

XIV Torneo de Debate Isabel de España

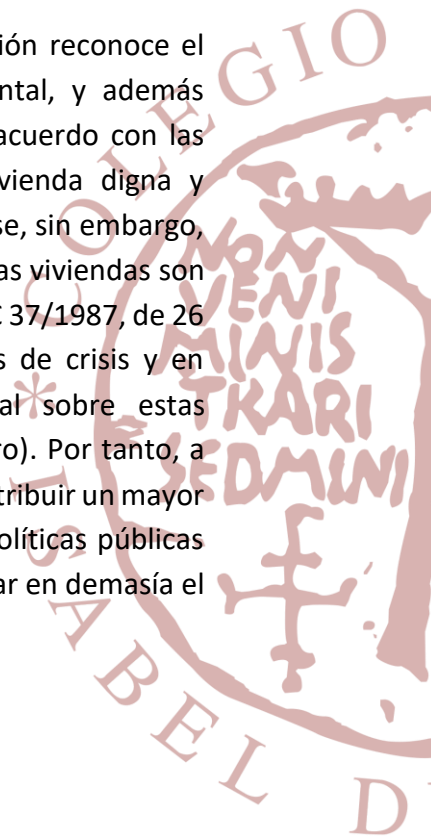
13 Y 14 DE NOVIEMBRE DE 2026

¿Favorecería el acceso a la vivienda en España priorizar su función social sobre el derecho a la propiedad privada?

El Colegio Mayor Universitario Isabel de España, fiel a su compromiso con la formación integral de los universitarios y el desarrollo del espíritu crítico, organiza su XIV Torneo de Debate Académico. Este año debatiremos sobre uno de los grandes problemas de nuestro país: el acceso a una vivienda digna.

El incremento de los precios de compra y alquiler, las dificultades de emancipación de los jóvenes, la concentración de la demanda en determinadas zonas y el extraordinario crecimiento de habitantes en España son hechos innegables. El informe *Economic Surveys: Spain 2025* señala que el crecimiento de la demanda de vivienda en España no ha sido acompañado por un incremento suficiente de la oferta y estima, citando al Banco de España, un déficit acumulado de alrededor de 600.000 viviendas entre 2022 y 2025. Al mismo tiempo, el alquiler social, que el Gobierno prometió llevar al 20% en esta década, apenas está en el 3%, y buena parte depende de políticas municipales, siendo en todo caso es una proporción reducida en comparación con otros países.

Pero la cuestión no es sólo económica: el artículo 33 de la Constitución reconoce el derecho a la propiedad privada, pero no es un derecho fundamental, y además establece que su función social permitirá delimitar su contenido de acuerdo con las leyes. Por su parte, el artículo 47 reconoce el derecho a una vivienda digna y expresamente menciona la prohibición de la especulación. Debe hacerse, sin embargo, una precisión importante: el Tribunal Constitucional ya sentenció que las viviendas son bienes sobre los que cabe regular en función de su relevancia social (STC 37/1987, de 26 de marzo) y, más recientemente, ha especificado que en momentos de crisis y en contextos tensionados, es factible establecer un régimen especial sobre estas propiedades (SSTC 16/2021, de 28 de enero y 26/2025, de 29 de enero). Por tanto, a efectos del debate, “priorizar la función social” debe entenderse como atribuir un mayor peso a las finalidades sociales de la propiedad residencial mediante políticas públicas que puedan limitar o condicionar facultades de los propietarios sin negar en demasía el derecho de propiedad.



La postura A Favor deberá defender que esa priorización favorecería el acceso a la vivienda en España. Podrá argumentar que la vivienda no constituye únicamente un activo patrimonial, sino que es un bien necesario para desarrollar una vida digna; que determinadas intervenciones públicas pueden contener precios excesivos o proteger a quienes tienen mayores dificultades para acceder al mercado; que pueden establecerse incentivos u obligaciones destinados a movilizar viviendas vacías; o que reservar viviendas para alquiler social aumentaría las posibilidades de acceso de quienes quedan excluidos del mercado libre. A esta cuestión puede dársele un enfoque ético, jurídico o económico, pero la pregunta exige demostrar al equipo a A Favor que estas medidas permiten a más personas encontrar vivienda en condiciones razonables.

La postura En Contra deberá sostener que otorgar mayor prioridad a la función social frente a las facultades del propietario no favorecería el acceso, o incluso podría dificultarlo. Podrá argumentar que una protección insuficiente de la propiedad o una regulación excesivamente restrictiva reduce los incentivos para construir, comprar viviendas destinadas al alquiler o mantenerlas en el mercado; que proteger al inquilino y no al propietario supone establecer barreras de acceso a un mercado ya de por sí difícil, y que además muchos propietarios en España dependen del correcto pago de las rentas de sus inquilinos para poder cubrir sus gastos corrientes. Existen elementos empíricos que permiten investigar seriamente esta posición. La OCDE ha advertido de que los controles de alquiler reducen la oferta, obligan a pequeños propietarios a contratar los servicios de fondos de renta garantizada o las dejan vacías a la espera de que cambie la situación. Por otro lado, ¿es realmente justo imponer a propietarios particulares el coste de satisfacer una necesidad colectiva, aunque ello merme la seguridad jurídica y su autonomía patrimonial? Es más, desde una perspectiva social y económica, cabe preguntarse si una política que protege intensamente al ocupante actual puede perjudicar indirectamente al futuro arrendatario si disminuye la oferta disponible.

El debate no exige, por tanto, hablar en abstracto sobre si el derecho a la vivienda es más importante que el derecho de propiedad privada, ni determinar cuál de ellos merece mayor protección constitucional. Tampoco obliga a defender o rechazar una medida concreta. El verdadero objeto del debate es analizar si, dadas las características del mercado residencial español, una política que atribuyera mayor peso a la función social de la vivienda facilitaría realmente que más personas pudieran acceder a ella. En otras palabras, ambos equipos deberán demostrar no solo que las políticas que defienden son jurídicamente posibles o éticamente deseables, sino que producirían previsiblemente el efecto sobre el que pregunta la moción: facilitar el acceso a la vivienda en España. Dos maneras, en definitiva, de afrontar un mismo problema: hasta

qué punto una utilización más intensa de la función social de la propiedad puede convertirse en un instrumento eficaz para garantizar el acceso a la vivienda, y hasta qué punto la protección de las facultades del propietario constituye precisamente una condición necesaria para que exista una oferta suficiente y accesible.

El debate queda, pues, servido.

