



# ¿EXISTE UN DERECHO SUBJETIVO A LA VI- VIENDA EN EL DERECHO ESPAÑOL?

IS THERE A SUBJECTIVE RIGHT TO HOUSING IN SPANISH LAW?

JOSÉ MANUEL BUSTO LAGO\*

## RESUMO<sup>1</sup>

O artigo analisa criticamente o novo contexto regulatório do direito à moradia na Espanha, com especial atenção à Lei 12/2023. O texto examina se esta lei estabelece efetivamente um direito subjetivo à moradia, concluindo que não configura tal direito de forma direta. Destaca-se a abordagem da lei sobre a propriedade imobiliária, ressaltando sua concepção estatutária e a ênfase na função social da moradia. O estudo aprofunda-se nas condições básicas estabelecidas pela norma e sua relação com os deveres constitucionais vinculados à habitação. A análise propõe uma perspectiva inovadora sobre como a legislação espanhola compreende e regula o direito à moradia, questionando o alcance real das garantias legais e enfatizando aspectos estruturais e sociais da propriedade habitacional, sem configurar um direito subjetivo individual direto.

**Palavras-chave:** Direito à Moradia; Legislação Espanhola; Função Social; Propriedade; Garantias Constitucionais

## ABSTRACT<sup>2</sup>

The article critically analyzes the new regulatory context of housing rights in Spain, with special attention to Law 12/2023. The text examines whether this law effectively establishes a subjective right to housing, concluding that it does not directly configure such a right. The study highlights the law's approach to real estate property, emphasizing its statutory conception and the focus on the social function of housing. The analysis delves into the basic conditions established by the norm and its relationship with constitutional duties linked to housing. The study proposes an innovative perspective on how Spanish legislation understands and regulates the right to housing, questioning the actual scope of legal guarantees and emphasizing structural and social aspects of housing property, without configuring a direct individual subjective right.

**Keywords:** Housing Rights; Spanish Legislation; Social Function; Property; Constitutional Guarantees.

\* Doutor em Direito. Professor Catedrático de Direito Civil da Universidad de A Coruña, Espanha.

*jose.busto.lago@udc.es*

Recebido em: 6-12-2024 | Aprovado em: 6-12-2024<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Elaborado pelos Editores.

<sup>2</sup> Elaborado pelos Editores.

<sup>3</sup> Artigo convidado. A pedido da REJUR/UFERSA, o Doutor J. M. Busto Lago preparou uma versão revista e atualizada do original - J. M. Busto Lago, «La Ley por el derecho a la vivienda y el derecho subjetivo a la vivienda : The Spanish statute on the right to adequate housing and the subjective right to adequate housing)», *CDP*, vol. 3, n.º 6, pp. 2–9, sep. 2023.



## SUMÁRIO

**1 EL CONTEXTO DE LA NUEVA REGULACION DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ESPAÑA. 2 LA LAY ESPAÑOLA POR EL DERERECHO A LA VIVIENDA ¿RECONOCE UN DERECHO SUBJETIVO?: 2.1 LA LEY 12/2023 NO CONFIGURA UN DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA. 2.2 LA CONCEPCIÓN ESTATUTARIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE LA VIVIENDA QUE DESTILA LA LEY 12/2023. 2.3 EL OBJETO DE LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA: CONDICIONES BÁSICAS, CUMPLIMIENTO DE DEBERES CONSTITUCIONALES RELACIONADOS CON LA VIVIENDA Y FUNCIÓN SOCIAL DE LA MISMA. REFERENCIAS.**

### ■ EL CONTEXTO DE LA NUEVA REGULACION DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ESPAÑA

A pesar de su título, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, *por el derecho a la vivienda*, no supone el reconocimiento legislativo de un derecho subjetivo -entendido como una facultad de actuación de la que es titular un ciudadano, jurídicamente protegida y como tal invocable ante los órganos jurisdiccionales- a la vivienda, de manera que no puede considerarse cumplida la Resolución Parlamento Europeo de 21 de enero de 2021 *sobre el acceso a la vivienda digna y asequible para todos*<sup>4</sup> y, en consecuencia, tampoco que se garantice este derecho, declarado como un derecho fundamental en la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea 10 de septiembre de 2014 (asunto C-34/13; *Monika Kušionová y SMART Capital, a.s.*). El legislador español no configura el derecho al disfrute de una vivienda como un derecho subjetivo ejercitable frente a los poderes públicos y ello pese al reconocimiento meramente formal del *derecho «a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos dispuestos por esta Ley»* (art. 8.1 de la Ley 12/2023), que se concibe como un instrumento al servicio de las Administraciones Públicas para alcanzar los objetivos marcados en sus planes; al tiempo que se imponen ciertos límites a los propietarios de vivienda (especialmente en el caso de los grandes tenedores). Estos límites se vinculan, particularmente, al deber del propietario de destinar la vivienda al uso habitacional o residencial que le es propio y a proteger a ocupantes de una vivienda en supuestos de vulnerabilidad económica<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Con anterioridad son varias las Resoluciones del Parlamento Europeo que parten de la toma en consideración del derecho fundamental a una vivienda digna y accesible: sobre aspectos sociales de la vivienda (1997), sobre la vivienda social (2013); al tiempo que, en otras Resoluciones contempla la situación de las personas sin hogar (2014). Asimismo, el Comité de las Regiones ha dictado también distintos Dictámenes en esta materia (2011 y 2014); a las que pueda añadirse la Carta de Leipzig sobre ciudades sostenibles de 2007 y la Plataforma europea contra la pobreza y exclusión social (2010 y 2017). Sobre estos instrumentos, *vid.* BALAGUER PÉREZ, A. *El derecho a la vivienda en el Derecho constitucional europeo*. Cizur Menor: Aranzadi, 2018, p. 147 y ss.

<sup>5</sup> Sobre esta cuestión me he pronunciado en «Consideraciones jurídico-privadas en torno al acceso a la vivienda en la Ley por el derecho a la vivienda», en LAGO, José Manuel Busto. Consideraciones jurídico-privadas en torno al acceso a la vivienda en la Ley por el derecho a la vivienda. *Revista Xurídica Xeral de Galicia*, Foro Galego, n. 214, p. 9-47, jul./dez. 2023; y en LAGO, José Manuel Busto. La Ley por el derecho a la vivienda y el derecho subjetivo a la vivienda (The Spanish statute on the right to adequate housing and the subjective right to adequate housing) (Tribuna). *Cuadernos de Derecho Privado*, [S. l.], n. 6, p. 2-9, maio/ago. 2023.

La crisis financiera iniciada en los años 2007/2008 ha marcado el punto de inflexión en la concepción y en la calificación jurídica del derecho a la vivienda, apuntando el inicio de su toma en consideración como un derecho humano, más allá de un mero activo financiero (condición que también conserva)<sup>6</sup>. Sin perjuicio de algunos precedentes en esta misma línea, la Resolución del Parlamento Europeo de 21 de enero de 2021, *sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos* (2019/2187[INI]), instó a la Comisión y a los Estados miembros que se aseguren de que el derecho a una vivienda adecuada sea reconocido y exigible como un derecho humano fundamental, mediante disposiciones legislativas, europeas y nacionales, aplicables y que garanticen la igualdad de acceso para todos los ciudadanos a una vivienda digna. El Parlamento solicita a la Comisión y a los Estados miembros que conviertan la vivienda en una de las piedras angulares del plan de acción sobre el Plan Europeo de Desarrollo Sostenible (PEDS)<sup>7</sup>, al tiempo que insta a la Comisión a desarrollar urgentemente una estrategia integrada a escala de la Unión, creando un marco que permita a las autoridades nacionales, regionales y locales garantizar una vivienda de calidad, segura, saludable, accesible y asequible para todos.

Por su parte, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha considerado el derecho a la vivienda como susceptible de protección judicial para evitar la ejecución sobre la misma, como resulta, *v.gr.*, de su Sentencia de 10 de septiembre de 2014 (asunto C-34/13; *Monika Kušionová y SMART Capital, a.s.*), en cuyo §.65 afirma que, «en el Derecho de la Unión, el derecho a la vivienda es un derecho fundamental garantizado por el artículo [1]7 de la Carta que el tribunal remitente debe tomar en consideración al aplicar la Directiva 93/13». Sin embargo, en la *Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea* de 2012 no hay una referencia expresa al derecho a la vivienda, salvo una previsión de ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes (art. 34.3); mientras que sí contempla el derecho a la propiedad privada de los bienes en su art. 17. A su vez, el informe de *Housing Europe “The estate of housing in the UE 2017”* destaca como el carácter asequible de la vivienda se ha convertido en una cuestión clave, impactando en la vida de millones de ciudadanos en Europa, lo que pone de manifiesto que asegurar la efectividad del derecho a la vivienda es uno de los mayores desafíos de los poderes públicos en el conjunto de la UE.

En el Derecho español, en el marco del enunciado de principios rectores de la política social y económica, el art. 47 de la Constitución Española de 1978 (en adelante, CE) establece que «*todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*» y añade que «*los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las*

<sup>6</sup> Sobre los fundamentos de la incorporación del derecho a la vivienda en el entonces todavía *Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda*, *vid.* PRATS ALBENTOSA, L. Derecho a gozar de una vivienda digna y adecuada y derecho a la propiedad de la vivienda (a propósito del Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda). *Revista Jurídica del Notariado*. [S. l.], n. 115, p. 131-174, 2022; y SÁNCHEZ BALLESTEROS, V. Los límites de la función social de la propiedad en la modelización de las facultades del propietario como garantía de acceso a la vivienda digna para todos y la libertad de empresa. *Revista de Derecho Civil*, [S. l.], v. X, n. 1, jan./mar. 2023, especialmente las pp. 152 y ss. (§.4).

<sup>7</sup> El Plan Europeo de Desarrollo Sostenible (PEDS) es un marco de políticas y estrategias adoptado por la Unión Europea para promover el desarrollo sostenible en diversos ámbitos, incluyendo el derecho a la vivienda digna. El PEDS se alinea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU y, en particular, con el ODS 11, que busca hacer que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

*plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos*». Hasta la fecha han sido escasos los cambios normativos encaminados a la protección de la vivienda como ese bien inmueble especial vinculado al derecho fundamental a la vivienda, más allá de normas especiales por razón de los sujetos (*v.gr.*, la protección de la vivienda habitual en el art. 10.5 del *Estaduto del Trabajador Autónomo*) o en el ámbito concursal (art. 125.2 del Texto Refundido de la Ley Concursal y la Directiva UE 2019/1023, de 20 de junio); o coyunturales como la protección de consumidores en préstamos hipotecarios (Ley 1/2013, de 14 de mayo, modificada por la Ley 25/2015, de 28 de julio) y, en particular, la derogación de la conocida como acción de devastación fundada en razones de mercado que contemplaba, hasta su supresión en la reforma de mayo de 2013, en el art. 5.III de la *Ley del Mercado Hipotecario*; o las dictadas para proteger a arrendatarios de vivienda en situación de vulnerabilidad en el marco de las normas promulgadas con ocasión de la crisis sanitaria provocada por el *Covid-19*<sup>8</sup>; así como de las medidas de transparencia en la contratación de préstamos de esta naturaleza que contempla la Ley 5/2019. Por otra parte, las Sentencias del Tribunal Constitucional 16/2018, 32/2018, 43/2018 y 80/2018, de 5 de julio -dictada ésta en relación con la impugnación de la constitucionalidad de distintos preceptos de la Ley, Comunidad Autónoma de Valencia, 2/2017, de 3 de febrero, *por la función social de la vivienda*- contienen una suerte de reproche al legislador estatal ante la inexistencia de una legislación sobre vivienda del Estado que pueda servir como

<sup>8</sup> La crisis sanitaria provocada por este virus ha puesto de manifiesto, con toda su virulencia, que la ausencia, insuficiencia o inadecuación de las soluciones habitacionales ponen en riesgo la salud y la vida de las personas. Pero es más, la crisis sanitaria ha puesto de manifiesto como muchos de los retos de la organización de la vida en común en edificios en régimen de propiedad horizontal -los retos no resueltos de la organización de vivir juntos en vertical-, se han incrementado: la gobernanza (*v.gr.*, imposibilidad de reunirse, mayores dificultades para la toma de decisiones), la falta de accesibilidad universal (precisamente, los más afectados por el *Covid-19*: la gente mayor y con discapacidad), la eficiencia energética (falta de interés, recursos, no es una prioridad), o las situaciones incrementadas de morosidad (debido a la nueva crisis económica, ERTes, desempleo, subida de tipos de interés en préstamos con garantía hipotecaria) y la “okupación” (como “solución” habitacional temporal incluso incentivada por el legislador), tienen que ver directamente con la organización de los edificios “multi-unidad”, en España, las comunidades de propietarios, cuyo marco normativo debería repensarse conforme a estas exigencias y desafíos. en alguna medida el legislador es consciente de esta necesidad y la afrontó parcialmente a través de la RD-ley 19/2021, de 5 de octubre, de *medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia*, que modificó el art. 17.2 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH); y la Ley 10/2022, de 14 de junio, de *medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia*, que modifica los arts. 9.1.f), 17.2 y 21 de la LPH. NASARRE y SIMÓN señalan el escaso número de reuniones, la complejidad en la toma de decisiones, la falta de tecnificación de las comunidades, su imposibilidad de llevar a cabo renovaciones por falta de recursos económicos y, al final, que solamente el 0,6% de las viviendas en propiedad horizontal en España son universalmente accesibles a las personas con limitaciones funcionales. En este contexto consideran que es necesario mejorar su sistema de gobernanza y que este mejoraría si las comunidades de propietarios tuvieran personalidad jurídica, como acontece en Irlanda tras la reforma de 2011. La ley de propiedad horizontal irlandesa fue codificada efectivamente en la Ley de Desarrollos de Unidades Múltiples (*Multi-Unit Developments Act*) de 2011, que se centra, básicamente, en la regulación y funcionamiento de una empresa de gestión de propietarios (*owners’ management company*, OMC) que asume la propiedad y gestión de las áreas comunes del promotor una vez finalizadas, y luego cobra una cuota anual a todos los propietarios para cubrir los costes anuales de gestión y mantenimiento y crear un fondo de amortización para reparaciones y mantenimiento a largo plazo. Todos los propietarios (pero no los inquilinos) son miembros de la OMC, y existen reglas detalladas sobre cómo opera en la legislación. Toda la reforma de la legislación se diseñó para superar los problemas de la mala gestión de las zonas comunes en la promoción de complejos residenciales de Irlanda, y la legislación ha sido un éxito. *Vid.* NASARRE AZNAR, S.; SIMÓN MORENO, H. Housing not for all: the lack of universal accessibility to housing in multi-unit buildings in Spain, Sweden and Germany», *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, [S. l.], v. 12, n. 1, p. 35-54, 2020.

una especie de parámetro de constitucionalidad de la muy prolija legislación autonómica en esta materia.

## 2. LA LAY ESPAÑOLA POR EL DERERECHO A LA VIVIENDA ¿RECONOCE UN DERECHO SUBJETIVO?

### 2.1 La Ley 12/2023 no configura un derecho subjetivo a la vivienda

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, *por el derecho a la vivienda*, representa la primera ocasión en la que el legislador estatal ha pretendido llenar de contenido el derecho de los ciudadanos españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Sin embargo, ni siquiera llega a configurar un derecho subjetivo a la vivienda. En efecto, el art. 8 de la *Ley por el derecho a la vivienda*, entre los derechos de los ciudadanos en relación con la vivienda, enuncia, en su letra a), el derecho a «*disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos dispuestos por esta Ley*». Lo cierto es que el tenor del precepto no es una novedad en el Derecho español, en tanto que, en similares términos, se recoge en la letra a) del art. 5 del RDLeg. 7/2015, de 30 de octubre, *por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*. Lo relevante es que no se configura el contenido de este derecho, no se delimita el sujeto pasivo del mismo y tampoco su exigibilidad ante los órganos jurisdiccionales. De esta manera y sin perjuicio de que su previsión plantee cuestiones competenciales en relación con la asunción por los distintos Estatutos de Autonomía, sin excepción, de competencias legislativas exclusivas en materia de vivienda (al amparo de lo dispuesto en el art. 148.1.3 de la CE, de manera que las políticas públicas encaminadas a hacer efectivo el derecho del art. 47 de la CE corresponde a cada una de las Comunidades Autónomas, a las que corresponde también dar contenido a las obligaciones que impone el art. 47 de la CE), difícilmente podremos admitir que la Ley 12/2023 configure un derecho subjetivo a la vivienda entendido como un poder jurídico de disposición, unitario e independiente, del que es titular una persona para la satisfacción de sus intereses.

El art. 1.2 de la Ley 12/2023 establece que «*con objeto de asegurar el ejercicio del derecho a la vivienda, será asimismo objeto de esta ley la regulación del contenido básico del derecho de propiedad de la vivienda en relación con su función social, que incluye el deber de destinar la misma al uso habitacional previsto en el Ordenamiento jurídico, en el marco de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística*»; al tiempo que, en su art. 11.1.a), contempla el deber del propietario de una vivienda de su «*uso y disfrute propios y efectivos [...] conforme a su calificación, estado y características objetivas*». En consecuencia, el derecho al disfrute de una vivienda digna no se concibe como un derecho ejercitable frente a los poderes públicos, ni como un límite a la actuación de terceros para proteger el interés de su titular, sino como un instrumento al servicio de las Administraciones Públicas con competencias en materia de vivienda para alcanzar los objetivos definidos en sus planes.

A diferencia de lo que acontece en la Ley estatal, en el caso de algunas leyes autonómicas sí se configura un derecho susceptible de ser calificado como un derecho subjetivo. Así, la Ley, Comunidad Autónoma del País Vasco 3/2015, de 18 de junio, *de vivienda*, después de establecer que «*todas las personas con vecindad administrativa en cualesquiera municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi tienen el derecho a disfrutar de una vivienda digna,*

*adecuada y accesible»* (art. 7.1), precisa que la satisfacción de este derecho podrá ser realizada por parte de las Administraciones Públicas vascas con competencia para ello mediante la puesta a disposición, en régimen de alquiler, de una vivienda protegida o de un alojamiento protegido, o incluso de una vivienda libre en caso de su disponibilidad por causa de programas de intermediación u otros, con la renta o el canon que corresponda en cada caso (art. 9.1) y que, en defecto de vivienda o alojamiento, y con carácter subsidiario, esta satisfacción podrá efectuarse mediante el establecimiento de un sistema de prestaciones económicas (art. 9.2). Por su parte, la Ley, Generalitat Valenciana, 2/2017, de 3 de febrero, *por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana* reconoce el derecho a la vivienda como un derecho subjetivo de la ciudadanía valenciana y, en particular reconoce el derecho a disponer de una vivienda asequible, digna y adecuada, así como su exigibilidad ante las Administraciones Públicas valencianas, habilitando mecanismos para la protección de los colectivos con mayor vulnerabilidad (arts. 4 y 6.2).

La toma en consideración de estas normas autonómicas parece situarnos en la línea de que la respuesta legislativa al desafío de los poderes públicos de garantizar el derecho (subjetivo) a una vivienda digna está pasando por la adopción de medidas normativas cada vez más intrusivas, tanto en la configuración del contenido del derecho de propiedad privada sobre la vivienda; como en las relaciones contractuales vinculadas al uso y disfrute de este bien, establecimiento específicas obligaciones de información precontractual, pero también y especialmente afectando al contenido propio de los derechos y obligaciones de las partes, tanto, en algunos casos, en la determinación de la renta, como, en especial, en la limitación del ejercicio de la facultad resolutoria por incumplimiento cuando el arrendador es un gran tenedor y el arrendatario / ocupante una persona especialmente vulnerable.

En relación con esta cuestión no podemos preterir el hecho (relevante) de que muchas de estas normas autonómicas fueron declaradas constitucionales por el Tribunal Constitucional en diversas sentencias dictada a lo largo del año 2018 (en relación con Leyes de vivienda de las Comunidades Autónomas de Navarra, Aragón, Valencia y Euskadi) y que constituyen un ejemplo paradigmático de la evolución de la función social de la propiedad privada sobre la vivienda para configurar el contenido esencial de aquel derecho. En estas Sentencias<sup>9</sup>, el Tri-

<sup>9</sup> Así, *v.gr.*, la Sentencia del Tribunal Constitucional **16/2018, de 22 de febrero**, resolviendo el recurso de inconstitucionalidad 6036-2013 interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos de la Ley Foral 24/2013, de 2 de julio, *de medidas urgentes para garantizar el **derecho a la vivienda en Navarra***: competencias sobre vivienda, crédito y ordenación general de la economía: nulidad de los preceptos legales que regulan una expropiación de uso de vivienda que menoscaba las competencias estatales (STC 93/2015); la **STC, Pleno, 56/2018, de 24 de mayo**, resolviendo la cuestión de constitucionalidad 5051-2017 planteada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de Aragón en relación con la DA 2ª de la **Ley 4/2013, Cortes de Aragón**, de 4 de junio, *de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Principios de irretroactividad de las normas restrictivas de derechos individuales, de confianza legítima y de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos*, **STC 51/2018, de 10 de mayo** (resolviendo la cuestión de constitucionalidad 4952-2017 planteada por la Sala de lo C-Adm del TSJ de Aragón en relación con la DA 2ª de la Ley 4/2013, de 4 de junio, *de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*: principios de irretroactividad de las normas restrictivas de derechos individuales, de confianza legítima y de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos. Declara la constitucionalidad del precepto legal que establece los requisitos necesarios para entender subsistente el derecho a la ayuda estatal otorgada al amparo de un plan de vivienda ya finalizado); **STC 80/2018, de 5 de julio**, resolviendo el recurso de inconstitucionalidad 5425-2017, interpuesto por el Presidente del Gobierno en relación con diversos preceptos de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, *por la función social de la*

bunal Constitucional dio un nuevo impulso a la formulación de la función social de la propiedad privada, avalando el deber impuesto a los propietarios de viviendas de destinarlas a un uso residencial real y efectivo (como hace el art. 11.1.a de la Ley 12/2023), al tiempo que, a la luz de las mismas, se puede afirmar que el contenido esencial del derecho de propiedad privada no resulta lesionado por la imposición al propietario de deberes como el de destinar el bien efectivamente al uso que le es propio: el destino de la vivienda a un uso habitacional. Incluso pueden interpretarse estos pronunciamientos del Tribunal Constitucional en el sentido de que elimina el principio de proporcionalidad como criterio de control de las limitaciones legislativas sobre el derecho de propiedad, esto es el test que lleva a evaluar la adecuación de la intervención del legislador a sus objetivos y opta por un criterio genérico de control de razonabilidad, de equilibrio que es menos estricto y que ampara una actuación más incisiva del legislador<sup>10</sup>.

En particular, la Sentencia del Tribunal Constitucional 32/2018, de 12 de abril, en relación con la Ley, Comunidad Autónoma de Andalucía, 4/2013, de 1 de octubre, declaró constitucional la redacción de su art. 1.3, del siguiente tenor *«forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad de la vivienda el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el Ordenamiento jurídico, así como mantener, conservar y rehabilitar la vivienda con los límites y condiciones que así establezca el planeamiento y la legislación urbanística»*. La Sentencia del Tribunal Constitucional 32/2018 analiza precisamente si la redacción de este precepto *«supone una restricción de las facultades de uso y disposición del propietario de viviendas vedada por la configuración constitucional del derecho de propiedad al afectar a su contenido esencial indisponible para el legislador»* y concluye, frente al parecer argüido por el Abogado del Estado, que el precepto no supone una innovación del contenido esencial del derecho de propiedad privada sobre las viviendas sitas en territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (FJ 7º).

Sin perjuicio de ello, evidente parece que la solución a los problemas de acceso a la vivienda (con un precio o renta asequibles para el ciudadano medio) requiere la adopción de medidas estructurales, como la diversificación efectiva de formas de tenencia (como puede ser el modelo representado por la viviendas colaborativas<sup>11</sup>), innovando nuevas formas de

---

*vivienda de la Comunidad Valenciana*: Competencias sobre condiciones básicas de igualdad, legislación procesal, crédito, ordenación general de la economía y energía: nulidad de los preceptos legales autonómicos que establecen la acción pública frente a los órganos judiciales, regulan situaciones sobrevenidas consecuencia de desahucios e introducen medidas para prevenir y paliar la pobreza energética (con votos particulares); y la **STC, Pleno, 97/2018, de 19 de septiembre**, resolviendo el recurso de inconstitucionalidad 1643-2016 interpuesto por la Presidenta del Gobierno en funciones respecto de diversos preceptos de la Ley 3/2015, de 18 de junio, *de vivienda del País Vasco*: Competencias sobre condiciones básicas de igualdad, legislación civil y procesal, ordenación general de la economía, expropiación forzosa y vivienda; principios de interdicción de la arbitrariedad e igualdad, derechos a la presunción de inocencia, a la legalidad sancionadora y a la propiedad: nulidad de los preceptos legales autonómicos que regulan la acción pública en materia de vivienda y la expropiación temporal del uso de vivienda incurso en procedimiento de desahucio por ejecución hipotecaria; interpretación conforme de la disposición relativa al registro administrativo autonómico de agencias o agentes inmobiliarios.

<sup>10</sup> RODRÍGUEZ DE SANTIAGO, J. M. *Una revolución silenciosa (I): la propiedad privada*. Disponible en: <https://almacendederecho.org/una-revolucion-silenciosa-i-la-propiedad-privada>. Acceso en: 15 jun. 2018. Sobre esta cuestión, *vid.* LAUROBA LACASA, E. ¿Qué modelos de propiedad ampara la Constitución? (o cómo imaginamos el *derecho de propiedad* en los cincuenta próximos años). In: NICOLÁS, Á. S. (coord.). *Nuevas perspectivas iusprivatistas a los 40 años de la Constitución Española*. Madrid: Colegio Notarial de Cataluña, 2021, p. 267.

<sup>11</sup> *Vid.* BUSTOS MORENO, Y. El derecho a la vivienda y las fórmulas de vivienda de protección pública. Análisis de la regulación autonómica y problemática en su aplicación práctica. Especial referencia a las viviendas colaborativas. *Rev. Boliv. De Derecho*, [S. l.], n. 38, p. 688-709, jul. 2024.

tenencia y de uso que sean respetuosas con los estándares habitacionales exigidos por la ONU (en línea con los objetivos del *Proyecto / Informe España 2050 fundamentos y propuestas para una estrategia nacional a largo plazo* publicado por el Gobierno en el año 2021 y, en particular, de su Capítulo VI); al tiempo que es necesario adoptar medidas legislativas para contener las consecuencias negativas que sobre la vivienda tiene el progresivo proceso de urbanización y de masificación de las grandes ciudades (y, en no pocas ocasiones, al incremento exponencial del aprovechamiento de las viviendas en régimen de arrendamiento para uso turístico), íntimamente vinculado a las crecientes dificultades de acceso a la vivienda, tanto en propiedad, como en régimen de arrendamiento o en cualquier otra modalidad de derecho subjetivo que permita su uso para satisfacer necesidades habitacionales. Sin embargo, medidas de esta naturaleza apenas están presentes en la *Ley por el derecho a la vivienda*.

## 2.2 La concepción estatutaria del derecho de propiedad sobre la vivienda que destila la Ley 12/2023

En este contexto se ha señalado (*rectius*, reprochado) que la Ley 12/2023 supone la conversión del derecho de propiedad privada sobre la vivienda en una especie de «*tenencia tutelada por el Estado*», de manera que el legislador puede decidir, en cada momento, qué pueden hacer, o no, los propietarios en relación con este objeto del derecho de propiedad privada<sup>12</sup>. En particular, el art. 10 de la Ley 12/2023 rubricado «*contenido del derecho de propiedad de la vivienda: facultades*», constituye un ejemplo de una concepción estatutaria del derecho de propiedad privada sobre la vivienda, enunciando los derechos y facultades que la normativa administrativa prevé. Es ilustrativa de esta concepción la previsión del art. 10.2 de la Ley en tanto que atribuye a las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda la facultad de «*velar por el pleno ejercicio de los derechos de la propiedad de vivienda*». A su vez, el apartado 2º del mismo art. 11 de la Ley 12/2023 señala que corresponde a las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda la declaración de incumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de las mismas, lo que dará lugar a la adopción, de oficio y previa audiencia del propietario -del «obligado» habla la norma-, de las medidas que prevea la legislación de ordenación territorial, urbanística y de vivienda. En relación con esta declaración pública del incumplimiento de deberes del propietario de la vivienda se ha preconizado por el Colegio de Registradores de la Propiedad la previsión de un mecanismo registral de publicidad análogo al que existe para los expedientes de disciplina urbanística.

De estas normas se ha derivado la ya referida afirmación de la asunción legislativa de una concepción estatutaria del derecho de propiedad privada sobre la vivienda (así lo señala, *v.gr.*, el Consejo General del Poder Judicial en su Informe sobre el *Proyecto de Ley* del año 2022); al tiempo que la mayor parte de las normas que se han incorporado en la Ley 12/2023 para proteger a los ocupantes de vivienda (y, con ello, pretendidamente el derecho a la vivienda ejercitable frente al propietario de la misma) lo han sido en la norma procesal civil y, en particular, mediante la modificación de sus arts. 439 (que regula la inadmisión de la de-

<sup>12</sup> Entre otros, NASARRE AZNAR, S. El Proyecto de Ley de vivienda 2022. *Informes y papeles del Grupo de Trabajo Mixto Covid-19* [FEDEA], [S. l.], abril de 2022; SIMÓN MORENO, H. La evolución constitucional de la función social de la propiedad y el nuevo régimen del derecho de propiedad sobre una vivienda en la Ley por el derecho a la vivienda. *Derecho Privado y Constitución*, [S. l.], n. 42, p. 168, jun. 2023.

manda en casos especiales), añadiendo dos nuevos apartados, el 6 (que para los casos de demandas que con fundamento en la reclamación de cantidades por impago de rentas y asimiladas o por transcurso del plazo pactado pretendan la recuperación de la vivienda arrendada; la recuperación de la vivienda cedida en precario; la protección sumara de la posesión de la vivienda y la efectividad de los derechos reales inscritos; en el caso de que el inmueble objeto de la misma constituya la vivienda habitual de la persona ocupante exigen que se especifique esta circunstancia y, en el caso de que la parte actora sea una gran tenedora, si la parte demandada se encuentra, o no, en situación de vulnerabilidad económica) y el 7 (que para las mismas acciones que las contempladas en el art. 439.6 de la *Ley de Enjuiciamiento Civil* exige, si la actora es una gran tenedora y el inmueble es la vivienda habitual del demandado, exige acreditar que se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efectos establezcan las Administraciones Públicas); 440 (añadiendo un nuevo apartado 5, en el que se prescribe que todas las resoluciones judiciales que tengan por objeto señalar un lanzamiento, deberán incluir el día y la hora exacta en la que tendrá lugar, aun cuando se haya intentado llevar a cabo con anterioridad); 441 (modificando sus apartados 1.bis, atinente a la notificación de las demandas de recuperación de una vivienda o de parte de ella, y 5 y se añaden los apartados 6 y 7), 549.3 y 4; 655.bis (en relación con la subasta de bienes inmuebles); la modificación de los arts. 675, 685.2 y 704.1; al tiempo que se añade a la *Ley de Enjuiciamiento Civil* una Disposición Adicional 7ª (en relación con la medida cautelar de desalojo en los procedimientos penales seguidos por delito de usurpación del art. 245.2 del Código Penal).

La *Ley por el derecho a la vivienda* no contempla este derecho subjetivo, sino que establece las bases para la configuración del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles destinados a vivienda como un derecho estatutario, al tiempo que limita las facultades de protección y de exclusión de terceros que conforman el contenido propio del derecho de propiedad privada cuando tiene por objeto un bien de aquella naturaleza. Frente a este parecer, algunos autores consideran que la Ley por el derecho a la vivienda sí supone la construcción normativa de un derecho subjetivo a la vivienda, si bien la obligación y la exigibilidad del mismo se ha delegado por el legislador en los propietarios privados, amparándose en la función social de la propiedad privada ante la ineficacia y la ineficiencia de los poderes públicos para cumplir con el mandato constitucional preordenado a crear las condiciones necesarias para el acceso del conjunto de los ciudadanos a una vivienda digna<sup>13</sup>. Por otra parte, el legislador español también se ha ocupado de establecer normas que garanticen un nivel mínimo de calidad de los edificios de uso residencial. Son los casos, *v.gr.*, del Código Técnico de la Edificación que entró en vigor en el año 2006 o las normas que pretenden dar respuesta al fenómeno NIMBY<sup>14</sup> y su equivalente en español SPAN («Sí, Pero Aquí No»), que se refiere a los movimientos de vecinos que se oponen a la instalación de ciertas actividades en su entorno, especialmente de aquellas que están tildadas como peligrosas.

<sup>13</sup> En ese sentido se pronuncia MAYOR DEL HOYO, M. V. La propiedad de vivienda ante la ocupación ilegal y las nuevas tendencias normativas: ¿una nueva vulnerabilidad? *In*: MAYOR DEL HOYO, M. V. *Vulnerabilidad patrimonial: retos jurídicos*. Cizur Menor: Aranzadi, 2022, p. 131 a 162.

<sup>14</sup> Sigla que en inglés refiere a "Not In My Back Yard" ("no en mi patio trasero").

### 2.3 El objeto de la *Ley por el derecho a la vivienda*: condiciones básicas, cumplimiento de deberes constitucionales relacionados con la vivienda y *función social* de la misma

El art. 11 de la *Ley por el derecho a la vivienda*, rubricado «[c]ontenido del derecho de la propiedad de la vivienda; deberes y cargas», enuncia que el derecho de propiedad sobre una vivienda queda delimitado por su función social<sup>15</sup> y, además de los deberes establecidos en la legislación del suelo en función de la situación básica de los terrenos en los que la vivienda se sitúe, comprende los deberes que siguen:

- a) Uso y disfrute propios y efectivos de la vivienda conforme a su calificación, estado y características objetivas, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda y la demás que resulte de aplicación, garantizando en todo caso la función social de la propiedad.
- b) Mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación de la vivienda en los términos de esta ley, de la legislación de ordenación territorial, urbanística y de vivienda, y de los instrumentos aprobados a su amparo.
- c) Evitar la sobreocupación o el arrendamiento para usos y actividades que incumplan los requisitos y condiciones de habitabilidad legalmente exigidos.
- d) En las operaciones de venta o arrendamiento de la vivienda, cumplir las obligaciones de información establecidas en el Título IV de esta ley.
- e) En caso de que la vivienda se ubique en una zona de mercado residencial tensionado, cumplir las obligaciones de colaboración con la Administración competente y suministro de información en los términos establecidos en el Título II de esta ley.

De este elenco de deberes específicos de los propietarios de vivienda el que mayores dificultades hermenéuticas presenta, desde la perspectiva de las consecuencias jurídicas que pueden vincularse a su incumplimiento es el primero de los enunciados, esto es, el deber de «uso y disfrute propios y efectivos de la vivienda», máxime cuando el precepto anterior, el art. 10.1, en su letra a), contempla, como facultades que integran el derecho de propiedad sobre la vivienda, las de «uso, disfrute y disposición de la misma conforme a su calificación, estado y características objetivas, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda y las demás que resulte de aplicación». Desde una concepción clásica, un derecho subjetivo, el uso, disfrute y disposición de la vivienda puede ejercitarse, o no, por su titular, con los límites que resultan del art. 7 del Código Civil (buena fe subjetiva e interdicción del ejercicio abusivo y antisocial), pero casa mal con el propio concepto de derecho subjetivo la previsión de su ejercicio obligatorio impuesto por una norma jurídica. A esta consideración ha de añadirse la dificultad de integrar el concepto de «uso y disfrute efectivo» de la vivienda.

<sup>15</sup> Sobre esta cuestión, *vid.*, entre otros, SIMÓN MORENO, H. La evolución constitucional de la función social de la propiedad y el nuevo régimen del derecho de propiedad sobre una vivienda en la Ley por el derecho a la vivienda. *DpyC*, [S. l.] n. 42, p. 139 a 177, 2023.

El apartado 2 del mismo art. 11 de la *Ley por el derecho a la vivienda* establece que corresponde a las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda la declaración de incumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de la vivienda, lo que dará lugar a la adopción, de oficio y previa audiencia del propietario -del «obligado» habla la norma-, de las medidas que prevea la legislación de ordenación territorial, urbanística y de vivienda. En relación con esta declaración pública del incumplimiento de deberes del propietario de la vivienda se ha preconizado por el Colegio de Registradores la previsión de un mecanismo registral de publicidad análogo al que existe para los expedientes de disciplina urbanística<sup>16</sup>.

Considera el Consejo General del Poder Judicial, en su *Informe sobre el Anteproyecto de Ley* (conclusión 11ª) que parece entonces que el «uso y disfrute propios y efectivos de la vivienda» más que un deber configurador del contenido del derecho de propiedad cuanto éste tiene como objeto una vivienda y en línea con lo declarado por las Sentencias del Tribunal Constitucional 16/2018, de 2 de febrero y 32/2018, de 12 de abril (F.J. 7º) «no se configura como real deber del propietario, sino como un objetivo que persigue el poder público mediante su política de vivienda, [y] no puede afirmarse que forme parte del contenido esencial de este tipo de derecho de propiedad». Sin embargo, lo cierto es que la Sentencia del Tribunal Constitucional 32/2018, de 12 de abril, en relación con la Ley andaluza 4/2013, de 1 de octubre, declaró constitucional la redacción de su art. 1.3, del siguiente tenor:

«3. Forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad de la vivienda el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el Ordenamiento jurídico, así como mantener, conservar y rehabilitar la vivienda con los límites y condiciones que así establezca el planeamiento y la legislación urbanística».

En el F.J. 7º de la citada Sentencia del Tribunal Constitucional 32/2018, se analiza precisamente si la redacción de este precepto «supone una restricción de las facultades de uso y disposición del propietario de viviendas vedada por la configuración constitucional del derecho de propiedad al afectar a su contenido esencial indisponible para el legislador» y concluye, frente al parecer argüido por el Abogado del Estado que el precepto no supone una innovación del contenido esencial del derecho de propiedad privada sobre las viviendas sitas en territorio de la CA de Andalucía y lo hace en los siguientes términos:

[...] En el presente caso, tomando en consideración el contexto normativo en que se incluye la expresa mención que el artículo 1.3 hace a que ese deber «forma parte del contenido esencial del derecho a la propiedad» y, especialmente, teniendo en cuenta que también se afirma que dicho deber forma parte de ese contenido esencial en la medida en que está previsto en el ordenamiento jurídico, hay que deducir que ello no implica una regulación que imponga ese deber como configurador del real contenido esencial de aquel derecho. Desde esa comprensión, y así interpretado el contenido del artículo 1.3 impugnado, no cabe considerar que suponga una innovación del contenido esencial del derecho de propiedad de las viviendas sitas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, configurado en el artículo 33 CE, tal como reprocha el Abogado del Estado.

<sup>16</sup> Así se recogía en «Proyecto de Ley de Vivienda, “una oportunidad perdida”», en *noticias.juridicas.com*, 28 de marzo de 2022.

En relación a la infracción del principio de proporcionalidad esgrimida, cabe ya desde ahora adelantar que procede su desestimación por los mismos motivos que desestimamos una lesión muy parecida, denunciada también por el representante del Gobierno de la Nación en relación con la Ley navarra de vivienda.

Así, en el fundamento jurídico 17 de la tantas veces citada STC 16/2018 argumentamos lo siguiente: “A diferencia de lo sostenido en la demanda, este Tribunal aprecia que el legislador del derecho de propiedad, aparte del necesario respeto a su contenido esencial que predica el art. 53.1 CE de ‘los derechos y libertades reconocidos en el Capítulo Segundo del presente Título’, no encuentra otro límite que el de no sobrepasar el ‘equilibrio justo’ o ‘relación razonable entre los medios empleados y la finalidad pretendida’ (por todas, asunto James y Otros c. Reino Unido, 21 de febrero de 1986, § 50), teniendo en cuenta que en las decisiones de índole social y económica se reconoce al legislador un amplio margen de apreciación sobre la necesidad, los fines y las consecuencias de sus disposiciones (inter alia, asunto James y Otros c. Reino Unido, 21 de febrero de 1986, § 46; asunto ex Rey de Grecia y otros c. Grecia, 23 de noviembre de 2000, § 87; asunto Broniowski c. Polonia, 22 de junio de 2004, § 149).

Por su parte, en la Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional 79/2024, de 21 de mayo, dictada resolviendo distintos recursos de inconstitucionalidad interpuestos por distintos ejecutivos de Comunidades Autónomas frente a la Ley estatal 12/2023, el Tribunal Constitucional aprecia que, por primera vez, el Estado ha ejercitado la potestad que le confiere el art. 149.1.1 de la CE para regular las condiciones básicas que garantizan la igualdad de todos los españoles en el ejercicio del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. El Tribunal Constitucional parte del reconocimiento como derecho constitucional del derecho a la vivienda y de la competencia del Estado para establecer las condiciones básicas que garantizan la igualdad de los ciudadanos en su ejercicio ex art. 149.1.1 de la CE. Con este fundamento desestima la mayor parte de los argumentos y de los preceptos de la referida Ley estatal impugnados. Sin perjuicio de ello, respecto de algunos de los preceptos impugnados sí considera que el legislador estatal ha incurrido en un exceso competencial, invadiendo las competencias autonómicas en materia de vivienda, lo que conduce a su declaración de inconstitucionalidad y su consiguiente nulidad<sup>17</sup>.

En concreto, la declaración de inconstitucionalidad afecta a los siguientes preceptos de la Ley 12/2023: el art. 16, que establece el régimen de la vivienda protegida, porque tiene un nivel de detalle excesivo y por establecer un régimen de aplicación supletoria, sin que el Es-

<sup>17</sup> En pronunciamientos pretéritos, el TC ha señalado que la vivienda es una competencia exclusiva autonómica, v.gr., respecto del legislador andaluz, resolviendo el recurso de inconstitucionalidad interpuesto frente a la *Ley andaluza de Vivienda* (DL 6/2013, de 9 de abril) y que se puede ejercer de modo distintos al simple desarrollo de las bases estatales (en el caso de la Ley andaluza, el TC ejemplifica con los instrumentos de fomento previstos en su Cap. III del Título VI), si bien entiende que las expropiaciones del uso de viviendas que previamente hayan sido objeto de desahucio no son constitucionales porque pueden causar una distorsión en el mercado hipotecario como parte de las bases de la planificación económica de España que es competencia estatal ex art. 149.1.13<sup>a</sup> de la CE (STC 93/2105, de 14 de mayo –con tres votos particulares– que declara nulidad de los preceptos de la Ley andaluza que definen el contenido esencial del derecho de propiedad y que regulan la expropiación de viviendas deshabitadas, e impone una interpretación conforme del precepto [art. 25] que establece la definición de viviendas deshabitadas, de manera que es conforme con la CE, siempre que se interprete como instrumento de la política autonómica de fomento de la vivienda en alquiler en los términos establecidos en los FF.JJ. 13, 14 y 15 de la STC). *Vid.*, entre otros, TEJEDOR BIELSA, J. A vueltas con las competencias sobre vivienda y la estabilidad del sistema financiero. *Práctica Urbanística*, [S. l.], n. 151, mar./abr. 2018.

tado pueda dictar normas con el único propósito de crear derecho supletorio del de las Comunidades Autónomas en materias de la exclusiva competencia de estas, extendiéndose la declaración de inconstitucionalidad también a la disposición transitoria primera (relativa al régimen las viviendas que ya estuvieran calificadas definitivamente como protegidas a la entrada en vigor de la ley), ya que su finalidad es, *sensu contrario*, someter a las viviendas que aún no lo estuvieran a la Ley 12/2023; el art. 19.3, segundo inciso, que establece la información que deben suministrar los grandes tenedores, por considerar excesiva la regulación de la información mínima que, en caso de ejercitar la facultad de declarar las zonas de mercado residencial tensionado, tendría que requerirse a los grandes tenedores, ya que la determinación de este aspecto debe corresponder a las Comunidades Autónomas; y, por último, los apartados 1, párrafo tercero, y 3 del art. 27, regulador del concepto, finalidad y financiación de los parques públicos de vivienda, por incurrir en un exceso en la determinación de la composición de los parques públicos de vivienda sin encontrar cobertura en el art. 149.1.1 y 13 de la CE (apartado 1, párrafo tercero), y por resultar contrario al principio de autonomía financiera, al prever la afectación finalista de ingresos procedentes de las sanciones impuestas por el incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda y de la gestión de los bienes integrantes de los parques públicos de vivienda (apartado 3).

## REFERENCIAS

BALAGUER PÉREZ, A. *El derecho a la vivienda en el Derecho constitucional europeo*. Cizur Menor: Aranzadi, 2018.

BUSTOS MORENO, Y. El derecho a la vivienda y las fórmulas de vivienda de protección pública. Análisis de la regulación autonómica y problemática en su aplicación práctica. Especial referencia a las viviendas colaborativas. *Rev. Boliv. De Derecho*, [S. l.], n. 38, p. 688-709, jul. 2024.

LAGO, José Manuel Busto. Consideraciones jurídico-privadas en torno al acceso a la vivienda en la Ley por el derecho a la vivienda. *Revista Xurídica Xeral de Galicia*, Foro Galego, n. 214, p. 9-47, jul./dez. 2023.

LAGO, José Manuel Busto. La Ley por el derecho a la vivienda y el derecho subjetivo a la vivienda (The Spanish statute on the right to adequate housing and the subjective right to adequate housing) (Tribuna). *Cuadernos de Derecho Privado*, [S. l.], n. 6, p. 2-9, maio/ago. 2023.

LAUROBA LACASA, E. ¿Qué modelos de propiedad ampara la Constitución? (o cómo imaginamos el *derecho de propiedad* en los cincuenta próximos años). In: NICOLÁS, Á. S. (coord.). *Nuevas perspectivas iusprivatistas a los 40 años de la Constitución Española*. Madrid: Colegio Notarial de Cataluña, 2021.

MAYOR DEL HOYO, M. V. La propiedad de vivienda ante la ocupación ilegal y las nuevas tendencias normativas: ¿una nueva vulnerabilidad? In: MAYOR DEL HOYO, M. V. *Vulnerabilidad patrimonial: retos jurídicos*. Cizur Menor: Aranzadi, 2022, p. 131 a 162.

NASARRE AZNAR, S. El Proyecto de Ley de vivienda 2022. *Informes y papeles del Grupo de Trabajo Mixto Covid-19* [FEDEA], [S. l.], abril de 2022.

NASARRE AZNAR, S.; SIMÓN MORENO, H. Housing not for all: the lack of universal accessibility to housing in multi-unit buildings in Spain, Sweden and Germany», *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, [S. l.], v. 12, n. 1, p. 35-54, 2020.

PRATS ALBENTOSA, L. Derecho a gozar de una vivienda digna y adecuada y derecho a la propiedad de la vivienda (a propósito del Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda). *Revista Jurídica del Notariado*. [S. l.], n. 115, p. 131-174, 2022.

RODRÍGUEZ DE SANTIAGO, J. M. *Una revolución silenciosa (i): la propiedad privada*. Disponible em: <https://almacenederecho.org/una-revolucion-silenciosa-i-la-propiedad-privada>. Acceso em: 15 jun. 2018.

SÁNCHEZ BALLESTEROS, V. Los límites de la función social de la propiedad en la modelización de las facultades del propietario como garantía de acceso a la vivienda digna para todos y la libertad de empresa. *Revista de Derecho Civil*, [S. l.], v. X, n. 1, jan./mar. 2023.

SIMÓN MORENO, H. La evolución constitucional de la función social de la propiedad y el nuevo régimen del derecho de propiedad sobre una vivienda en la Ley por el derecho a la vivienda. *DpyC*, [S. l.] n. 42, p. 139 a 177, 2023.

TEJEDOR BIELSA, J. A vueltas con las competencias sobre vivienda y la estabilidad del sistema financiero. *Práctica Urbanística*, [S. l.], n. 151, mar./abr. 2018.