las garantías procesales de las personas afectadas por procedimientos de desahucio.

En una línea similar, el Tribunal ha insistido en la necesidad de tener en cuenta las circunstancias personales de los afectados, especialmente cuando se trata de colectivos vulnerables. Esta exigencia implica que los Estados deben prever mecanismos que permitan ponderar los intereses en conflicto y evitar situaciones de desprotección extrema, consolidando así un enfoque más garantista en materia de vivienda.

La influencia de esta jurisprudencia en el ordenamiento español ha sido progresiva, contribuyendo a reforzar la dimensión social del derecho a la vivienda y a introducir estándares más exigentes en los procedimientos de desahucio. Aunque el derecho a la vivienda no goza de una protección directa en el sistema del Convenio, su conexión con

otros derechos fundamentales ha permitido articular una tutela indirecta de gran relevancia práctica.

La jurisprudencia constitucional y europea pone de manifiesto que, si bien el derecho a la vivienda no se configura como un derecho fundamental plenamente exigible, sí posee una relevancia jurídica creciente que condiciona tanto la actuación del legislador como la interpretación de los derechos fundamentales. Esta evolución refleja una tendencia hacia una mayor integración de los derechos sociales en el núcleo del sistema jurídico, especialmente en contextos de creciente vulnerabilidad residencial.

2. La propiedad privada: configuración jurídica y fundamento filosófico

2.1. Concepto y tradición clásica (Locke, Kant, Rousseau)

La propiedad privada ha ocupado históricamente un lugar central en la teoría jurídica y política occidental, constituyendo una de las instituciones fundamentales para la articulación de las relaciones sociales, económicas y jurídicas. Su configuración no puede entenderse únicamente como una relación de dominio sobre bienes, sino como una construcción normativa profundamente vinculada a determinadas concepciones de la libertad, la justicia y el papel del Estado. En este sentido, el análisis de la tradición filosófica clásica permite comprender los fundamentos teóricos que han influido decisivamente en la configuración contemporánea del derecho de propiedad.

En el pensamiento liberal clásico, John Locke ofrece una de las justificaciones más influyentes de la propiedad privada. En su *Second Treatise of Government*, sostiene que la propiedad tiene su origen en el trabajo individual. Según Locke, los bienes de la naturaleza pertenecen originariamente a todos en común, pero cuando una persona mezcla su trabajo con ellos, adquiere un derecho exclusivo sobre el resultado (Locke, 1690/1988). Esta teoría del trabajo como fundamento de la propiedad confiere a este derecho un carácter prepolítico, anterior al Estado, cuya función principal sería la protección de los derechos naturales, entre ellos la vida, la libertad y la propiedad.

No obstante, la concepción lockeana no implica una legitimación absoluta de la apropiación. El propio Locke introduce límites relevantes mediante la conocida cláusula del "suficiente y tan bueno", según la cual la apropiación solo es legítima en la medida en que deje recursos suficientes para los demás (Locke, 1690/1988). Asimismo, el desarrollo de la economía monetaria permite superar los límites naturales de acumulación, lo que introduce tensiones internas en su teoría. Estas ambigüedades han sido objeto de numerosas reinterpretaciones, especialmente en contextos contemporáneos marcados por fuertes desigualdades económicas.

Frente a esta concepción, Jean-Jacques Rousseau desarrolla una crítica radical al origen y legitimidad de la propiedad privada. En su *Discurso sobre el origen y los fundamentos de la desigualdad entre los hombres*, identifica la apropiación privada de la tierra como

el punto de partida de la desigualdad social y de la dominación política (Rousseau, 1755/1999). La célebre afirmación de que el establecimiento de la propiedad marca el inicio de la desigualdad refleja su visión crítica de esta institución como generadora de relaciones de poder y exclusión.

Para Rousseau, la propiedad no constituye un derecho natural, sino una institución convencional que solo puede legitimarse a través del pacto social. Su validez depende, por tanto, de su compatibilidad con el interés general y con la voluntad colectiva (Rousseau, 1755/1999). Esta concepción introduce una dimensión política y social de la propiedad que resulta especialmente relevante en el contexto del Estado social contemporáneo, en el que el ejercicio de los derechos individuales debe armonizarse con las exigencias de justicia colectiva.

Por su parte, Immanuel Kant ofrece una fundamentación jurídica de la propiedad desde una perspectiva racional y normativa. En la *Doctrina del Derecho*, la propiedad se presenta como una condición necesaria para el ejercicio externo de la libertad. Para Kant, la posibilidad de atribuirse objetos externos como propios es indispensable para el desarrollo de la personalidad y la autonomía individual (Kant, 1797/1996). Sin embargo, este derecho no existe al margen del orden jurídico, sino que requiere el reconocimiento dentro de un marco normativo común que garantice la coexistencia de las libertades individuales conforme a leyes universales.

En este sentido, la propiedad kantiana no es un derecho absoluto ni prepolítico, sino una institución jurídicamente mediada. Su legitimidad depende de su integración en un orden jurídico que haga posible la coexistencia de la libertad de todos (Kant, 1797/1996). Esta concepción resulta especialmente relevante para el constitucionalismo contemporáneo, en la medida en que permite fundamentar la intervención del Estado en la delimitación del contenido del derecho de propiedad.

El contraste entre estas tres concepciones permite identificar las principales tensiones que han marcado la evolución del derecho de propiedad. Mientras que Locke enfatiza su dimensión individual y su origen en el trabajo, Rousseau subraya su carácter convencional y su potencial generador de desigualdad, y Kant ofrece una síntesis en la que la propiedad se legitima en la medida en que se inserta en un orden jurídico que garantiza la libertad de todos.

Estas tradiciones filosóficas no solo tienen un valor histórico, sino que siguen influyendo en los debates contemporáneos sobre la propiedad, especialmente en ámbitos como el acceso a la vivienda. La tensión entre la protección del derecho individual de propiedad y la necesidad de atender a su función social puede interpretarse, en gran medida, como una actualización de estos debates clásicos. Así, las políticas públicas que limitan o condicionan el uso de la propiedad en aras del interés general encuentran justificación en concepciones que, como la de Rousseau o Kant, reconocen la dimensión social y jurídica de este derecho.

El análisis de la tradición clásica pone de manifiesto que la propiedad privada nunca ha sido un concepto unívoco ni absoluto, sino una institución sujeta a distintas interpretaciones en función de los valores que se pretenden priorizar. Esta pluralidad de enfoques constituye un marco teórico imprescindible para abordar, desde una perspectiva crítica, las tensiones actuales entre propiedad privada y derecho a la vivienda.

2.2. La función social de la propiedad: origen, alcance y tensiones

La concepción de la propiedad privada como un derecho sometido a una función social constituye uno de los rasgos definitorios del constitucionalismo contemporáneo y, en particular, del Estado social y democrático de Derecho. Frente a la visión liberal clásica que entendía la propiedad como un ámbito de dominio individual prácticamente ilimitado, la evolución histórica y jurídica ha conducido a una progresiva incorporación de límites y finalidades sociales que condicionan su ejercicio.

Desde una perspectiva histórica, pueden identificarse antecedentes relevantes de esta concepción en el pensamiento filosófico moderno. Como se ha señalado, Jean-Jacques Rousseau ya cuestionó la legitimidad de la propiedad privada cuando esta genera desigualdad estructural, subordinando su validez al interés general (Rousseau, 1755/1999). Asimismo, Immanuel Kant sostuvo que la propiedad solo puede entenderse dentro de un orden jurídico que garantice la coexistencia de las libertades individuales, lo que implica su necesaria delimitación normativa (Kant, 1797/1996). Estas aportaciones anticipan la idea de que la propiedad no es un derecho absoluto, sino una institución jurídicamente condicionada.

No obstante, es en el constitucionalismo social del siglo XX donde la función social de la propiedad adquiere una formulación jurídica explícita. Las constituciones posteriores a la Primera Guerra Mundial, como la Constitución de Weimar de 1919, introdujeron la idea de que la propiedad obliga y debe servir al bienestar general, estableciendo así un modelo en el que los derechos patrimoniales quedan integrados en un marco de responsabilidades sociales. Esta evolución ha influido decisivamente en la configuración de los sistemas constitucionales europeos contemporáneos, incluido el español.

En el ordenamiento jurídico español, esta concepción se recoge de manera expresa en el artículo 33.2 de la Constitución Española, que establece que "la función social de estos derechos delimitará su contenido". Esta previsión supone una ruptura con la idea de la propiedad como derecho absoluto, al reconocer que su contenido no viene dado de forma natural o prejurídica, sino que es configurado por el legislador en atención a intereses generales constitucionalmente protegidos.

El Tribunal Constitucional ha desarrollado una doctrina consolidada en torno a esta cuestión, afirmando que la función social no opera como un límite externo al derecho de propiedad, sino como un elemento integrante de su propio contenido. En este sentido, la STC 37/1987 señala que el derecho de propiedad "no es un derecho ilimitado, sino que su contenido viene delimitado por su función social", lo que permite al legislador establecer restricciones y deberes en función del interés general (STC 37/1987, FJ 2). Esta interpretación ha sido reiterada en pronunciamientos posteriores, como la STC 61/1997, consolidando una concepción flexible y dinámica del derecho de propiedad.

Desde la doctrina, autores como Luciano Parejo Alfonso han subrayado que, en el marco del Estado social, la propiedad deja de concebirse como un derecho natural preexistente para convertirse en una posición jurídica configurada normativamente, especialmente en ámbitos como el urbanismo y la vivienda (Parejo Alfonso, 2001, pp. 44–47). Esta idea resulta particularmente relevante en el contexto actual, en el que la regulación del suelo y del mercado inmobiliario desempeña un papel central en la garantía del derecho a la vivienda.

Ahora bien, la incorporación de la función social al contenido del derecho de propiedad no elimina las tensiones inherentes a su aplicación. En particular, se plantea el problema de determinar hasta qué punto puede el legislador imponer limitaciones sin vaciar de

contenido el derecho. El Tribunal Constitucional ha insistido en que estas intervenciones deben respetar el contenido esencial del derecho y someterse al principio de proporcionalidad, evitando restricciones arbitrarias o excesivas.

En este sentido, la función social de la propiedad actúa como un criterio de legitimación de la intervención pública, pero también como un límite a esta. La delimitación del derecho debe ser adecuada para alcanzar el fin perseguido, necesaria en ausencia de alternativas menos restrictivas y proporcionada en sentido estricto, de modo que no imponga cargas desmedidas a los titulares del derecho. Este equilibrio resulta especialmente complejo en el ámbito de la vivienda, donde confluyen intereses económicos, sociales y constitucionales de gran relevancia.

Desde una perspectiva crítica, algunos autores han advertido del riesgo de que una interpretación excesivamente expansiva de la función social pueda erosionar la seguridad jurídica y desdibujar el contenido del derecho de propiedad. En esta línea, Díez-Picazo señala que la intervención pública debe articularse a través de criterios claros y previsibles, evitando configuraciones normativas que generen incertidumbre o inseguridad para los titulares del derecho (Díez-Picazo, 2003, pp. 201–203).

En el ámbito de la vivienda, la función social de la propiedad adquiere una relevancia particular. La consideración de la vivienda como un bien de primera necesidad y como un elemento esencial para la dignidad humana justifica la adopción de medidas que condicionen el uso de la propiedad inmobiliaria en función de finalidades sociales. Así, políticas como la regulación del alquiler, la movilización de viviendas vacías o la intervención sobre grandes tenedores encuentran su fundamento en esta concepción social de la propiedad.

Sin embargo, estas medidas reavivan el debate sobre los límites constitucionales de la intervención estatal. La necesidad de garantizar el acceso a la vivienda debe conciliarse con el respeto a los derechos de los propietarios, evitando soluciones que, bajo la apariencia de interés general, supongan una desnaturalización del derecho de propiedad. En este contexto, la función social se configura no solo como un instrumento jurídico, sino como un espacio de tensión entre diferentes concepciones de la justicia y del papel del Estado.

Por todo ello, la función social de la propiedad representa un elemento clave para comprender la evolución del derecho de propiedad en el constitucionalismo contemporáneo. Lejos de suponer una mera limitación externa, constituye un criterio estructural que define su contenido y legitima su inserción en un orden jurídico orientado al interés general. Su aplicación en el ámbito de la vivienda pone de manifiesto tanto su potencial como sus límites, evidenciando la necesidad de articular soluciones que permitan compatibilizar la protección de los derechos individuales con la realización efectiva de los derechos sociales.

2.3. Propiedad privada y modelos de intervención estatal

La configuración contemporánea del derecho de propiedad en el Estado social y democrático de Derecho se traduce en la existencia de diversos modelos de intervención estatal orientados a compatibilizar la garantía de este derecho con la satisfacción de intereses generales. Lejos de una concepción puramente abstencionista, el constitucionalismo actual asume que la propiedad es una institución jurídicamente configurada, cuyo contenido se define en función de finalidades sociales y económicas determinadas por el legislador.

Desde esta perspectiva, la intervención estatal en materia de propiedad no constituye una anomalía, sino una consecuencia lógica de su función social. Tal y como ha señalado la doctrina, especialmente en el ámbito del derecho a la vivienda, la propiedad inmobiliaria presenta una dimensión colectiva que justifica su sometimiento a límites y deberes específicos (Pisarello, 2003, pp. 45–48). En este sentido, el Estado no solo puede, sino que debe intervenir para corregir fallos del mercado y garantizar condiciones mínimas de acceso a bienes esenciales.

Los modelos de intervención estatal pueden clasificarse en función de su intensidad, distinguiéndose entre medidas regulatorias, medidas de fomento e intervenciones directas sobre el derecho de propiedad. En primer lugar, las medidas regulatorias constituyen el nivel más básico de intervención e incluyen normas que disciplinan el uso de la propiedad, como la ordenación urbanística, la regulación del mercado del alquiler o la imposición de deberes de conservación. Estas medidas, ampliamente consolidadas en el ordenamiento

jurídico, encuentran su fundamento en la necesidad de garantizar un uso racional del suelo y de los recursos inmobiliarios.

En el ámbito de la vivienda, la regulación del mercado del alquiler ha adquirido una relevancia creciente en los últimos años. La aprobación de la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda introduce mecanismos como la limitación de rentas en zonas tensionadas o la definición de grandes tenedores, con el objetivo de contener el incremento de precios y facilitar el acceso a la vivienda. Estas medidas han generado un intenso debate jurídico en torno a su compatibilidad con el derecho de propiedad y con el principio de seguridad jurídica, evidenciando la complejidad de la intervención en este ámbito.

En segundo lugar, las medidas de fomento se orientan a incentivar determinadas conductas de los propietarios mediante instrumentos económicos o fiscales. Entre ellas destacan las ayudas públicas al alquiler, los incentivos fiscales para la rehabilitación de viviendas o las políticas destinadas a movilizar viviendas vacías. Este tipo de intervención presenta la ventaja de ser menos restrictiva desde el punto de vista jurídico, al no imponer obligaciones directas, sino promover comportamientos alineados con el interés general.

Por último, las intervenciones directas sobre el derecho de propiedad representan el nivel más intenso de actuación estatal. Estas incluyen figuras como la expropiación forzosa, la imposición de usos obligatorios o la ocupación temporal de viviendas en situaciones de emergencia social. El artículo 33.3 de la Constitución Española reconoce expresamente la posibilidad de privar a un particular de sus bienes por causa justificada de utilidad pública o interés social, siempre que medie la correspondiente indemnización.

El Tribunal Constitucional ha afirmado que este tipo de intervenciones son constitucionalmente legítimas cuando cumplen con los requisitos de legalidad, finalidad de interés general y proporcionalidad. En este sentido, la STC 141/2014 subraya que la delimitación del contenido del derecho de propiedad no equivale necesariamente a su privación, lo que permite articular medidas intensas sin necesidad de acudir siempre a la expropiación formal (STC 141/2014, FJ 6).

No obstante, la aplicación de estos modelos de intervención plantea importantes tensiones jurídicas. Desde una perspectiva crítica, Díez-Picazo advierte que el principal riesgo de una intervención excesiva radica en la posible erosión de la seguridad jurídica,

especialmente cuando las restricciones al derecho de propiedad carecen de criterios claros y previsibles (Díez-Picazo, 2003, pp. 201–203). Esta preocupación resulta especialmente relevante en el ámbito de la vivienda, donde la inestabilidad normativa puede afectar tanto a propietarios como a inversores.

Asimismo, el debate sobre la intervención estatal en la propiedad se encuentra estrechamente vinculado a distintas concepciones del papel del Estado. Mientras que enfoques más liberales tienden a limitar la intervención a supuestos excepcionales, las perspectivas propias del Estado social defienden una actuación más activa orientada a garantizar derechos básicos como el acceso a la vivienda. Esta tensión ideológica se refleja en las políticas públicas y en las reformas legislativas recientes.

En el contexto actual, caracterizado por el encarecimiento de la vivienda y el aumento de la vulnerabilidad residencial, la intervención estatal se presenta como una herramienta imprescindible para corregir desequilibrios estructurales. Sin embargo, su legitimidad depende de la capacidad de articular medidas que, siendo eficaces desde el punto de vista social, respeten al mismo tiempo las garantías constitucionales del derecho de propiedad.

2.4. Teorías filosófico-políticas de la propiedad

El análisis del derecho de propiedad en el marco jurídico contemporáneo exige una aproximación a las principales teorías filosófico-políticas que han tratado de explicar su origen, justificar su legitimidad y delimitar sus límites. Lejos de constituir una institución neutra, la propiedad privada ha sido históricamente uno de los ejes centrales del pensamiento político, en tanto que condiciona la estructura económica, las relaciones sociales y la distribución del poder dentro de la comunidad. En este sentido, el debate doctrinal ha oscilado entre concepciones que defienden su carácter casi absoluto como derecho individual y otras que subrayan su dimensión social y su necesaria subordinación a principios de justicia.

Desde una perspectiva crítica, Jean-Jacques Rousseau constituye uno de los autores fundamentales en la problematización de la propiedad privada. En su obra, la propiedad aparece como el origen de la desigualdad social y de las relaciones de dominación. La conocida idea de que el primer individuo que cercó un terreno y proclamó su propiedad

dio lugar a la sociedad civil pone de manifiesto que la propiedad no es un derecho natural originario, sino una construcción social que transforma radicalmente las relaciones entre los individuos. En este sentido, Rousseau advierte que la institucionalización de la propiedad introduce desigualdades económicas que se proyectan sobre el plano político, generando una estructura social jerarquizada y desigual. Por ello, la legitimidad de la propiedad no puede darse por supuesta, sino que debe ser evaluada en función de su compatibilidad con el interés general y la igualdad entre los ciudadanos.

En una línea distinta, aunque igualmente crítica respecto del carácter absoluto de la propiedad, la filosofía jurídica de Kant introduce una concepción normativa que resulta especialmente relevante para el constitucionalismo moderno. Para Kant, la propiedad no es un derecho natural ilimitado, sino una institución que solo puede adquirir plena legitimidad en el seno de una comunidad jurídica organizada. La idea de una posesión común originaria de la tierra implica que los derechos de propiedad deben ser compatibles con un sistema de reciprocidad en el que todos los individuos puedan coexistir en condiciones de igualdad jurídica. Como ha señalado la doctrina, la teoría kantiana no pretende justificar las relaciones de propiedad existentes, sino someterlas a un examen crítico que evidencie sus límites: “la teoría kantiana de la propiedad es una teoría crítica que no justifica los derechos de propiedad privada […] sino que sirve para señalar el carácter no absoluto de los derechos de propiedad privada”.

Esta concepción tiene importantes consecuencias desde el punto de vista jurídico. En primer lugar, implica que la propiedad no puede entenderse al margen del Estado, sino que requiere de una estructura institucional que garantice su legitimidad. En segundo lugar, permite fundamentar la intervención pública en la regulación de la propiedad, en la medida en que esta debe ajustarse a principios de justicia y coexistencia. Finalmente, introduce la idea de que los derechos de propiedad no son incondicionales, sino que pueden ser limitados cuando entran en conflicto con las condiciones necesarias para garantizar la libertad de todos.

Frente a estas concepciones críticas, la teoría libertaria de Robert Nozick representa una de las defensas más contundentes de la propiedad privada como derecho individual. Su teoría del título legítimo se articula en torno a la idea de que una distribución de bienes es justa si se deriva de adquisiciones originarias legítimas y de transferencias voluntarias entre individuos. Desde esta perspectiva, no existe un patrón distributivo que deba

alcanzarse, sino que lo relevante es la justicia de los procesos mediante los cuales se adquieren y transfieren los bienes. En consecuencia, cualquier intervención del Estado orientada a redistribuir la riqueza se considera una vulneración de los derechos individuales, ya que implica una injerencia en la libertad de los sujetos para disponer de sus recursos .

La posición de Nozick se opone frontalmente a las teorías igualitaristas, al rechazar que la desigualdad económica constituya, por sí misma, un problema de justicia. Desde su punto de vista, las desigualdades solo serían injustas si derivaran de procesos ilegítimos, pero no cuando son el resultado de intercambios libres entre individuos. Esta concepción refuerza una visión individualista de la propiedad, en la que el papel del Estado debe limitarse a garantizar la seguridad y el respeto de los derechos, sin intervenir en la distribución de los recursos.

Por el contrario, John Rawls propone una teoría de la justicia que introduce límites sustanciales a la propiedad privada en favor de la igualdad y la equidad. Su concepción de la justicia como equidad se basa en dos principios fundamentales: el primero garantiza un conjunto de libertades básicas iguales para todos los ciudadanos, mientras que el segundo —conocido como principio de diferencia— establece que las desigualdades económicas y sociales solo son admisibles si benefician a los miembros menos favorecidos de la sociedad. Desde esta perspectiva, la propiedad privada no se concibe como un derecho absoluto, sino como una institución que debe integrarse en un sistema de cooperación social justo.

La teoría de Rawls permite justificar la intervención del Estado en la redistribución de la riqueza, en la medida en que esta contribuye a mejorar la situación de los más desfavorecidos. Así, la propiedad queda subordinada a principios de justicia distributiva, lo que implica que su ejercicio puede ser limitado cuando resulta necesario para garantizar la igualdad de oportunidades y la cohesión social. Esta concepción ha tenido una notable influencia en el desarrollo del Estado social y en la configuración de los derechos sociales en los ordenamientos contemporáneos.

El contraste entre estas teorías pone de manifiesto la existencia de dos grandes modelos de comprensión de la propiedad. Por un lado, una concepción individualista, representada por autores como Nozick, que entiende la propiedad como un derecho fundamental

vinculado a la libertad individual y resistente a la intervención estatal. Por otro lado, una concepción social, presente en Rousseau, Kant y Rawls, que subraya la necesidad de someter la propiedad a límites orientados a garantizar la igualdad, la justicia y el bienestar colectivo.

Esta tensión teórica se refleja claramente en los sistemas constitucionales contemporáneos, donde la propiedad privada es reconocida como un derecho, pero al mismo tiempo se encuentra condicionada por su función social. En el caso del ordenamiento jurídico español, el artículo 33 de la Constitución reconoce el derecho a la propiedad privada, pero establece expresamente que su contenido viene delimitado por su función social. Esta previsión constitucional evidencia la influencia de las concepciones no absolutistas de la propiedad y permite articular mecanismos de intervención pública orientados a corregir desigualdades y garantizar derechos fundamentales, como el acceso a la vivienda.

En definitiva, el estudio de las teorías filosófico-políticas de la propiedad permite comprender que esta institución no puede ser entendida en términos puramente individuales, sino que se encuentra profundamente vinculada a la estructura social y a las exigencias de justicia. La regulación jurídica de la propiedad debe, por tanto, buscar un equilibrio entre la protección de los derechos individuales y la satisfacción de las necesidades colectivas, especialmente en contextos de desigualdad económica y dificultades de acceso a bienes esenciales como la vivienda. Este equilibrio constituye uno de los principales retos del derecho contemporáneo y resulta clave para interpretar la función social de la propiedad en el marco del Estado social y democrático de Derecho.

3. Tensiones contemporáneas entre propiedad y acceso a la vivienda

El acceso a la vivienda en España constituye en la actualidad uno de los principales ámbitos de tensión entre el derecho de propiedad privada y la efectividad de los derechos sociales reconocidos en la Constitución. Lejos de tratarse de un problema coyuntural, las dificultades de acceso a una vivienda digna responden a dinámicas estructurales que han transformado profundamente el mercado inmobiliario en las últimas décadas, intensificando el conflicto entre la lógica del mercado y las exigencias del Estado social.

Uno de los factores más relevantes en este contexto es la evolución de los precios de la vivienda, especialmente en el mercado del alquiler. Según datos del Instituto Nacional de Estadística, entre 2015 y 2023 el precio medio del alquiler ha experimentado un incremento superior al 50 % en las principales áreas urbanas, mientras que los salarios han crecido a un ritmo significativamente inferior (Instituto Nacional de Estadística, 2023). Esta divergencia ha provocado un aumento sustancial del esfuerzo económico que los hogares deben destinar al pago de la vivienda, situando a amplios sectores de la población en situaciones de vulnerabilidad.

A esta dinámica se suma la creciente financiarización del mercado inmobiliario. En los últimos años, la vivienda ha dejado de concebirse exclusivamente como un bien de uso para convertirse en un activo de inversión, lo que ha favorecido la entrada de grandes tenedores y de inversores institucionales en el mercado. Informes del Banco de España han puesto de manifiesto el aumento de la concentración de la propiedad en determinadas zonas tensionadas, así como su impacto en la reducción de la oferta de vivienda asequible (Banco de España, 2022). Este fenómeno ha contribuido a reforzar la dimensión especulativa de la vivienda, tensionando su función social.

Otro elemento clave en la configuración de estas tensiones es la expansión del alquiler turístico y de plataformas digitales, que han alterado significativamente la disponibilidad de vivienda en determinadas ciudades. La transformación de viviendas destinadas al uso residencial en alojamientos turísticos ha reducido la oferta en el mercado tradicional, presionando al alza los precios y generando conflictos en el tejido urbano. Esta realidad

ha obligado a los poderes públicos a intervenir mediante regulaciones específicas, cuyo encaje constitucional ha sido objeto de debate.

Las consecuencias sociales de estas transformaciones se reflejan en el aumento de situaciones de vulnerabilidad residencial. De acuerdo con datos del Consejo General del Poder Judicial, en 2022 se produjeron más de 40.000 lanzamientos relacionados con procedimientos de desahucio, una parte significativa de ellos derivados de impagos del alquiler (Consejo General del Poder Judicial, 2023). Estas cifras evidencian que el problema del acceso a la vivienda no es meramente económico, sino que tiene profundas implicaciones jurídicas y sociales.

En este contexto, los desahucios se han convertido en uno de los principales puntos de fricción entre el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda. Desde una perspectiva jurídica, el lanzamiento constituye la consecuencia del incumplimiento de una obligación contractual o de la ocupación sin título, lo que legitima la recuperación de la posesión por parte del propietario. Sin embargo, cuando estas situaciones afectan a personas en condiciones de vulnerabilidad, surge la necesidad de ponderar los intereses en conflicto, incorporando criterios derivados de la protección de los derechos fundamentales.

La jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha contribuido a reforzar esta perspectiva, al exigir que los desalojos sean objeto de un control de proporcionalidad que tenga en cuenta las circunstancias personales de los afectados (Tribunal Europeo de Derechos Humanos, 2008). Este enfoque ha influido progresivamente en el ordenamiento español, promoviendo una mayor sensibilidad hacia las situaciones de exclusión residencial.

Ante este escenario, los poderes públicos han intensificado su intervención en el mercado de la vivienda mediante diversas políticas orientadas a garantizar el acceso a este bien esencial. Entre ellas destacan las medidas de regulación del alquiler, la protección de colectivos vulnerables frente a los desahucios y los incentivos para aumentar la oferta de vivienda asequible. La aprobación de la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda constituye un ejemplo paradigmático de esta tendencia, al introducir mecanismos dirigidos a contener los precios y a reforzar la función social de la propiedad.

No obstante, estas políticas han generado un intenso debate jurídico y doctrinal en torno a sus límites constitucionales. Por un lado, se argumenta que la intervención estatal resulta necesaria para garantizar la efectividad del derecho a la vivienda y corregir desigualdades estructurales. Por otro, se advierte del riesgo de que determinadas medidas puedan afectar de manera desproporcionada al derecho de propiedad, generando inseguridad jurídica y desincentivando la oferta de vivienda.

Este debate refleja una tensión más profunda entre dos lógicas normativas. La lógica del mercado concibe la vivienda como un bien sujeto a las reglas de la oferta y la demanda, en el que el precio actúa como mecanismo de asignación eficiente de recursos. Por el contrario, la lógica del Estado social considera la vivienda como un bien básico cuya accesibilidad debe garantizarse con independencia de la capacidad económica individual. La coexistencia de ambas lógicas en el ordenamiento jurídico genera conflictos difíciles de resolver.

Desde una perspectiva iusfilosófica, estas tensiones pueden interpretarse como una manifestación de la dificultad de compatibilizar derechos individuales con exigencias de justicia distributiva. Como señala Rawls, las desigualdades solo son legítimas si benefician a los menos favorecidos (Rawls, 1971, p. 83), lo que plantea interrogantes sobre la legitimidad de un sistema en el que el acceso a la vivienda depende en gran medida de la capacidad económica.

No podemos permanecer indiferentes que las tensiones contemporáneas entre propiedad privada y acceso a la vivienda ponen de manifiesto los límites del modelo actual y la necesidad de replantear el equilibrio entre derechos individuales y objetivos colectivos. La resolución de este conflicto no puede abordarse exclusivamente desde una perspectiva jurídica formal, sino que exige una reflexión más amplia sobre el papel del Estado, el funcionamiento del mercado y los valores que deben orientar el ordenamiento constitucional.

4. Claves iusfilosóficas para reinterpretar la función social de la propiedad

4.1. Justicia distributiva y justicia social (Rawls, Sen, Nussbaum)

Las teorías contemporáneas de la justicia proporcionan un marco conceptual imprescindible para analizar la legitimidad del derecho de propiedad cuando este entra en tensión con derechos sociales básicos como el acceso a la vivienda. En este sentido, el debate trasciende el plano estrictamente jurídico-positivo y exige una reflexión normativa sobre los criterios de justicia que deben orientar la organización social y la distribución de recursos.

En este contexto, la teoría de la justicia de John Rawls constituye uno de los referentes fundamentales. En *A Theory of Justice*, Rawls formula el conocido principio de diferencia, según el cual "*las desigualdades sociales y económicas han de organizarse de modo que resulten en el mayor beneficio de los menos aventajados*" (Rawls, 1971, p. 83). Esta afirmación introduce un criterio normativo exigente para evaluar las instituciones sociales, incluyendo el régimen de propiedad.

Aplicado al ámbito de la vivienda, este principio plantea interrogantes relevantes. Si el funcionamiento del mercado inmobiliario genera situaciones estructurales en las que amplios sectores de la población no pueden acceder a una vivienda digna, resulta difícil sostener que dichas desigualdades sean compatibles con el criterio rawlsiano. Como el propio Rawls señala, "*la justicia es la primera virtud de las instituciones sociales*" (Rawls, 1971, p. 3), lo que implica que estas deben ser evaluadas en función de su capacidad para garantizar condiciones equitativas de acceso a bienes básicos.

Desde una perspectiva complementaria, Ronald Dworkin desarrolla una concepción de la justicia basada en la igualdad de recursos. En *Taking Rights Seriously*, sostiene que el Estado debe tratar a todos los individuos con "*igual consideración y respeto*" (Dworkin, 1977, p. 180). Esta idea refuerza la exigencia de que las instituciones públicas no permanezcan neutrales ante desigualdades que afectan a bienes esenciales como la vivienda, sino que adopten medidas orientadas a corregirlas.

Por su parte, Amartya Sen introduce un cambio de enfoque al desplazar la atención desde la distribución de bienes hacia las capacidades reales de las personas. En *The Idea of Justice*, afirma que "*la pobreza debe entenderse como privación de capacidades básicas*" (Sen, 2009, p. 254). Desde esta perspectiva, el acceso a la vivienda no es simplemente un problema de falta de recursos económicos, sino una limitación estructural de las oportunidades reales de los individuos para desarrollar su vida en condiciones de dignidad.

Esta idea resulta especialmente relevante si se tiene en cuenta que la vivienda constituye un presupuesto para el ejercicio de múltiples capacidades. Como subraya Sen, "*lo importante es lo que las personas pueden hacer o ser*" (Sen, 2009), lo que pone de relieve que la ausencia de una vivienda adecuada afecta de manera directa a la libertad efectiva de los individuos.

En una línea similar, Martha Nussbaum profundiza en el enfoque de las capacidades, afirmando que una sociedad justa debe garantizar un umbral mínimo de condiciones que permitan a las personas vivir con dignidad. En este sentido, sostiene que las capacidades centrales son "*las oportunidades sustantivas para elegir y actuar*" (Nussbaum, 2011). Entre estas capacidades se encuentran la integridad física, la salud y el control sobre el propio entorno material, todas ellas estrechamente vinculadas al acceso a una vivienda adecuada.

El contraste entre estas teorías permite identificar distintos enfoques sobre la justicia distributiva y su aplicación al derecho de propiedad. Sin embargo, todas ellas convergen en un punto esencial: la necesidad de evaluar las instituciones sociales en función de su impacto sobre los más vulnerables. En este sentido, un sistema en el que el acceso a la vivienda depende fundamentalmente de la capacidad económica plantea serias dudas desde una perspectiva de justicia.

Así, la función social de la propiedad puede interpretarse como un instrumento jurídico que permite incorporar estas exigencias normativas al ordenamiento. La posibilidad de limitar el derecho de propiedad en aras del interés general encuentra una justificación sólida en estas teorías, en la medida en que permite avanzar hacia una distribución más equitativa de los recursos y hacia la garantía de condiciones materiales mínimas para una vida digna.

Las teorías contemporáneas de la justicia permiten reinterpretar el derecho de propiedad más allá de su dimensión individual, situándolo en relación con los principios de igualdad, dignidad y justicia social. En el ámbito de la vivienda, esta perspectiva refuerza la idea de que su acceso no puede depender exclusivamente del mercado, sino que constituye una exigencia de justicia que debe ser atendida por el ordenamiento jurídico.

4.2. Derechos sociales y su exigibilidad

Uno de los debates centrales en torno al derecho a la vivienda se refiere a su grado de exigibilidad jurídica y, en términos más amplios, al estatuto de los derechos sociales dentro del ordenamiento constitucional. Tradicionalmente, estos derechos han sido concebidos como meros principios programáticos, cuya efectividad depende de la actuación del legislador y de la disponibilidad de recursos, lo que ha llevado a cuestionar su carácter plenamente jurídico.

En el caso español, esta concepción se refleja en la ubicación del derecho a la vivienda en el Capítulo III del Título I de la Constitución, lo que, conforme al artículo 53.3 CE, limita su justiciabilidad directa. Sin embargo, esta interpretación ha sido objeto de revisión tanto desde la doctrina como desde la teoría del derecho, que han cuestionado la tradicional distinción rígida entre derechos civiles y políticos, por un lado, y derechos sociales, por otro.

En este sentido, Luigi Ferrajoli ha defendido una concepción garantista de los derechos fundamentales que incluye plenamente a los derechos sociales. En *Derechos y garantías*, afirma de manera contundente que "*los derechos sociales son derechos fundamentales en sentido pleno*" (Ferrajoli, 2001, p. 37). Esta afirmación implica que su falta de efectividad no responde a su naturaleza, sino a déficits en su garantía institucional.

Desde esta perspectiva, la no satisfacción del derecho a la vivienda no constituye simplemente una carencia política o económica, sino una vulneración jurídica relevante. Como señala el propio Ferrajoli, "*la garantía de los derechos fundamentales es la condición de validez del Estado de derecho*" (Ferrajoli, 2001), lo que refuerza la idea de que los derechos sociales no pueden quedar reducidos a meras declaraciones retóricas.

En una línea similar, Norberto Bobbio plantea que el problema contemporáneo de los derechos fundamentales no reside tanto en su fundamentación como en su efectividad. En El tiempo de los derechos, afirma que "*el problema de fondo relativo a los derechos humanos no es el de justificarlos, sino el de protegerlos*" (Bobbio, 1991, p. 16). Esta reflexión resulta especialmente pertinente en relación con el derecho a la vivienda, cuya proclamación normativa contrasta con las dificultades reales para garantizar su acceso.

Bobbio subraya así una dimensión práctica del derecho que obliga a evaluar las instituciones no solo por lo que declaran, sino por lo que efectivamente garantizan. En este sentido, un ordenamiento jurídico que reconoce el derecho a la vivienda pero no articula mecanismos eficaces para su realización plantea problemas de coherencia interna.

Por su parte, Robert Alexy ofrece una formulación teórica que permite integrar los derechos sociales en el sistema jurídico sin desconocer sus particularidades. En su teoría de los derechos fundamentales, sostiene que estos operan como "*mandatos de optimización*" (Alexy, 1993, p. 86), es decir, normas que deben realizarse en la mayor medida posible, teniendo en cuenta las posibilidades fácticas y jurídicas existentes.

Esta concepción resulta especialmente útil para comprender la naturaleza del derecho a la vivienda. Lejos de ser un derecho absoluto o inmediatamente exigible en todos sus extremos, se configura como un objetivo jurídico que impone a los poderes públicos la obligación de avanzar progresivamente en su realización. No obstante, como advierte Alexy, esta estructura no implica una ausencia de obligación, sino una exigencia de justificación constante de las decisiones que limitan su efectividad.

Desde esta perspectiva, la escasez de recursos no puede ser invocada de manera automática para justificar la inacción estatal. Por el contrario, los poderes públicos deben demostrar que han adoptado todas las medidas razonables para garantizar el derecho en la mayor medida posible. Esta exigencia introduce un criterio de control jurídico que refuerza la relevancia práctica de los derechos sociales.

En el ámbito de la vivienda, esta concepción tiene importantes implicaciones. La consideración del derecho a la vivienda como un mandato de optimización permite justificar intervenciones públicas orientadas a ampliar el acceso, al tiempo que exige evaluar críticamente las políticas que resulten insuficientes o regresivas. Asimismo,

refuerza la idea de que la función social de la propiedad puede operar como un instrumento jurídico al servicio de la efectividad de este derecho.

En definitiva, el debate sobre la exigibilidad de los derechos sociales pone de manifiesto la necesidad de superar una visión reduccionista que los concibe como meros principios programáticos. Las aportaciones de Ferrajoli, Bobbio y Alexy coinciden en subrayar que la efectividad de estos derechos constituye un elemento esencial del Estado de derecho. En el caso del derecho a la vivienda, ello implica reconocer que su realización no es una cuestión opcional, sino una exigencia jurídica y constitucional que debe orientar la actuación de los poderes públicos.

4.3. Propuestas de relectura crítica del derecho de propiedad

Las tensiones actuales entre el derecho de propiedad privada y el acceso efectivo a la vivienda ponen de manifiesto los límites de una concepción tradicional del dominio basada exclusivamente en su dimensión individual y patrimonial. En este contexto, resulta necesario plantear una relectura crítica del derecho de propiedad que permita adaptarlo a las exigencias del Estado social y democrático de Derecho, sin vaciarlo de contenido pero tampoco ignorando sus efectos sociales.

Desde una perspectiva iusfilosófica, el problema no reside en la existencia del derecho de propiedad como tal, sino en la forma en que se define su contenido y en los fines que justifican su protección. Tal y como se ha señalado en los apartados anteriores, la propiedad no es una institución neutra, sino una construcción normativa que refleja determinadas prioridades sociales. En este sentido, una concepción estrictamente individualista del derecho de propiedad resulta difícilmente compatible con un contexto en el que el acceso a bienes básicos como la vivienda se encuentra profundamente condicionado por desigualdades estructurales.

Las teorías de la justicia contemporáneas permiten fundamentar esta relectura. En particular, el principio de diferencia formulado por Rawls, según el cual "*las desigualdades sociales y económicas han de organizarse de modo que resulten en el mayor beneficio de los menos aventajados*" (Rawls, 1971, p. 83), introduce un criterio normativo que obliga a evaluar el régimen de propiedad en función de sus consecuencias

distributivas. Aplicado al ámbito de la vivienda, este principio cuestiona la legitimidad de situaciones en las que el ejercicio del derecho de propiedad contribuye a la exclusión residencial de amplios sectores de la población.

En una línea complementaria, el enfoque de las capacidades desarrollado por Amartya Sen y Martha Nussbaum refuerza la idea de que la propiedad debe analizarse en función de su impacto sobre las oportunidades reales de las personas. Como señala Sen, "*la pobreza debe entenderse como privación de capacidades básicas*" (Sen, 2009, p. 254), lo que permite entender la falta de acceso a la vivienda no como un mero fallo del mercado, sino como una limitación estructural de la libertad efectiva. Desde esta perspectiva, el derecho de propiedad no puede ser considerado al margen de sus efectos sobre las condiciones materiales de existencia.

A partir de estas premisas, una relectura crítica del derecho de propiedad exige desplazar el foco desde la titularidad formal hacia el uso efectivo de los bienes. En el ámbito de la vivienda, ello implica reconocer que la función social de la propiedad no puede reducirse a una cláusula retórica, sino que debe operar como un criterio jurídico efectivo que oriente tanto la legislación como la interpretación judicial.

En este sentido, resulta necesario reforzar una concepción funcional de la propiedad, en la que su legitimidad dependa no solo de su reconocimiento formal, sino también de su contribución al interés general. Como advierte Stefano Rodotà, "*la propiedad ya no puede concebirse como un poder absoluto, sino como una institución funcional*" (Rodotà, 1981, p. 92). Esta afirmación sintetiza la idea de que el derecho de propiedad debe entenderse en relación con los fines sociales que está llamado a servir.

Ahora bien, esta relectura no implica negar la protección constitucional del derecho de propiedad ni justificar cualquier forma de intervención estatal. Por el contrario, exige articular un equilibrio que permita compatibilizar la garantía de los derechos individuales con la efectividad de los derechos sociales. En este punto, el principio de proporcionalidad adquiere un papel central, actuando como criterio para evaluar la legitimidad de las medidas que afectan al contenido del derecho de propiedad.

Desde esta perspectiva, pueden identificarse diversas líneas de actuación que responden a esta concepción crítica. En primer lugar, la promoción de políticas públicas orientadas

a garantizar el acceso efectivo a la vivienda, como el desarrollo de parques de vivienda pública o la adopción de medidas que incentiven el uso de viviendas vacías. En segundo lugar, la regulación del mercado del alquiler, dirigida a evitar situaciones de abuso o desequilibrio entre las partes. En tercer lugar, la intervención sobre grandes tenedores en contextos de especial vulnerabilidad, siempre dentro de los límites constitucionales.

No obstante, la legitimidad de estas medidas depende de su capacidad para respetar las garantías propias del derecho de propiedad, evitando soluciones que generen inseguridad jurídica o que desincentiven la oferta de vivienda. Como advierte la doctrina, una intervención excesiva o mal diseñada puede producir efectos contrarios a los perseguidos, agravando los problemas de acceso en lugar de resolverlos (Díez-Picazo, 2003, pp. 201–203).

En este sentido, la clave no reside en optar entre propiedad privada o derecho a la vivienda, sino en articular un modelo en el que ambos elementos se integren de manera coherente. La función social de la propiedad ofrece el marco conceptual adecuado para esta integración, en la medida en que permite reinterpretar el derecho de propiedad a la luz de las exigencias del interés general y de la dignidad humana.

Una relectura crítica del derecho de propiedad en el ámbito de la vivienda exige superar concepciones rígidas y adoptar un enfoque dinámico que tenga en cuenta tanto la protección de los derechos individuales como la necesidad de garantizar condiciones materiales mínimas para todos. Solo a través de esta integración será posible avanzar hacia un modelo en el que el acceso a la vivienda deje de depender exclusivamente del mercado y se consolide como una dimensión esencial de la ciudadanía en el Estado social.

5. Conclusiones

El análisis desarrollado a lo largo del presente trabajo pone de manifiesto que el derecho de propiedad, lejos de constituir una institución estática y de carácter absoluto, ha experimentado una profunda evolución tanto en el plano teórico como en su configuración jurídica. Desde las concepciones clásicas de corte liberal, que lo entendían como un derecho subjetivo prácticamente ilimitado, hasta su actual configuración en el marco del Estado social y democrático de Derecho, la propiedad ha pasado a concebirse como una institución compleja, sujeta a límites derivados de su función social y de su necesaria compatibilidad con otros derechos fundamentales.

En el ordenamiento jurídico español, esta transformación se refleja de manera clara en el artículo 33 de la Constitución, que reconoce el derecho a la propiedad privada pero establece expresamente que su contenido viene delimitado por su función social. Esta previsión constitucional no solo legitima la intervención de los poderes públicos en la regulación de la propiedad, sino que exige que dicha intervención se oriente a la consecución del interés general y a la garantía de los derechos fundamentales. De este modo, la propiedad deja de ser concebida exclusivamente como un instrumento de libertad individual para adquirir también una dimensión social que condiciona su ejercicio.

Esta doble dimensión del derecho de propiedad adquiere especial relevancia en relación con el derecho a la vivienda, reconocido en el artículo 47 de la Constitución. La vivienda, en tanto que presupuesto indispensable para el desarrollo de la persona y el ejercicio de otros derechos fundamentales, se configura como un bien de especial protección jurídica. Sin embargo, la efectividad de este derecho se enfrenta a importantes dificultades en el contexto actual, marcado por una crisis habitacional que afecta de manera creciente a amplios sectores de la población.

La evolución reciente del mercado inmobiliario, caracterizada por el incremento sostenido de los precios de la vivienda y del alquiler, la escasez de oferta asequible y el aumento de la desigualdad económica, ha puesto de manifiesto las limitaciones del modelo vigente. En este escenario, el acceso a la vivienda se ha convertido en uno de los principales problemas sociales, lo que ha reactivado el debate sobre el papel del derecho de propiedad y sobre la legitimidad de la intervención pública en este ámbito.

El estudio de las principales teorías filosófico-políticas de la propiedad permite comprender mejor las tensiones que subyacen a este debate. Mientras que las concepciones individualistas, representadas por autores como Nozick, defienden una visión de la propiedad como derecho casi absoluto y resistente a la intervención estatal, las teorías de carácter social, como las de Rousseau, Kant o Rawls, subrayan la necesidad de someter la propiedad a límites orientados a garantizar la igualdad y la justicia social. Estas últimas han ejercido una notable influencia en la configuración del constitucionalismo contemporáneo y, en particular, en la concepción de la propiedad como un derecho condicionado por su función social.

En el ámbito jurídico, esta tensión se traduce en la necesidad de articular mecanismos que permitan compatibilizar la protección de la propiedad privada con la garantía del derecho a la vivienda. La adopción de medidas como la regulación del mercado del alquiler, la limitación de precios en determinadas zonas o la movilización de viviendas desocupadas plantea importantes cuestiones desde el punto de vista constitucional, especialmente en relación con el respeto al contenido esencial del derecho de propiedad y la exigencia de proporcionalidad en la intervención pública.

En este sentido, el principio de proporcionalidad se erige como un criterio fundamental para valorar la legitimidad de las medidas restrictivas del derecho de propiedad. Dichas medidas deben ser adecuadas para la consecución del objetivo perseguido, necesarias en el sentido de no existir alternativas menos restrictivas, y proporcionadas en sentido estricto, de modo que el sacrificio impuesto al derecho de propiedad no resulte excesivo en relación con los beneficios que se pretenden obtener. Este juicio resulta esencial para garantizar un equilibrio entre los derechos en conflicto y para evitar intervenciones arbitrarias o desproporcionadas.

Asimismo, el análisis realizado pone de relieve que la efectividad del derecho a la vivienda no puede depender exclusivamente de la intervención sobre la propiedad privada, sino que requiere también el desarrollo de políticas públicas estructurales orientadas a incrementar la oferta de vivienda asequible, reforzar el parque público de vivienda y mejorar los mecanismos de acceso a la misma. En este sentido, la función social de la propiedad debe entenderse como un instrumento complementario dentro de una estrategia más amplia, y no como la única vía para abordar la crisis habitacional.

Puede concluirse que el derecho de propiedad, en el marco del Estado social y democrático de Derecho, debe ser interpretado de manera flexible y dinámica, atendiendo a su función social y a su conexión con otros derechos fundamentales. Solo desde esta perspectiva será posible articular un sistema jurídico capaz de dar respuesta a los desafíos actuales y de garantizar, de manera efectiva, el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Bibliografía

1. ALEXY, R. (1993). *Teoría de los derechos fundamentales*. Centro de Estudios Constitucionales.
2. BANCO DE ESPAÑA (2022). *Informe anual: El mercado de la vivienda en España*.
3. BOBBIO, N. (1991). *El tiempo de los derechos*. Sistema.
4. CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA (1978). *Boletín Oficial del Estado*, núm. 311, de 29 de diciembre.
5. CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL (2023). *Estadística sobre lanzamientos y ejecuciones hipotecarias*.
6. DÍEZ-PICAZO, L. (2003). *Sistema de derechos fundamentales*. Thomson Civitas.
7. DWORKIN, R. (1977). *Taking Rights Seriously*. Harvard University Press.
8. FERRAJOLI, L. (2001). *Derechos y garantías. La ley del más débil*. Trotta.
9. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (2023). *Índice de precios de alquiler de vivienda*.
10. KANT, I. (1996). *La metafísica de las costumbres* (trad. M. García Morente). Tecnos. (Obra original publicada en 1797).
11. LEY 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 124, de 25 de mayo de 2023.
12. LOCKE, J. (1988). *Second Treatise of Government*. Cambridge University Press. (Obra original publicada en 1690).
13. NACIONES UNIDAS (1966). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*.
14. NUSSBAUM, M. (2011). *Creating Capabilities: The Human Development Approach*. Harvard University Press.
15. ONU-HÁBITAT (2020). *The Right to Adequate Housing*.
16. PARLAMENTO EUROPEO (1996). *Carta Social Europea (revisada)*.
17. PISARELLO, G. (2003). *Vivienda para todos: un derecho en (de)construcción*. Icaria.
18. RAWLS, J. (1971). *A Theory of Justice*. Harvard University Press.
19. RODOTÀ, S. (1981). *Il terribile diritto. Studi sulla proprietà privata*. Il Mulino.
20. ROUSSEAU, J.-J. (1999). *Discurso sobre el origen y los fundamentos de la desigualdad entre los hombres*. Alianza. (Obra original publicada en 1755).

21. SEN, A. (2009). *The Idea of Justice*. Harvard University Press.
22. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL (1987). Sentencia 37/1987, de 26 de marzo.
23. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL (1988). Sentencia 152/1988, de 20 de julio.
24. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL (1997). Sentencia 61/1997, de 20 de marzo.
25. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL (2014). Sentencia 141/2014, de 11 de septiembre.
26. TRIBUNAL EUROPEO DE DERECHOS HUMANOS (2008). Sentencia *McCann c. Reino Unido*, de 13 de mayo.