

D. Objeto. Concepto de vivienda habitual. Delimitación de otras figuras afines*

Gemma Caballé Fabra

Investigadora postdoctoral

y subdirectora de la Cátedra

UNESCO de Vivienda

Universidad Rovira i Virgili

gemma.caballe@urv.cat

Resumen: *No se pueden diseñar políticas de vivienda adecuadas a la realidad si antes no se delimita claramente lo que implica una vivienda para las personas y los requisitos que esta debe cumplir para poder tener tal consideración. Además, desde el punto de vista del lenguaje jurídico español, existen diferentes términos que están relacionados con la vivienda. Por este motivo, es necesario delimitar y diferenciar todos estos términos para poder entender la dimensión del concepto de vivienda y ser más preciso en el lenguaje que se utiliza. En este capítulo se estudia el concepto de vivienda y se diferencian los distintos términos que están relacionados.*

* El presente trabajo se desarrolla en el marco del Proyecto de Investigación del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades «Vivir en comunidad: nuevas reglas para un nuevo paradigma» (PID2020-112876GB-C31).



Abstract: *Housing policies cannot be properly designed if we do not clarify what a home means for people and the requirements that it must have to be considered as such. Furthermore, from the Spanish legal language point of view, there are different terms that are related to housing. For this reason, it is necessary to delimit all those terms to understand the concept of home and be precise in the language. This chapter studies the concept of home and differentiates the terms that are related with housing.*

Palabras clave: vivienda, domicilio, residencia, vivienda habitual, hogar, infravivienda, segundas viviendas.

Keywords: housing, domicile, residence, habitual residence, home, substandard housing, second homes.

Sumario: 1. Objeto. 2. Concepto de vivienda. 3. Delimitación de figuras afines a la vivienda. 3.1 Edificación, bien inmueble y finca. 3.2 Residencia, residencia habitual y domicilio. 3.3 Segundas viviendas. 3.4 Infravivienda. 4. Vivienda habitual y familiar como máxima expresión del concepto de vivienda. 5. Conclusiones. Bibliografía

1. OBJETO

Desde el punto de vista del lenguaje jurídico, en especial, desde la perspectiva del derecho civil, existen diferentes términos relacionados con la vivienda que resulta conveniente diferenciar y analizar para poder entender y delimitar el concepto de vivienda como, por ejemplo, el concepto de bien inmueble, finca, domicilio, residencia, vivienda habitual, etc. De hecho, el derecho la vivienda se trata de un concepto jurídico indeterminado⁽¹⁾, de ahí que definir y aclarar lo que significa una vivienda no sea una tarea sencilla para el lenguaje jurídico. ¿Una caravana puede ser una vivienda? ¿un local comercial? ¿una habitación de un hotel? ¿una vivienda que no es accesible?

Lo que se pretende a través de este capítulo es hacer una aproximación a este objeto tan especial y complejo como es la vivienda y delimitar conceptualmente el resto de los términos que están estrechamente vinculados.

(1) STS 5 de junio de 1992 (RJ 1992/5371).



D. OBJETO. CONCEPTO DE VIVIENDA HABITUAL. DELIMITACIÓN DE OTRAS FIGURAS AFINES

Entender que es una vivienda y lo que significa para las personas es el primer paso para poder diseñar unas políticas de vivienda más acordes a la realidad.

2. CONCEPTO DE VIVIENDA

Según Fox⁽²⁾, existen cinco elementos o dimensiones que conforman el concepto de vivienda:

1. La vivienda como activo económico: representa la vivienda como un bien de capital, de inversión o financiero, es decir, el valor patrimonial.
2. La vivienda como estructura física: ofrece refugio material, un techo bajo el que resguardarse.
3. La vivienda como territorio: ofrece seguridad y control, un lugar en el espacio, que transmite permanencia, continuidad y privacidad.
4. La vivienda como identidad: ofrece un reflejo de las ideas y valores de cada uno y actúa como un indicador de la condición personal.
5. La vivienda como unidad social y cultural: actúa como un lugar para las relaciones con familiares, amigos y como centro de actividades.

Estas tres últimas dimensiones conforman la parte más simbólica o moral («*X factor*») del concepto de vivienda.

A través de esta distinción, se observa que son de diversa naturaleza las disciplinas que afectan a la vivienda (Economía, Derecho, Arquitectura, Antropología, Psicología, etc.). Por este motivo, en función de la disciplina que se parte de referencia para el estudio de la vivienda o el diseño se sus políticas, el concepto de vivienda puede variar, ya que cada una de las disciplinas trata una dimensión en concreto.

A nuestro juicio, desde el punto de vista de las ciencias jurídicas, todas las dimensiones deben ser tenidas en cuenta a la hora de formular las políticas de vivienda y, por lo tanto, de plasmarlas en la normativa. Por este motivo, resulta crucial saber diferenciar cada uno de los términos y delimitar correctamente todos los atributos que conforman el concepto de vivienda.

En relación al concepto de vivienda que contempla el artículo 3 de la LDV, se diferencia el concepto de vivienda y el de vivienda digna y adecuada. A nuestro juicio, esta distinción es innecesaria ya que la vivienda ya de

(2) Fox L., *Conceptualising Home. Theories, Laws and Policies*, Hart Publishing, Portland, 2007, pp. 23-24.



por si debe ser digna y adecuada, pues, de no cumplir estos requisitos, ya no estamos ante una vivienda si no una infravivienda u otro tipo de bien.

Por este motivo, un concepto completo de vivienda debe tener en cuenta todas las dimensiones mencionadas como, por ejemplo⁽³⁾: «es vivienda aquella edificación fija o inmueble que cumple los requisitos de habitabilidad y adecuación, donde los seres humanos puedan vivir de forma habitual, desarrollarse plenamente en libertad e intimidad, formar una familia y, en definitiva, puedan crear un hogar».

3. DELIMITACIÓN DE FIGURAS AFINES A LA VIVIENDA

3.1 **Edificación, bien inmueble y finca**

El artículo 2 de la LOE señala que la edificación es «la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado». En esta misma línea, la STS de 23 de octubre de 2013⁽⁴⁾ estableció que el término «edificio» se refiere a «la construcción que levantada desde el suelo esté debidamente cimentada». De modo que, por «edificación fija» debe entenderse aquella que tiene un carácter permanente en la superficie, es decir, un bien inmueble (art. 2.1 LOE y artículo 334 CC).

El artículo 334 CC incluye una clasificación de lo que se debe entender por bienes inmuebles como, por ejemplo, las tierras, los edificios, los árboles... e incluye todo lo que esté unido a un inmueble de manera fija. La STS de 7 de junio de 2000⁽⁵⁾ estableció que «en sentido propio y gramatical se entiende por inmueble las cosas que no pueden ser desplazadas sin deterioro y por muebles, las que pueden ser trasladadas de un lugar a otro».

La vivienda es un inmueble por incorporación, es decir, se trata de aquella construcción adherida al suelo que no surge de forma natural, sino que es necesaria la actividad humana para su existencia⁽⁶⁾.

Ni la ONU⁽⁷⁾, ni el artículo 47 de la CE concretan si una vivienda debe ser necesariamente una edificación o un bien inmueble o si también puede

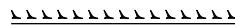
(3) Véase en profundidad los argumentos que justifican esta definición en: CABALLÉ FABRA, G., *La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021.

(4) RJ 2013\7009.

(5) RJ 2000/4005.

(6) PASTOR VITA, F. J en Manuel Ruiz-Rico Ruiz, J.; Moreno-Torres Herrera, M. L. (coords.), *Conceptos básicos de derecho civil*. Tirant lo Blanch, Valencia, 2007, p. 132.

(7) Observación General núm. 4 del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales de 1991.



recaer sobre cualquier otro bien. El hecho de considerar si una vivienda necesariamente tiene que ser un bien inmueble o un bien mueble depende de cada ordenamiento jurídico. Sin embargo, en los conceptos de vivienda que se prevén en las Leyes autonómicas de vivienda⁽⁸⁾, en la LDV y en la LAU, en todos se señala que la vivienda debe ser una «edificación» o un «edificio» o «parte de un edificio», de modo que podemos afirmar que en el ordenamiento jurídico español la vivienda necesariamente debe ser un bien inmueble.

En cuanto el concepto de finca y su diferenciación con el concepto de inmueble, ni la LH, ni el RH ni el CC definen qué es una finca. Siguiendo la línea defendida por Bernà I Xirgo *et. al*⁽⁹⁾ la finca es «el soporte físico o material del dominio y derechos reales limitados inscritos [...] por consistir en un trozo de terreno, edificado o no».

Para nosotros, el concepto de inmueble es más amplio que el de finca, pues una finca siempre es un inmueble, pero un inmueble no siempre coincidirá con la finca.

3.2 Residencia, residencia habitual y domicilio

Los términos legales de «residencia» y de «residencia habitual» se ubican en la dimensión simbólica de la vivienda que hemos visto en el apartado 2 como «territorio», dado que afectan a la relación entre las personas y el lugar donde viven o se encuentran en un momento determinado.

El artículo 40 del CC establece que, para el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones civiles, el domicilio de las personas físicas es el lugar de su residencia habitual y, en su caso, el que determine la LEC en sus artículos 50 y ss. Por lo tanto, antes de saber cuál es el domicilio de una persona física, hay que identificar su residencia habitual. Lo que se desprende del CC es que el domicilio civil y la residencia son términos distintos pero que están estrechamente vinculados, pues, uno depende del otro. No obstante, mientras que el domicilio es una situación de derecho, la residencia lo es de hecho, ya que la residencia se puede cambiar libremente por la voluntad del interesado, pero el domicilio no puede variar por esta voluntad ya que está ligado al cambio de residencia habitual⁽¹⁰⁾.

(8) Véase, por ejemplo, Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda de Cataluña, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco.

(9) BERNÀ I XIRGO, J.; ROCA SASTRE, R., y ROCA-SASTRE-MUNCUNILL, L., *Derecho Hipotecario*, Tomo I, Bosch, 9.^a ed., Barcelona, 2008, pp. 157-158.

(10) BOSCH CAPDEVILA, E., «Capítulo 9. La localización de la persona», en Vaquer Aloy A. (Coord.); *et.al, Dret civil. Part General i dret de la persona*, Atelier, Barcelona, 2018, p. 187.



La residencia es el lugar donde una persona se establece para vivir⁽¹¹⁾, aunque ello no conlleve necesariamente un arraigo profundo con dicho lugar⁽¹²⁾. Es decir, de la residencia en un lugar, se puede derivar el domicilio, pero no tiene por qué darse siempre, ya que la residencia como tal se refiere al simple hecho de vivir en un lugar en un momento determinado⁽¹³⁾. De esta forma, si una persona se encuentra viviendo puntualmente en un lugar, ese lugar será su residencia, pero no implica necesariamente que sea su residencia habitual, ya que esta puede estar en otro sitio donde sí tenga dicha permanencia o habitualidad.

Tampoco hay que confundir la residencia con el paradero, pues este último se refiere al lugar donde la persona se halla en un momento determinado sin necesidad de tener estabilidad alguna (por ejemplo, de tránsito en un viaje, si se permanece algunos días en una ciudad, etc.)⁽¹⁴⁾.

De manera que, el orden de menos a más arraigo de una persona con un lugar es: en primer lugar, el paradero; después la residencia; y, por último, la residencia habitual que determina el domicilio regulado en el artículo 40 CC.

La residencia habitual está compuesta por el hecho de residir en un lugar más la habitualidad de hacerlo así, que se caracteriza por ser la normal y presumible para un futuro próximo (perspectiva de futuro)⁽¹⁵⁾.

Para Chico de la Cámara⁽¹⁶⁾, «la vivienda habitual como punto referencial a la hora de definir la residencia fiscal es muy frecuente en la legislación comparada ya que es un compendio de enraizamiento físico y moral con un territorio y, además, implica una permanencia (habitualidad), lo que elimina las permanencias temporales que no implican un compromiso. Es un punto de conexión que suele incluir elementos familiares y personales que refuerzan el vínculo contribuyente/país de acogida». Este autor destaca pues, esta vertiente simbólica que existe entre las personas y un lugar a través de la alusión al «enraizamiento físico y moral» que, trae como consecuencias jurídicas el determinar el lugar donde una persona tiene que pagar sus impuestos.

Para probar dicha residencia habitual, en general, pueden utilizarse los siguientes elementos: estar la persona incluida en el padrón municipal de habitantes, tener el hogar familiar, haber trasladado a tal lugar los enseres y mobiliario usuales y venir viviendo en él desde entonces,

(11) ALBALADEJO GARCÍA, M., *Artículos 40 y 41*. Comentarios al Código Civil. Tomo I, Vol. 3.º, artículo 17 a 41 del Código civil, 2.º ed., Edersa, Madrid, 2004, VLEX, p. 15.

(12) STS de 12 de mayo de 2008 (RJ 2008\2049).

(13) BOSCH CAPDEVILA, E., «Capítulo 9. La localización de la persona», en Vaquer Aloy A. (Coord.); *et.al, Dret civil. Part General i dret de la persona*, Atelier, Barcelona, 2018, p. 188.

(14) GULLÓN BALLESTEROS, A., *Comentarios del Código Civil*, Bosch, Barcelona, 2006, p. 329.

(15) O'CALLAGHAN MUÑOZ, X., *Código Civil. Comentado y con jurisprudencia*, La Ley, 3.ª ed., Madrid, 2003, p. 97.

(16) GARCÍA CARRETERO, B., «La residencia como criterio de sujeción al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas» en Chico de la Cámara, P. (dir.), *Residencia Fiscal y otros aspectos...* ob. cit., p. 22.



D. OBJETO. CONCEPTO DE VIVIENDA HABITUAL. DELIMITACIÓN DE OTRAS FIGURAS AFINES

entre otras⁽¹⁷⁾. No obstante, la STS de 15 de noviembre de 1991⁽¹⁸⁾ consideró que solo deben merecer el calificativo de principios de prueba las certificaciones del censo de población, censo electoral y padrón de habitantes. Precisamente la inscripción en el padrón es completamente independiente de las controversias jurídico-privadas sobre la titularidad de la vivienda, como lo es también de las circunstancias físicas, higiénico-sanitarias o de otra índole que afecten al domicilio. En consecuencia, las infraviviendas (chabolas, caravanas, cuevas e incluso ausencia total de techo) también pueden figurar como domicilios válidos en el padrón⁽¹⁹⁾.

De modo que la residencia habitual y, por ende, la vivienda habitual (en el supuesto que la residencia habitual coincida con la vivienda habitual desde el punto de vista del derecho civil y no con cualquier otro bien como puede ser, por ejemplo, una cueva, una caravana, etc.) es el lugar donde una persona vive o pretende establecerse allí de forma permanente.

En relación al concepto de domicilio, igual que los conceptos señalados de residencia y residencia habitual, está muy relacionado con la dimensión simbólica de la vivienda entendida como «territorio» pues es la relación que se establece entre las personas y un lugar.

Hay que tener en cuenta que el concepto de domicilio se puede definir desde dos perspectivas:

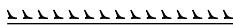
a) La **perspectiva jurídico-privada**: es la que contempla en el artículo 40 del CC, es decir, el lugar de residencia habitual de las personas y, por lo tanto, se trata de un criterio de localización geográfica. El artículo 40 CC tampoco especifica cómo tiene que ser físicamente la sede que constituye el domicilio. De hecho, a la hora de fijar el domicilio en el padrón municipal tampoco se exige legalmente que el domicilio tenga que cumplir unas características físicas determinadas, pues el artículo 16.2.c LrBR únicamente nos informa de que en la inscripción en el padrón municipal será necesario hacer constar el domicilio habitual. De modo que puede ser que el domicilio coincida con una vivienda u otro tipo de estructura.

b) La perspectiva jurídico-pública: es la que se contempla en el artículo 18 de la CE y, por lo tanto, lo que se protege es el espacio íntimo y privado donde las personas desarrollan su personalidad. El TC define el

(17) ALBALADEJO GARCÍA, M.; *Artículos 40 y 41...* ob. cit., p. 6.

(18) RJ 1991\8117.

(19) Así viene establecido en el apartado 3 de la Resolución de 29 de abril de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 17 de febrero de 2020, de la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística y de la Dirección General de Cooperación Autonómica y Local, por la que se dictan instrucciones técnicas a los Ayuntamientos sobre la gestión del Padrón municipal (BOE núm. 122, de 2 de mayo de 2020).



domicilio desde un punto de vista jurídico-público como «el espacio donde el individuo vive ejerciendo su libertad más íntima, al margen de las convenciones sociales, así como todo espacio apto para que, eventualmente o de forma permanente, pueda ocurrir lo anterior» (STS de 31 de enero de 1995⁽²⁰⁾, STS de 15 de febrero de 1995⁽²¹⁾ y STS de 6 de julio de 1995)⁽²²⁾. La STC de 17 de febrero de 1984⁽²³⁾ establece que a través del derecho a la inviolabilidad del domicilio no solo es objeto de protección el espacio físico del mismo sino lo que hay en él, la emanación de la persona y la esfera privada de ella. El artículo 18 de la CE protege la vida privada de las personas, de forma que la inviolabilidad domiciliaria tiene carácter instrumental respecto esta protección de la intimidad personal y familiar⁽²⁴⁾.

Se consideran domicilios a efectos constitucionales: las viviendas, las segundas viviendas, los vehículos o caravanas y las habitaciones de hotel (STC 17 de enero de 2002)⁽²⁵⁾. De esta forma, se toma más en consideración el aspecto intangible o moral que se deriva de este espacio (elemento simbólico) que la estructura física en sí (elemento estructural). El concepto de domicilio en sentido jurídico-público se extiende a todo espacio físico con independencia de la titularidad jurídica que sobre el mismo ejerzan sus moradores⁽²⁶⁾, es decir, es independiente del derecho que legitime su uso (propiedad, arrendamiento, contrato de hospedaje...) e incluso si no existe ningún derecho que lo legitime⁽²⁷⁾.

De modo que, desde una perspectiva jurídico-privada (art. 40 del CC), el domicilio es un criterio de identificación de las personas. En cambio, desde una perspectiva jurídico-pública (art. 18 de la CE y artículo 8 del CEDH) es un espacio susceptible de protección por desarrollarse en este la vida privada y familiar⁽²⁸⁾. En ninguno de los casos se exige que necesariamente deban recaer sobre una vivienda, sino que también lo pueden hacer sobre cualquier otro bien donde sea susceptible la residencia habitual o el desarrollo de la vida íntima y privada.

(20) RJ 1995\268.

(21) RJ 1995\865.

(22) RJ 1995\5387.

(23) RTC 1984\22.

(24) Balaguer Callejón, F. (coord.), *Manual de Derecho Constitucional. Volumen II. Derechos y libertades fundamentales. Deberes Constitucionales y principios rectores. Instituciones y órganos constitucionales*, Tecnos, Madrid, 9.^a ed., 2014. p. 173.

(25) RTC 2002\10.

(26) GÁLVEZ MONTES, F. J. en Garrido Falla, F. (coord.), *Comentarios a la Constitución*, Civitas, Madrid, 3.^a ed. ampliada, 2001, p. 426.

(27) Es el caso, por ejemplo, de la «okupación» de manera que los legítimos propietarios de las viviendas deben acudir a la vía judicial para poder recuperar la posesión, aunque se les haya ocupado su vivienda en propiedad.

(28) DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, P., «Definición y atribución del domicilio familiar», *Documento de Trabajo, Seminario Permanente de Ciencias Sociales*, núm. 5, 2008, pp. 4-32, p. 5.



3.3 Segundas viviendas

El concepto de segunda vivienda está estrechamente relacionado con los conceptos analizados en el apartado anterior de domicilio y residencia habitual, dado que es toda aquella vivienda que no constituye la residencia habitual de las personas. La LDV no hace referencia al concepto de segunda vivienda, si no al de «residencia secundaria». A pesar de no incluir el término «vivienda» la define como «aquella vivienda que se utiliza por su propietario para estancias temporales o intermitentes, y que no constituye su residencia habitual».

Según la LDV se trata de una vivienda, pero con la particularidad que el tipo de uso es que no se destina como vivienda habitual⁽²⁹⁾.

3.4 Infravivienda

La LDV la define como «la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación». De modo que no se cumplen los requisitos físicos para ser considerada una vivienda como tal.

En la tabla ETHOS (*European Typology on Homelessness and Housing Exclusion*) se contemplan los diferentes tipos de «sinhogarismo» e inadecuación de viviendas⁽³⁰⁾. Según este estudio, existen 4 categorías europeas en que se puede clasificar el «sinhogarismo» (las dos primeras) y la exclusión residencial (las dos últimas):

Sin techo (roofless): se trata de aquellas situaciones en que las personas viven en un espacio público (sin domicilio) o bien, pernoctan en un albergue y/o son forzados a pasar el resto del día en un espacio público.

Sin vivienda (houseless): incluye situaciones en que las personas se hospedan en centros de servicios o refugios (hostales para los «sin techo» que permiten diferentes modelos de estancia); en alojamientos temporales

(29) Precisamente este tipo de viviendas son las que pueden ser objeto de «okupación» más fácilmente, dado que están vacías la mayor parte del tiempo.

(30) Disponible en: https://www.feantsa.org/download/ethos_spain-24518105836657575492.pdf (última visita: 18 de septiembre de 2024).



reservados a los inmigrantes y a los demandantes de asilo; en instituciones como las prisiones, los centros de atención sanitaria, hospitales, etc.

Vivienda insegura (*insecure housing*): incluye los que están en una vivienda sin un título legal, los que viven temporalmente con familiares o amigos de forma involuntaria, así como también aquellos que están en una vivienda sin contrato de arrendamiento. Aquellos que reciban una notificación legal de abandono de vivienda y, por último, los que viven bajo la amenaza de violencia por parte de la familia o de la pareja.

Vivienda inadecuada (*inadequate housing*): se trata de aquellos que viven en una estructura temporal (caravanas o viviendas móviles) o chabolas, los que viven en una vivienda no apropiada según la normativa y los que viven en una vivienda masificada. Por lo tanto, aquí entraría el concepto de infravivienda.

Como se observa, dentro del concepto de «sinhogarismo» no solo se encuentran los que no disponen de una estructura o refugio para vivir (los conocidos como los «sintecho»), sino también aquellos que sí tienen un refugio, pues pernoctan en centros de servicios o refugio, en alojamientos temporales, en las prisiones, en centros hospitalarios, habitaciones, caravanas, chabolas, los «okupas», etc.

Sin embargo, estas estructuras como las caravanas, las viviendas móviles o las habitaciones pueden ser una solución temporal o excepcional para cubrir necesidades habitacionales en un momento determinado⁽³¹⁾ e incluso, se puede desarrollar en ellas un elemento simbólico y conformar un domicilio (tanto en sentido jurídico-público como privado), pero en ningún caso pueden tener a consideración de vivienda digna y adecuada tal como se propugna en el artículo 47 de la CE.

4. VIVIENDA HABITUAL Y FAMILIAR COMO MÁXIMA EXPRESIÓN DEL CONCEPTO DE VIVIENDA

La vivienda habitual es aquella vivienda (por lo tanto, tomamos como referencia el concepto estudiado en el apartado 2) donde una persona reside o pretende residir de forma permanente o estable en el tiempo y, así, constituye su domicilio (tanto desde la perspectiva jurídico-pública como

(31) GLUMAC, B., y CABALLÉ FABRA, G., «Housing in a Mobile World: A Definition of Flexible Housing and the Classification of Solutions» (*Working paper*) disponible en: https://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2019/08/WP22019_housing-in-a-mobile-world-GCaballe.pdf.



privada). Es el desarrollo habitual de la vida privada, íntima y familiar en una vivienda lo que hace que se considere como «vivienda familiar»⁽³²⁾.

La STS de 16 de diciembre de 1996⁽³³⁾ definió la vivienda familiar como «el reducto donde se asienta y desarrolla la persona física, como refugio elemental que sirve a la satisfacción de sus necesidades primarias (descanso, aseo, alimentación, vestido, etc.) y protección de su intimidad (privacidad), al tiempo que cuando existen hijos es también auxilio indispensable para el amparo y educación de estos».

De conformidad con Rodríguez de Almeida⁽³⁴⁾, la vivienda familiar «es el lugar clave y necesario para el mantenimiento familiar y de la prole, donde todos los integrantes de la unidad familiar, y sobre todo los menores, deben alcanzar su plenitud como personas»⁽³⁵⁾.

A nuestro juicio, la vivienda familiar coincidirá con la habitual si en ella reside una familia, pero en el supuesto de que sea una sola persona la que vive habitualmente en una vivienda, esta únicamente tendrá la consideración de vivienda habitual. El concepto de vivienda habitual, pues, abarca tanto el de vivienda familiar como conyugal si en esta última precisamente viven los cónyuges.

El uso del concepto de hogar no es muy habitual en el lenguaje jurídico, aunque si para referirnos a las personas sin hogar o «sinhogarismo». A pesar de ello, sí aparece en algunas disposiciones normativas como, por ejemplo, en el artículo 233-12.1 del Código Civil de Cataluña que regula el plan de parentalidad y en el Preámbulo de la LDV (pero no en el artículo 3 que contempla las definiciones relativas a la vivienda).

Desde un punto de vista jurídico, el término «hogar» está estrechamente relacionado con el concepto de «domicilio» (en sentido jurídico-público reconocido en el artículo 18 CE), pues ambos conceptos se refieren a la privacidad e intimidad de las personas. No obstante, el hogar implica un arraigo más simbólico en un lugar que el domicilio en sentido público, pues, por ejemplo, una habitación de un hotel donde se pernocta, solo una noche, tendrá la consideración de domicilio en sentido público al constituir un espacio donde se desarrolla la vida privada e íntima, pero difícilmente tendrá la consideración de hogar, dado que no hay un arraigo simbólico con el mismo. Esto nos lleva a la conclusión de que el hogar implica una habitualidad,

(32) CLAPHAM D., *The meaning of housing. A pathways approach*, Britain, Policy Press, 2005, p. 136.

(33) RJ 1996/9020.

(34) RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. G., «La vivienda familiar en caso de custodia compartida. Sus implicaciones en el derecho de cosas», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 736, marzo 2013, pp. 1133-1150, p. 1134.

(35) Véase, por ejemplo, la protección de la vivienda familiar en los supuestos de atribución del uso de esta cuando hay menores de edad: STS de 17 de octubre de 2017 (RJ 20174528), la STS de 22 de febrero de 2017 (RJ 20171079) y STS de 29 de mayo de 2014 (RJ 20143889).



pues es donde las personas desarrollan las rutinas del día a día, vive uno solo o con la familia y se conforman la seguridad ontológica.

El concepto de hogar aglutina tanto el elemento físico o estructural como el elemento simbólico derivado por la habitualidad, arraigo o el hecho de residir allí. El hogar tiene en cuenta las tres últimas dimensiones que hemos visto en el apartado 2 del concepto de vivienda. El hogar que existe en una vivienda digna y adecuada es, a nuestro juicio, la máxima expresión del concepto de vivienda. Por este motivo, el concepto de vivienda habitual es el concepto jurídico que recoge todas las dimensiones expuestas en el apartado 2, pues es la edificación o bien inmueble que cumple requisitos de habitabilidad y adecuación para la persona y constituye el lugar de residencia habitual, para sí o para su familia y, por ende, será el hogar para las personas que viven en ella.

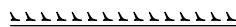
A nuestro entender, cuantos más conceptos coincidan en un mismo bien (inmueble, domicilio –tanto desde la perspectiva pública como privada–, vivienda familiar y hogar) más dimensiones se dan que justifican su mayor protección legal. De ahí que no puede tener el mismo tratamiento legal una vivienda destinada a ser o que es la vivienda habitual de una persona o familia, que otro tipo de bien que no tenga todas estas características, como puede ser, por ejemplo, un solar, un local comercial, una nave industrial, una habitación o una vivienda destinada a un uso turístico.

5. CONCLUSIONES

Para finalizar este capítulo, podemos concluir lo siguiente sobre el concepto de vivienda:

I. El hecho que el concepto de vivienda cuente con dimensiones de diversa naturaleza, hace que sean varias las disciplinas que estudien y repercutan en el sector de la vivienda. De ahí que la disciplina que estudia la vivienda (*el «housing»*) se trate o debería tratarse de una «disciplina multidisciplinaria». Estas dimensiones deben verse reflejadas en las políticas de vivienda de forma equilibrada. Un concepto completo de vivienda, a nuestro juicio, es aquella edificación fija o inmueble que cumple los requisitos de habitabilidad y adecuación, donde los seres humanos puedan vivir de forma habitual, desarrollarse plenamente en libertad e intimidad, formar una familia y, en definitiva, puedan crear un hogar.

II. De conformidad el ordenamiento jurídico español, la vivienda necesariamente debe ser un bien inmueble (una edificación). De modo que las otras estructuras (una caravana, autocaravana, una vivienda



D. OBJETO. CONCEPTO DE VIVIENDA HABITUAL. DELIMITACIÓN DE OTRAS FIGURAS AFINES

prefabricada fácilmente transportable, una embarcación...) no puedan tener la consideración de vivienda, aunque puedan constituir la residencia o el domicilio de las personas e incluso conformar su hogar.

III. La residencia habitual está compuesta por el hecho de residir en un lugar más la habitualidad de hacerlo así en perspectiva de futuro. No es necesario que haya transcurrido un periodo determinado de tiempo para tener tal consideración. El orden de menos a más arraigo de una persona con un lugar es: en primer lugar, el paradero; después la residencia; y, por último, la residencia habitual que determina el domicilio regulado en el artículo 40 CC.

IV. En relación al concepto de domicilio, igual que los conceptos de residencia y residencia habitual, está muy relacionado con la dimensión simbólica de la vivienda entendida como «territorio». Hay que diferenciar dos vertientes del concepto de domicilio: la vertiente pública (art. 18 CE) como lugar donde se desarrolla la intimidad y la privacidad de las personas y la vertiente privada (art. 40 CC) como lugar de residencia habitual (criterio de localización geográfica). En ambas situaciones no es necesario que recaigan sobre una vivienda, dado que pueden ser domicilio otro tipo de estructuras (habitaciones de hoteles, locales, caravanas...). Precisamente el concepto público de domicilio está estrechamente relacionado con el concepto de hogar (vinculación simbólica entre las personas y un lugar).

V. La infravivienda no es una vivienda. Tampoco lo son aquellas inadecuadas o inseguras de conformidad con la tabla ETHOS. Por lo tanto, las caravanas, las cuevas, las habitaciones, los locales comerciales... no pueden constituir una vivienda digna y adecuada para las personas, aunque puedan ser la residencia o domicilio de las personas y, por lo tanto, pueda conformar el hogar de estas.

VI. La vivienda habitual y familiar es la que recoge precisamente todas las dimensiones de la vivienda y la que merece una protección especial en la normativa y, por ende, en las políticas de vivienda. Las políticas de vivienda deben favorecer el acceso y la tenencia de las viviendas que tengan como finalidad constituir la residencia habitual frente otro tipo de inmuebles que no tengan esta consideración o no vayan a constituir la primera residencia de las personas.

BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO GARCÍA, M., *Artículos 40 y 41. Comentarios al Código Civil*. Tomo I, Vol. 3.º, artículo 17 a 41 del Código civil, 2.º ed., Edersa, Madrid, 2004.
- BALAGUER CALLEJÓN, F. (coord.), *Manual de Derecho Constitucional*. Volumen II. Derechos y libertades fundamentales. Deberes Constitucionales y principios rectores. Instituciones y órganos constitucionales, Tecnos, Madrid, 9.ª ed., 2014.



- BERNÀ I XIRGO, J.; ROCA SASTRE, R.; ROCA-SASTRE-MUNCUNILL, L., *Derecho Hipotecario*, Tomo I, Bosch, 9.^a ed., Barcelona, 2008.
- BOSCH CAPDEVILA, E., «Capítulo 9. La localización de la persona», en Vaquer Aloy A. (Coord.); *et.al, Dret civil. Part General i dret de la persona*, Atelier, Barcelona, 2018.
- CABALLE FABRA, G., *la intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda*, Tirant lo blanch, Valencia, 2021.
- CLAPHAM D., *The meaning of housing. A pathways approach*, Britain, Policy Press, 2005.
- DOMINGUEZ MARTÍNEZ, P., «Definición y atribución del domicilio familiar», *Documento de Trabajo, Seminario Permanente de Ciencias Sociales*, núm. 5, 2008, pp. 4-32.
- FOX L., *Conceptualising Home. Theories, Laws and Policies*, Hart Publishing, Portland, 2007.
- GÁLVEZ MONTES, F. J., en Garrido Falla, F. (coord.), *Comentarios a la Constitución*, Civitas, Madrid, 3ra. ed. ampliada, 2001.
- GARCÍA CARRETERO, B., «La residencia como criterio de sujeción al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas» en Chico De La Cámara, P. (dir.), *Residencia Fiscal y otros aspectos conflictivos*, Aranzadi, Pamplona (Navarra), 2013.
- GLUMAC, B., y CABALLÉ FABRA, G., «Housing in a Mobile World: A Definition of Flexible Housing and the Classification of Solutions» (*Working paper*) disponible en: https://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2019/08/WP22019_housing-in-a-mobile-world-GCaballe.pdf.
- GULLÓN BALLESTEROS, A., *Comentarios del Código Civil*, Bosch, Barcelona, 2006.
- O'CALLAGHAN MUÑOZ, X., *Código Civil. Comentado y con jurisprudencia*, La Ley, 3.^a ed., Madrid, 2003.
- PASTOR VITA, F. J., en Manuel Ruiz-Rico Ruiz, J.; Moreno-Torres Herrera, M. L. (coords.), *Conceptos básicos de derecho civil*. Tirant lo Blanch, Valencia, 2007.
- RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. G., «La vivienda familiar en caso de custodia compartida. Sus implicaciones en el derecho de cosas», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 736, marzo 2013.

