

VI

FORMAS DE TENENCIA DE LA VIVIENDA HABITUAL

A. PROPIEDAD DE LA VIVIENDA

A.1 Propiedad individual*

Amelia Sánchez Gómez

Profesora Titular de Derecho civil

Universidad Complutense de Madrid

amesanch@ucm.es

Resumen: *El derecho de propiedad ha evolucionado desde un modelo clásico basado en el Código Civil, que otorgaba al propietario un dominio absoluto y exclusivo sobre sus bienes (art. 348), hacia uno más moderno en el que la propiedad se entiende sujeta a una función social. En dicho contexto, este derecho que presenta cierta especificidad cuando recae sobre la vivienda habitual, ha sido objeto de crecientes limitaciones. A nivel autonómico, varias Comunidades Autónomas han introducido restricciones para garantizar el acceso a la vivienda y proteger a los inquilinos en situaciones vulnerables, afectando a las facultades dominicales tradicionales del propietario. La reciente Ley por el Derecho a la Vivienda consolida este proceso, introduciendo medidas como la suspensión de desahucios o la regulación de alquileres en áreas tensionadas, lo que refuerza la idea de que la propiedad ya no es un derecho absoluto. De resultas, el legislador estatal amparado en la función social de la propiedad y en el*

* Trabajo realizado en el marco del Proyecto de investigación I+D «La protección jurídica de la vivienda habitual. Un enfoque global y multidisciplinar», financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación (PID 2021-124953NB-100).



derecho a una vivienda digna y adecuada, ha optado por debilitar el derecho de propiedad privada en respuesta a aquella necesidad de tener un lugar donde residir llegando a límites que se cuestionan críticamente en este trabajo.

Palabras clave: *Derecho de propiedad, evolución, función social, limitaciones, facultades dominicales, vivienda habitual, Ley por el Derecho a la Vivienda.*

Abstract: *The right to property has evolved from a classic model based on the Civil Code, which granted the owner absolute and exclusive dominion over his property (art. 348), to a more modern one in which property is understood to be subject to a social function. In this context, this right, which has a certain specificity when it falls on the main residence, has been subject to increasing limitations. At the regional level, several Autonomous Communities have introduced restrictions to guarantee access to housing and protect tenants in vulnerable situations, affecting the traditional proprietary powers of the owner. The recent Law on the Right to Housing consolidates this process, introducing measures such as the suspension of evictions or the regulation of rents in stressed areas, which reinforces the idea that property is no longer an absolute right, but that the state legislator protected by the social function of property and the right to decent and adequate housing, has chosen to weaken the right to private property in response to the need to have a place to reside, reaching limits that are critically questioned in this work.*

Keywords: *Right to property, evolution, social function, limitations, proprietary powers, habitual residence, Law for the Right to Housing.*

Sumario: 1. Precisiones previas. 2. Evolución del concepto de propiedad en nuestro Derecho. 2.1 El modelo clásico o privado de la propiedad en el Código Civil. 2.1.1 Notas caracterizadoras. 2.2 El modelo público de propiedad como nuevo paradigma: la función social de la propiedad. 3. Diferentes estatutos de la propiedad inmueble. 3.1 Precisiones previas. 3.2 La especificidad de la vivienda como objeto del derecho de propiedad. 4. Limitaciones a las facultades dominicales del propietario. Algunos ejemplos. 4.1 La intensificación de la función social de la vivienda en perjuicio de las facultades dominicales del propietario de la vivienda en el ámbito autonómico. 4.2 Consolidación estatal de la limitación a las facultades dominicales sobre la vivienda. 4.2.1 La suspensión de lanzamientos: afectación significativa del derecho de propiedad. 4.2.2 El régimen del derecho de propiedad en la Ley por el Derecho a la Vivienda. 5. Algunas reflexiones. Bibliografía.



1. PRECISIONES PREVIAS

La propiedad individual se ha configurado en nuestro sistema jurídico como una forma tradicional de tenencia junto al alquiler para dar respuesta a las necesidades de vivienda⁽¹⁾. Conscientes de la preferencia que ha tenido la adquisición de la vivienda en propiedad frente al alquiler, una y otra han evidenciado su insuficiencia para dar respuesta óptima a su acceso en nuestra sociedad. De ahí la necesidad de avanzar hacia fórmulas jurídicas diferentes, mediante las denominadas tenencias intermedias en el acceso a la vivienda⁽²⁾, lo que es objeto de análisis en otro lugar de este Tratado. Como punto de partida, es menester en este lugar hacer una referencia a la propiedad individual de la vivienda habitual en la que se percibe una significativa evolución y ciertas especialidades merecedoras de una reflexión.

2. EVOLUCIÓN DEL CONCEPTO DE PROPIEDAD EN NUESTRO DERECHO

2.1 El modelo clásico o privado de la propiedad en el Código Civil

En la regulación de la propiedad en nuestro ámbito como derecho real por excelencia, no natural ni consustancial a la persona⁽³⁾, contribuyó de manera decisiva la Revolución Francesa de 1789, lo que hizo que aquélla se considerara sagrada, absoluta, individual y perpetua, como reflejo del sistema liberal que sustituye al feudal anterior, y que recogió el Código Civil de Napoleón de 1804 en su artículo 544⁽⁴⁾. Este precepto se ha considerado precedente histórico de nuestro artículo 348 CC a cuyo tenor, en su redacción actual⁽⁵⁾ «la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes». El legislador consagra ahí un modelo clásico o privado de la propiedad, aunque con un tono más templado que su precedente francés acorde con el liberalismo más moderado que imperaba en nuestro país⁽⁶⁾.

(1) *Vid.* NASARRE AZNAR, S., y SIMÓN MORENO, H., *RCDI*, p. 3065.

(2) *Idem* nota anterior.

(3) *Cfr.* LA MONEDA DÍAZ, F., *RCDI*, p. 1481.

(4) Define la propiedad como «el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y los reglamentos».

(5) En su redacción, dada por la Ley 17/2021, de 15 de diciembre, de modificación del Código Civil, la Ley Hipotecaria y La Ley de Enjuiciamiento Civil, sobre el régimen jurídico de los animales.

(6) *Vid.* VERDERA SERVER, R., *ADC*, p. 863. Porque, como afirma el autor, el Código Civil español no es un fruto de la revolución, sino una exigencia de la consolidación de una situación que ya se ha alcanzado y que se pretende conservar. En el mismo sentido, MONTÉS PENADÉS, V. L., 1980, p. 37.



La propiedad, paradigma de todos los derechos reales, se ha definido en su concepción tradicional como el más amplio derecho real, manifestación de la soberanía individual⁽⁷⁾, reconociendo dentro de él un amplio haz de facultades como expresión de la totalidad de su disfrute y ejercicio pacíficos, que el legislador no enumera exhaustivamente por ser todas las posibles, en consonancia con el «concepto exquisitamente jurídico de la propiedad»⁽⁸⁾ que incorpora. De ahí que ese conjunto de poderes omnímodos permitiera al titular en esa concepción tradicional, incluso la destrucción de la cosa, como una manifestación del *ius abutendi*.

Las facultades integrantes del derecho de propiedad para nutrir o alimentar los intereses legítimos de su titular⁽⁹⁾ son las de «gozar y disponer» de misma, esto es, la de uso, disfrute o goce (directo o indirecto mediante, por ejemplo, el arrendamiento para la obtención de rentas) y la facultad de disposición⁽¹⁰⁾, aspecto fundamental, puesto que permite la realización del valor económico a cambio de la transmisión de la titularidad del derecho⁽¹¹⁾. Además, comprende la facultad de reivindicar como tutela de dichos poderes⁽¹²⁾, amén de algunas otras facultades que aparecen a lo largo del Código Civil⁽¹³⁾ o que, aunque no aparezcan referidas en el mismo precepto deben ser reconocidas, como el poder o facultad de exclusión. A mayor precisión, del derecho a una vivienda adecuada debe contemplarse el poder proveer al titular de un título de propiedad, inscrito en el Registro de la Propiedad⁽¹⁴⁾.

El artículo 348 tiene un complemento indispensable en el primer párrafo del artículo 349 CC a cuyo tenor «Nadie podrá ser privado de su propiedad, sino por autoridad competente y por causa justificada de utilidad pública, previa siempre la correspondiente indemnización».

(7) *Vid.*, recientemente, por todos, MESSÍA DE LA CERDA, J. A., *RCDI*, p. 3441.

(8) *Cfr.* VERDERA SERVER, R., *ADC*, p. 870.

(9) *Vid.* MONTES PENADÉS, V. L., 1980, pp. 62-64.

(10) En su redacción, dada por la Ley 17/2021, de 15 de diciembre, de modificación del Código civil, la Ley Hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil, sobre el régimen jurídico de los animales».

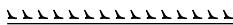
(11) *Vid.* BERCOVITZ ÁLVAREZ, G., 2009, p. 497.

(12) Artículo 348.2.^º CC: «El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa o del Animal para reivindicarla».

(13) El derecho por accesión de todo lo que se produce, se une o incorpora, natural o artificialmente, a los bienes y, en particular, el derecho de adquisición de los frutos (arts. 353 y 358 CC). De ahí el *ius fruendi*. *Vid.* DIEZ PICAZO, L., 2012, p. 38.

La extensión vertical de la propiedad (art. 350 CC que debe ser completado por el artículo 12.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015 2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLs de 2015). Ahí se deja en manos de cada municipio, la decisión sobre este aspecto, afirmando que las facultades integrantes del derecho de propiedad del suelo, alcanzarán al vuelo y al subsuelo, *solo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística*, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público; el derecho por accesión de todo lo que se produce, se une o incorpora, natural o artificialmente, a los bienes y, en particular, el derecho de adquisición de los frutos (art. 353 CC).

(14) *Vid.* GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., *RCDI*, p. 17.



Del concepto de propiedad del precepto que nos ocupa se han hecho dos críticas: 1) su definición se reduce a la idea errónea del dominio como suma de facultades diferentes, y 2) parece establecer una idea antisocial de poder absoluto sobre la cosa⁽¹⁵⁾. Respecto a la primera crítica, no se puede definir la propiedad como una suma de facultades diferentes que se enumeran: derecho de gozar, derecho de enajenar, derecho a percibir sus rentas o frutos, derecho a reclamar la cosa, etc. Sería ocioso enunciarlas todas para hacernos una verdadera idea de lo que es; y, en segundo lugar, porque algunas de las que se mencionan no son propias y exclusivas del dominio, sino que caracterizan otros derechos reales como ocurre con el goce, que es típico también del usufructo o del arrendamiento.

2.1.1 *Notas caracterizadoras*

El carácter unitario o predominantemente unitario del derecho de propiedad refiere que sea siempre uno e idéntico al margen de las características del objeto sobre el que recae⁽¹⁶⁾.

En relación con la «generalidad»⁽¹⁷⁾ señala Goñi Rodríguez de Almeida⁽¹⁸⁾, «la propiedad, comprende todas las facultades, aplicaciones y posibilidades de la cosa, no prohibidas por la ley, las actuales y las que puedan surgir en el futuro, sin necesidad de definirlas o caracterizarlas. No es una enumeración completa de todas, porque varían según la época y objeto. Y precisamente esto diferencia la propiedad de otros derechos reales, en los que sí se pueden enumerar sus facultades. Como consecuencia de su carácter general, continúa la autora, el dominio se presume libre de cargas y gravámenes y, por tanto, hay que probar siempre la existencia de un derecho real que pueda gravarlo o limitarlo. Es el derecho real por excepción, el paradigma del derecho sobre las cosas»⁽¹⁹⁾.

Respecto a la «abstracción», «el derecho del dueño es concebible con independencia de las facultades singulares, que pueden faltar, mientras que los derechos reales limitados son precisamente la puesta en valor de una facultad aislada, y no se conciben sin ellas. La abstracción significa entonces que se trata de un derecho separable de sus facultades y con

(15) *Vid.* LACRUZ BERDEJO, J. L., 2008. p. 237; y, más recientemente, GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., *RCDI*, 2022, p. 2313.

(16) *Cfr.* BERCOVITZ ÁLVAREZ, G., 2009, p. 496.

(17) De la que se hace eco la Propuesta de Código Civil de la Asociación de Profesores de Derecho Civil (art. 331-1.2), a propósito del cual: «El propietario conserva las facultades que no se han atribuido a terceros, por ley o por título».

(18) *RCDI*, 2022, pp. 2313-2314.

(19) *Idem* nota anterior.



existencia independiente y diferente de ellas. Pero no es una entelequia, sino que el dominio necesita siempre un mínimo de contenido sustancial; por ejemplo, no se pueden enajenar la facultad de goce a perpetuidad, y solo es posible detraer una facultad del dominio a favor de otro cuando se permita por el ordenamiento. A pesar de esa abstracción, siempre queda un reducto con existencia propia, en el que se reconoce el dominio»⁽²⁰⁾ (STS de 2 octubre 1975)⁽²¹⁾.

Además, por lo que ataña a la «elasticidad», es una cualidad del dominio en virtud de la cual, bien por orden de la ley (restricciones impuestas por ésta), bien por voluntad de los particulares (existencia de derechos a favor de terceros), los titulares pueden, en determinados casos, quedar privados de alguna de las facultades que de ordinario lo componen (por ejemplo, usufructo) (STS de 27 junio 1991)⁽²²⁾. Entonces, el derecho subjetivo puede estar contraído y privado de aquéllas, pero cuando cesan esos derechos y facultades de los terceros, recupera su normal amplitud⁽²³⁾. Cualquier poder que quede *nullius* o cuyo derecho real se extinga, se reincorpora forzosamente a la propiedad por su *vis atractiva*⁽²⁴⁾.

La «perpetuidad» del derecho se refiere a que la propiedad dura mientras exista el objeto (no depende de la vida del titular o de otras personas), transmitiéndose *mortis causa* e incluso atribuyendo un derecho sobre los despojos o vestigios de la cosa destruida (STS de 20 mayo 1993)⁽²⁵⁾.

Por último, la «exclusividad» significa que permite excluir del goce a los demás, incluso aunque su uso sea inocuo⁽²⁶⁾. De ahí que conlleva la posibilidad de eliminar a cualquiera de la misma relación con la cosa, pues no puede haber dos propietarios a la vez sobre su totalidad.

2.2 El modelo público de propiedad como nuevo paradigma: la función social de la propiedad

Junto al modelo clásico o privado de la propiedad de nuestro legislador decimonónico plasmado en el artículo 348 CC, con la crisis del individualismo del siglo XX y el auge del Estado Social y Democrático

(20) *Cfr.* GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., *RCDI*, 2022, p. 2314.

(21) (RJ 1975, 3410).

(22) (RJ 1991, 9821).

(23) *Vid.* DÍEZ-PICAZO, L., 2012, p. 35; o LÓPEZ FERNÁNDEZ, L. M., 2024, p. 163.

(24) *Cfr.* GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., *RCDI*, 2022, p. 2314.

(25) (RJ 1993, 3807).

(26) *Cfr.* BERCOVITZ ÁLVAREZ, G., 2009, p. 496.



de Derecho, este derecho adquiere una nueva significación, es decir, el concepto liberal y absoluto de la propiedad se puede considerar en la actualidad obsoleto. En efecto, «la supremacía de lo colectivo sobre lo individual propició el fomento de la vertiente social de este derecho y la necesidad de incluir tales ideas en los textos constitucionales»⁽²⁷⁾. Por ello, la consideración actual del derecho de propiedad objeto de reconocimiento constitucional en el artículo 33.1 CE⁽²⁸⁾, viene matizado por la función social que debe cumplir y que limitará su contenido de acuerdo con las leyes como refiere el apartado segundo del mencionado precepto. De resultas, a aquel modelo se contrapone más modernamente un modelo público, que toma como paradigma la propiedad urbana y que parece prevalecer en cada vez más ámbitos⁽²⁹⁾, donde se pone de manifiesto la subordinación del derecho de la propiedad al interés público⁽³⁰⁾. Por supuesto, este modelo ha alcanzado a la propiedad de la vivienda. La Constitución Española «entierra, el concepto liberal de propiedad, heredero de la revolución francesa y abre las puertas a la intervención del derecho público en la propiedad privada»⁽³¹⁾.

Como refiere la STC 37/1987 de 26 de marzo⁽³²⁾, «la propiedad privada, en su doble dimensión, como institución y como derecho individual, ha experimentado en nuestro siglo una transformación tan profunda que impide concebirla hoy como una figura reconducible exclusivamente al tipo abstracto descrito en el artículo 348 CC». En la actualidad la propiedad no es un derecho absoluto, ni ilimitado, sino de contornos precisos en beneficio de la comunidad⁽³³⁾, de suerte que esa función social delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes, sin tratarse de un límite

(27) *Cfr.* MESSÍA DE LA CERDA, J. A., *RCDI*, p. 3442.

(28) No es derecho fundamental, pese a que así lo haya declarado la STC 204/2004, de 18 de noviembre (RTC 2004/204). Más exactamente, el reconocimiento del derecho de propiedad en el capítulo segundo del Título I de la CE implica, de acuerdo con el 53.1 del mismo cuerpo legal, que vincula a todos los poderes públicos, pudiendo ser alegado directamente ante los tribunales, en el caso de que sea lesionado por esos mismos poderes públicos o por los particulares, pero no goza de la protección dispensada por el apartado segundo del mismo precepto, reservada a los derechos fundamentales. Solo cabe su regulación mediante ley ordinaria, no orgánica (reserva de ley) y respetando en todo caso el contenido esencial 53.1. Se discute si cabe dictar disposiciones legislativas en forma de Decreto-leyes, en la medida que no pueden afectar a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el Título I». Y es derecho tutelable mediante el recurso de inconstitucionalidad [(art. 161.1.a)] CE, no mediante recurso de amparo (Auto TC 82/1980, de 5 de noviembre (RTC 1980/82). Es posible plantear cuestión de constitucionalidad ante su posible vulneración por una disposición legal (art. 163 CE). *Vid.* VERDERA SERVER, R., *RCDI*, pp. 883-884.

(29) *Vid.* VERDERA SERVER, R., *ADC*, p. 866.

(30) *Idem* nota anterior.

(31) *Cfr.* SIMÓN MORENO, H., *Derecho Privado y Constitución*, p. 146.

(32) (RTC 1987, 37).

(33) *Vid.* GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., *RCDI*, p. 20.



externo al concepto de propiedad, sino una parte integrante del contenido esencial del derecho⁽³⁴⁾. La reciente doctrina constitucional al respecto advierte que la función social es parte integrante del contenido esencial del derecho. Por ello, «la función social de la propiedad de la vivienda debe razonablemente integrarse, por ejemplo, por el deber de uso habitacional en cuanto destino normalizado para hacer efectivo el artículo 47 CE», en palabras del mismo Tribunal Constitucional⁽³⁵⁾.

La función social de la propiedad por cuya virtud el interés de la colectividad se incorpora en el concepto mismo del derecho, se predica además de éste, de los bienes objeto de propiedad. Buena muestra de ello es cuando este derecho recae sobre la vivienda habitual como punto final en esta evolución, lo que comporta que en la actualidad la doctrina, disposiciones legales y un buen número de sentencias se refieran a la función social de los correspondientes bienes⁽³⁶⁾.

3. DIFERENTES ESTATUTOS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

3.1 Precisiones previas

La función social de la propiedad justifica que el concepto unitario de este derecho vinculado a la etapa histórica de la codificación se tienda a sustituir por uno estatutario, según el cual la propiedad sobre cada conjunto de bienes está sometido a un estatuto jurídico distinto⁽³⁷⁾ derivado de las diversas funciones sociales que esos bienes están llamados a satisfacer⁽³⁸⁾. Este movimiento conduce a una fragmentación normativa en la que se advierte el carácter residual del instituto de la propiedad, pues solo se aplicará cuando no exista un régimen estatutario preferente⁽³⁹⁾. Esta manera de proceder pone de manifiesto la libertad del legislador en la configuración de dichos estatutos dominicales y con ello esa prevalencia absoluta de una supuesta función social vinculada con cierto destino o uso, lo que conduce a la disolución del concepto unitario de propiedad reducido a un mero *nomen*⁽⁴⁰⁾.

(34) (RTC 1987, 37). Recientemente, *vid.* por todas, STC 32/2018 de 12 abril (RTC 2018, 32).

(35) STC 32/2018 de 12 abril (RTC 2018, 32). Fundamento Jurídico 6.

(36) DOMENECH, G., *Almacén de Derecho*.

(37) STC 152/2003, de 17 julio (RTC 2003, 152). Fundamento Jurídico 7.

(38) *Vid.* LÓPEZ FERNÁNDEZ, L. M., 2024, pp. 164 y 169; o VERDERA SERVER, R., *ADC*, p. 868.

(39) *Vid.* por todos, VERDERA SERVER, R., *ADC*, p. 868.

(40) *Cfr.* VERDERA SERVER, R., *ADC*, p. 870, nota núm. 49.



3.2 La especificidad de la vivienda como objeto del derecho de propiedad

Este estatuto especialmente diversificado se hace patente en materia de vivienda si observamos la normativa automática de los últimos años en este ámbito y, a nivel estatal, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (desde ahora LDV)⁽⁴¹⁾. En una y otra es hilo conductor que la función social de la propiedad cuando de vivienda se trata, se debe poner al servicio de los intereses generales, pues si bien todos los ciudadanos tienen el derecho constitucional a la vivienda, como no siempre es materialmente posible hacerlo efectivo por la escasez de viviendas, se considera normal y se justifica, incluso por el Tribunal Constitucional, una restricción de los derechos o facultades de los propietarios que sí tienen vivienda, en beneficio de los demás⁽⁴²⁾.

Además, cuando el derecho de la propiedad recae sobre la vivienda, tal estatuto propio viene determinado en gran medida por la especificidad del objeto, de suerte que varias de las facultades propiamente dominicales se reducen, cuando no desaparecen al menos temporalmente de su esfera⁽⁴³⁾. Téngase en cuenta que estamos ante una cuestión harto compleja en esa relación entre vivienda y derecho de propiedad, puesto que la primera aparece como derecho humano que no reviste la condición de fundamental, sino de principio rector de contenido económico y social (art. 47 CE). Aparte de dicha consideración, es un bien comercializable y no se trata de cualquier inmueble, sino de uno especial, pues al tener la consideración de habitacional da un salto cualitativo, pasando de ser derecho real efectivo del propietario a un objetivo del poder público⁽⁴⁴⁾. Es verdad que la peculiar condición de la vivienda permite advertir que en ella confluye, no solamente esa visión empresarial o individualizada que la considera un capital, sino también el componente humano y social⁽⁴⁵⁾. En la vivienda converge el elemento convivencial o residencial y el soporte físico o construcción que hace suyo la LDV⁽⁴⁶⁾. Este concepto

(41) Téngase en cuenta que, además de la LDV, la legislación estatal al respecto se ha ido configurando como resultado de la intersección de diversas normativas como la del suelo, planeamiento urbanístico, arrendamientos urbanos, propiedad horizontal, normas hipotecarias, fiscales, defensa de consumidores, además de la propia regulación general civil y mercantil. *Vid.* ANGUITA RíOS, R. M., *AC*, p. 4, donde advierte que esta regulación por convergencia y encaje de diversas leyes y reglamentos estatales no es la más adecuada para dotar de cobertura jurídica al mandato constitucional.

(42) *Vid.* GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., *RCDI*, p. 22.

(43) A pesar de la existencia de ventajas como los incentivos fiscales aplicables en el IRPF a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.

(44) *Cfr.* ANGUITA RíOS, R. M., *AC*, p. 5.

(45) *Cfr.* ANGUITA RíOS, R. M., *AC*, p. 7.

(46) Artículo 3.1.a): «vivienda: edificio [...] con destino a residencia y habitación de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente [...].»



genérico puede ir acompañado, en su caso, de otros calificativos, lo que influirá también en la legislación aplicable. Así, tratándose de vivienda familiar, han de tenerse en cuenta las limitaciones a la facultad de disponer del artículo 1320 CC en situación de normalidad matrimonial por la especial naturaleza de la vivienda familiar⁽⁴⁷⁾, o el artículo 96 del mismo cuerpo legal que establece la limitación a las facultades dispositivas del cónyuge propietario en los supuestos de nulidad, separación o divorcio, en los que el derecho de uso se ha atribuido por convenio entre los ex-cónyuges o, en su defecto, por resolución judicial, al cónyuge en cuya compañía quedan los hijos⁽⁴⁸⁾.

Respecto a la LDV, en caso de vivienda habitual, por ejemplo, además de exigirse un uso y disfrute propios y efectivos de la vivienda, se merma la condición y el derecho de los propietarios (especialmente si son grandes tenedores), entre otros supuestos, porque preocupado el legislador en reconocer el derecho al uso de una vivienda a quien carece de ella, no da una respuesta eficaz al problema de la ocupación de inmuebles ya sea de manera ilegal o por incumplimiento del inquilino en un contrato de arrendamiento. En el caso de haber celebrado el propietario un contrato de arrendamiento en uso de su facultad de goce (utilización indirecta, obtención de renta), también ve limitado su derecho de propiedad de acuerdo con las modificaciones introducidas en la LAU por la nueva LDV⁽⁴⁹⁾ (nuevas prórrogas o limitación de rentas, entre otras cuestiones). En la medida en que ello va a ser objeto de atención en el presente Tratado de forma pormenorizada, vamos a hacer una referencia general a la normativa autonómica que ha utilizado el recurso a la función social para limitar las facultades dominicales en este ámbito y, en segundo lugar, a la consolidación a nivel estatal de dichas limitaciones.

4. LIMITACIONES A LAS FACULTADES DOMINICALES DEL PROPIETARIO. ALGUNOS EJEMPLOS

Conviene hacer una somera referencia a las limitaciones que, desde diversos ámbitos, autonómico y estatal, se han impuesto a las facultades dominicales en la actualidad y que conforman un ejemplo del vaciamiento del contenido del derecho de propiedad que configuró nuestro legislador decimonónico en el artículo 348 CC. Es verdad que la propiedad en

(47) *Vid. Goñi Rodríguez de Almeida, M., RCDI, núm. 797, 2023, pp. 1782-1796.*

(48) *Vid. Goñi Rodríguez de Almeida, M., RCDI, núm. 796, 2023, pp. 1153-1171.*

(49) Disposición final primera (Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda).



su vertiente individual como derecho subjetivo sigue conviviendo de manera paralela con su vertiente colectiva (función social) que es la que predomina. Pero no puede olvidarse que el derecho de propiedad conforma un derecho real pleno, sobre el que se asienta todo el derecho privado patrimonial⁽⁵⁰⁾. Por ello, ante la duda de qué queda de dicho precepto cuando recae sobre la vivienda, acaso sería bueno una relectura más precisa en el sentido de que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa (vivienda, en nuestro caso) con todas las limitaciones que establecen las leyes⁽⁵¹⁾.

4.1 La intensificación de la función social de la vivienda en perjuicio de las facultades dominicales del propietario de la vivienda en el ámbito autonómico

Desde la crisis financiera internacional de 2008, ha sido frecuente la adopción por parte de los legisladores autonómicos de diversas normativas⁽⁵²⁾ que, procurando dar respuesta de forma más coyuntural que estructural a las necesidades sociales de vivienda, se han amparado en la función social de la propiedad y en el derecho a una vivienda digna y adecuada, para debilitar el derecho de propiedad privada en respuesta a aquella necesidad de tener un lugar donde residir. Esta normativa se ha pretendido presentar como una regulación mediante disposiciones administrativas propias de las políticas públicas de vivienda y de urbanismo que competían a las CCAA y que dejaba indemne el derecho de propiedad en su vertiente civil. Sin embargo, realmente «sacrifican en exceso el derecho de propiedad»⁽⁵³⁾ o, dicho en otros términos, «erosionan paulatinamente el derecho de propiedad sobre una vivienda alejado de los estándares del Código Civil español⁽⁵⁴⁾», confundiendo la función social de la vivienda con la función social de la propiedad⁽⁵⁵⁾. Por ello, no es de extrañar que se atrevan a regular el incumplimiento de dicha función social cuando la vivienda se encuentra desocupada con medidas como sanciones, expropiaciones, o impuestos a personas propietarias de viviendas vacías. Y resulta criticable que, en su gran mayoría dicha normativa autonómica haya sido bendecida

(50) *Cfr.* DE PABLO CONTRERAS, P., 2020, p. 129. De manera especial, *vid.* VERDERA SERVER, R., *ADC*, p. 864.

(51) *Cfr.* LA MONEDA DÍAZ, F., *RCDI*, p. 1488.

(52) *Vid.* la enumeración de dicha normativa en MECO TÉBAR, F., 2023, pp. 433-448; o SIMÓN MORENO, H., *Derecho Privado y Constitución*, p. 153.

(53) *Vid.*, por todos, MESSÍA DE LA CERDA, J. A., *RCDI*, p. 3423.

(54) *Cfr.* SIMÓN MORENO, H., *Derecho Privado y Constitución*, p. 143.

(55) Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.



por el Tribunal Constitucional, como resulta de las SSTC 16/2018 de 22 de febrero⁽⁵⁶⁾, y 32/2018 de 12 abril⁽⁵⁷⁾, lo que conforma una «revolución silenciosa» para modificar la doctrina constitucional sobre los límites de la propiedad privada⁽⁵⁸⁾. Parece que no es discutible entonces, a la vista de buena parte de dicha normativa, que es deber que recae sobre los propietarios de viviendas, el destinarlas efectivamente al uso residencial, desdibujando la facultad del propietario de decidir habitar o no una vivienda «ex» artículo 348 CC. Dicho deber es más exactamente un objetivo que persigue el poder público mediante su política de vivienda, por lo que no afecta al contenido esencial del derecho de propiedad privada⁽⁵⁹⁾. Sirva de ejemplo, además de lo apuntado, la vivienda vacía definida por las diversas leyes autonómicas para la cual se han previsto diversas consecuencias jurídicas, por ejemplo, la previsión de su conversión en otras destinadas a las políticas públicas de fomento; o expropiación, aunque sea temporal, lo que tiene incidencia intensa en los derechos de uso y disfrute del propietario y en la utilidad económica derivada de ello⁽⁶⁰⁾.

4.2 Consolidación estatal de la limitación a las facultades dominicales sobre la vivienda

4.2.1 *La suspensión de lanzamientos: afectación significativa del derecho de propiedad*

El Real Decreto-ley 1/2021, de 19 de enero, de protección de consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, contiene unas previsiones⁽⁶¹⁾ relativas a la suspensión del lanzamiento de la vivienda habitual, habitada sin título para ello y planteada en un proceso penal. La STC 9/2023 de 22 de febrero⁽⁶²⁾ desestimó el recurso de inconstitucionalidad interpuesto contra la disposición final primera del referido Real Decreto-ley por entender que no se trata de

(56) (RTC 2018, 16) sobre la Ley foral de la vivienda.

(57) (RTC 2018, 32) sobre la Ley andaluza de la función social de la vivienda.

(58) *Vid. RODRÍGUEZ DE SANTIAGO, J. M., Almacén de Derecho.*

(59) Esta posición se ha mantenido en otras posteriores como las SSTC núm. 43/2018, de 26 de abril (RTC 2018, 43) en relación con la Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de vivienda de Canarias); la núm. 80/2018, de 5 de julio (RTC 2018, 80) sobre la Ley valenciana 2/2017, o la núm. 106/2018, de 4 de octubre, (RTC 2018, 106), sobre la Ley 2/2017, de 17 de febrero, de Emergencia Social de la Vivienda de Extremadura.

(60) *Vid. SIMÓN MORENO, H., Derecho Privado y Constitución*, pp. 160-168.

(61) Disposición final primera que modifica el artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

(62) (RTC 2023/9).



una regulación directa y general del derecho de propiedad sobre la vivienda, ni afecta a su contenido esencial, sino que se trata de una medida limitada en cuanto a su ámbito de aplicación, subjetivo, objetivo y temporal que responde a una finalidad de interés social, a saber, la protección de las personas en situación de vulnerabilidad, como consecuencia de la crisis generada por el COVID-19. A su entender, que no el nuestro, ello incide mínimamente de forma temporal sobre la posesión o capacidad de disposición⁽⁶³⁾.

Por su parte, suscribimos el Voto Particular⁽⁶⁴⁾ a dicha sentencia por cuanto la medida cuya constitucionalidad se discute, supone para el propietario de una vivienda que se encuentra en la situación descrita en la norma, la imposibilidad temporal de recuperar la disposición sobre la vivienda, siendo el poder de disposición, facultad inherente al derecho de propiedad. Esta medida implica una intensa afectación del derecho de propiedad, claramente gravosa, establecida por razones de interés público. Además, dicha privación temporal de ese poder de disposición, por cierto, se ha ido prolongando en el tiempo, como consecuencia de las sucesivas prórrogas de la medida que se han ido aprobando: la última, por el momento, hasta el 31 de diciembre de 2024⁽⁶⁵⁾. Es claro que se produce en estos supuestos una afectación significativa en su derecho de propiedad, al verse privados los propietarios temporalmente de la disponibilidad del bien y de su posible utilidad económica, sin que por su parte cesen sus obligaciones fiscales al respecto. Todavía más, la compensación económica que se prevé para estos supuestos no conforma una medida que venga a paliar los inconvenientes de afectación relevante del derecho de propiedad por no ser realmente efectiva o automática.

4.2.2 *El régimen del derecho de propiedad en la Ley por el Derecho a la Vivienda*

El último paso de esta evolución lo conforma LDV en la que la función social de la propiedad se hace patente con más fuerza si cabe que en otros ámbitos como refiere su Exposición de Motivos, donde se reconoce además la relevancia social de la vivienda. Vaya por delante, sin embargo, que en ese lugar el legislador mezcla alegremente y con poco rigor referencias a la función social de la propiedad, a la función social de la vivienda y a la

(63) Fundamento Jurídico 4.

(64) Formulado por el Magistrado don Enrique Arnaldo Alcubilla, acogido por la Magistrada doña Concepción Espejel Jorquera.

(65) Reunión adoptada en Consejo de ministros a fecha 27 diciembre de 2023.



función social de la propiedad de la vivienda, cuando es evidente que se trata de cuestiones de diverso alcance y trascendencia⁽⁶⁶⁾.

a) Función social de la vivienda. En un intento de aproximación, su artículo 1.2 declara que el «contenido básico del derecho de propiedad de la vivienda, en relación con su función social, incluye el deber de destinar la misma al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, en el marco de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda, atribuyendo a los poderes públicos, la función de asegurar su adecuado cumplimiento a través de la aplicación de las medidas que legalmente procedan».

b) Limitaciones sobre el titular cuando es un «gran tenedor». La LDV ha introducido un sustancial cambio en el estatuto jurídico de los bienes más allá del objeto sobre el que recae. No son solo las especiales características de cada bien y el uso que se le atribuye los elementos que justifican un especial régimen jurídico, como se ha puesto de manifiesto las líneas precedentes. Resulta criticable que la ley que nos ocupa introduzca un régimen distinto y más restrictivo en cuanto al contenido de la propiedad privada, en atención a los sujetos de la vivienda, esto es, cuando el titular reúne los requisitos para ser calificado como «gran tenedor»(art. 3.k) que, nos atrevemos a decir, que se ha convertido en un propietario de segunda categoría.

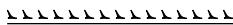
Como ha advertido la doctrina con buen criterio⁽⁶⁷⁾, no se puede justificar a la luz del artículo 33.2.^º CE que la función social que delimita el contenido del derecho a la propiedad privada se conecte ahora con quien sea su titular. Una cosa es que se pueda establecer un régimen jurídico delimitado por la condición de gran tenedor o cualquier otra, por ejemplo, en el ámbito contractual o tributario, pero no que «ese régimen particularizado se construya modificando el estatuto de la propiedad, porque no hay una propiedad destinada a vivienda que sea diferente de la propiedad de los grandes tenedores destinada a la vivienda»⁽⁶⁸⁾. Por ejemplo, los inconvenientes que van a tener para recuperar la vivienda en caso de incumplimiento del arrendatario por las exigencias que se imponen a dichos titulares.

c) Régimen jurídico básico del derecho de propiedad de la vivienda. En el capítulo II el legislador distingue facultades (art. 10) de los deberes y cargas (art. 11), con una remisión, en ambos casos, a las previsiones de la legislación sobre el suelo, aunque resulta curioso que algunas de ellas

(66) *Cfr.* VERDERA SERVER, R., *ADC*, p. 901.

(67) *Vid.* VERDERA SERVER, R., *ADC*, p. 912.

(68) *Idem* nota anterior.



gozan de la doble condición al aparecer enunciadas en los dos preceptos. Respecto a las facultades previstas, se refiere a las de uso y disposición, aunque conforme a su calificación, estado y características objetivas, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda y la demás que resulte de aplicación; la de consulta sobre la situación urbanística, lo que comprende la titularidad y cargas del inmueble y el acceso al Libro Edificio que se deposita en el Registro de la Propiedad⁽⁶⁹⁾; y de realización de las obras de conservación, rehabilitación, accesibilidad universal, ampliación o mejora de conformidad con las condiciones establecidas por la Administración competente y, en su caso, el título habilitante de tales actuaciones, cuando éste sea legalmente exigible.

En relación con los deberes y cargas, después de advertir que el derecho de propiedad de vivienda queda delimitado por su función social, enuncia como deber, también facultad, el de uso y disfrute propios y efectivos de la vivienda, lo que parece ser un deber nuevo al imponerse una suerte de utilización directa a todo propietario. Esto significa que, desde ahora, todo lo que el propietario quiera hacer con su vivienda está condicionado a que cumpla con la función social de la propiedad de esta y, en especial, que esté relacionado con su uso y disfrute propio y efectivo. Esta previsión se traducirá, como apunta acertadamente Nasarre Aznar⁽⁷⁰⁾, en que «será el gobernante, en cada caso, quien irá determinando ese uso y disfrute propio y efectivo». Parece, en consecuencia, que el legislador no permite que se adquiera una vivienda para no hacer un uso efectivo de la misma porque es obligatorio disfrutar de ella. Como refiere el mismo autor⁽⁷¹⁾ con atino, actos como dar en herencia nuestra vivienda a un hijo que tiene una donde está residiendo, o vender o alquilar a una persona jurídica, o incluso montar en un piso una consulta médica no podrían llevarse a cabo, puesto que ninguno de estos actos dominicales implica ese «uso y disfrute propio y efectivo» de la vivienda⁽⁷²⁾.

Además del uso y disfrute propios y efectivos, contempla el mismo artículo 11, las obligaciones de mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación de la vivienda; de evitación de la sobreocupación o del arrendamiento para usos y actividades que no cumplan los requisitos y condiciones de habitabilidad legalmente exigidos; o de cumplimiento de las obligaciones de formación en las operaciones de venta o arrendamiento; o, en fin, la de cumplimiento de las obligaciones de colaboración con la

(69) *Vid. GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., RCDI*, p. 27.

(70) *Cfr. NASARRE AZNAR, S., Hay Derecho.*

(71) *Idem* nota anterior.

(72) *Cfr. NASARRE AZNAR, S., Hay Derecho.*



administración competente y suministro de información cuando la vivienda se ubique en una zona de mercado residencial tensionado.

Este estatuto propio de la vivienda configurado en la LDV nos presenta «una propiedad privada de la vivienda antes, regida por el Código Civil, en una especie de tenencia tutelada por el Estado, en una propiedad estatutaria como las aguas, el suelo urbano o las minas»⁽⁷³⁾.

También contribuyen a la delimitación de las facultades dominicales, las medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de viviendas de su disposición final primera que, más allá de dicho enunciado contiene la modificación de los artículos 10 y 17 de la LAU en materia de duración del contrato de arrendamiento y de fijación de rentas, respectivamente, objeto de atención pormenorizada en este Tratado.

d) Modificaciones de las normas procesales destinadas a conseguir el lanzamiento de los arrendatarios y ocupantes. Por último, hay que tener en cuenta que los requisitos y exigencias que se imponen al propietario, especialmente si es gran tenedor, con la nueva redacción, entre otros, de los artículos 439⁽⁷⁴⁾, 441.5⁽⁷⁵⁾ o 655 bis⁽⁷⁶⁾ LEC, «son de tal entidad que abocarán a un retraso injustificado en la recuperación de la posesión» de los inmuebles, lo que a la postre afecta a la utilidad individual de los propietarios respecto de esos bienes⁽⁷⁷⁾ que, eso sí, seguirán obligados a soportar las cargas fiscales (IBI, gastos derivados de la LPH, entre otros). De ahí que no sea de extrañar que un propietario que invirtió en inmuebles para obtener un rendimiento mediante su arrendamiento opte por venderlos ante la desprotección en la que se encuentra.

5. ALGUNAS REFLEXIONES

A la vista de lo expuesto hasta aquí, habrá que reflexionar sobre si ese modelo público de propiedad que incorpora la función social como concepto jurídico indeterminado en la normativa autonómica y en la LDV, justifica en todo caso la imposición de limitaciones legales a los propietarios en materia de vivienda que puedan llegar a vaciar el contenido esencial de su derecho de propiedad.

(73) *Cfr. NASARRE AZNAR, S., Hay Derecho.*

(74) La reforma para admisión de demandas de desahucio presentadas por grandes tenedores (Disposición final quinta. Dos). *Vid. MAGRO SERVET, V., Diario La Ley*, p. 10.

(75) Apartado 5.º, en materia de demanda de grandes tenedores.

(76) O el nuevo artículo 665 bis LEC en el caso de subastas de bienes inmuebles para grandes tenedores.

(77) *Vid. VERDERA SERVER, R., ADC*, p. 904.



No deberían ser los propietarios los que tengan que contribuir a financiar los déficits estructurales de recursos públicos en este ámbito, imponiéndoles la asunción de unos costes que no les corresponden, pues se está atacando el núcleo del sentido económico de la propiedad⁽⁷⁸⁾. La LDV ha convertido a la propiedad en un derecho más cercano a uno público que al privado poniendo en riesgo lo que el derecho de propiedad significa en términos de libertad individual, democracia y principal activo económico de los ciudadanos⁽⁷⁹⁾.

La introducción de un derecho subjetivo adicional basado en decisiones políticas e ideológicas, que concede otros derechos sobre la misma vivienda a personas no propietarias, puede vaciar aún más el derecho de propiedad tradicional. Hay que evitar que se transforme la propiedad en una simple titularidad sin beneficios individuales para el propietario. La seguridad del derecho de propiedad es esencial para la prosperidad económica, y la propiedad privada es fundamental tanto en el sistema jurídico como económico. La mejor función social de la propiedad es la protección de la misma⁽⁸⁰⁾.

Para terminar este breve diserto sobre el impacto de la LDV en el derecho de propiedad traigo el Voto Particular⁽⁸¹⁾ a la STC 89/1994 de 17 de marzo, que desestimó la cuestión de inconstitucionalidad a propósito de la prórroga forzosa del artículo 57 de la LAU de 1964, entre otros preceptos. Aunque han pasado más de treinta años, a buen seguro es aplicable a la vista de lo expuesto hasta aquí: «No se trata de si el legislador, en aras de la función social de la propiedad y de la protección de otros derechos constitucionales (singularmente los reconocidos en los artículos 39.1 y 47 CE), puede limitar el poder que normalmente el dueño tiene sobre la cosa y, en consecuencia, restringir o anular las facultades de disposición, de uso o de disfrute de los bienes inmobiliarios, sino de otra bien distinta: si al constreñir el derecho de propiedad lo hace de tal manera y con tal intensidad que, el contenido esencial del derecho, reducido en último término a la utilidad individual o a su conversión en un equivalente económico, quede amputado y la propiedad inmobiliaria de bienes urbanos se transforme en una peculiar institución jurídica cuya recognoscibilidad como propiedad privada, según los rasgos de la institución perfilados por el Derecho Civil, resulte imposible»⁽⁸²⁾.

(78) *Cfr.* VERDERA SERVER, R., *ADC*, p. 867.

(79) *Cfr.* SIMÓN MORENO, H., *Derecho Privado y Constitución*, p. 144.

(80) VERDERA SERVER, R., *ADC*, pp. 938-939.

(81) *Idem* nota anterior.

(82) STC 89/1994, de 17 de marzo (RTC 1994, 89). Voto Particular del Magistrado don Álvaro Rodríguez Bereijo, al que se adhieren don Pedro Cruz Villalón y don José Gabaldón López.



BIBLIOGRAFÍA

- ANGUITA RíOS, R. M., «La vivienda: entre el derecho humano y el activo financiero. A propósito de la Ley por el Derecho a la Vivienda (1)», *AC*, núm. 11, pp. 1-35.
- BERCOVITZ ÁLVAREZ, G., «Comentario al artículo 348», en VV. AA., *Comentarios al Código Civil*, R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor (Navarra), 2009.
- DE PABLO CONTRERAS, P., «La propiedad», VV. AA., *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales*, P. de Pablo Contreras (coord.), Edisofer, Madrid, 2020.
- DÍEZ PICAZO, L., *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial VI. Derechos Reales*, Civitas, Thomson Reuters, Cizur Menor (Navarra), 2012.
- DOMENECH, G., «La verdadera función social del derecho a la propiedad privada», *Almacén de Derecho*, 22 julio 2024, disponible en <https://almacendederecho.org/la-verdadera-funcion-social-del-derecho-a-la-propiedad-privada>.
- GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., «El Registro de la propiedad forma parte del núcleo esencial del mismo», *RCDI*, núm. 801, 2024, pp. 13-58.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., «Vivienda, nuevas formas de tenencia y Registro de la Propiedad», *RCDI*, núm. 792, 2022, pp. 2312-2329.
- «Disposición de la nuda propiedad de la vivienda familiar», *RCDI*, núm. 797, 2023, pp. 1782-1796.
- «El derecho de uso a la vivienda familiar como derecho real inscribible: oportunidad perdida en la Ley 8/2021», *RCDI*, núm. 796, 2023, pp. 1153-1171.
- LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho Civil, III, Derechos Reales, Volumen primero, Posesión y Propiedad*, Ed. revisada y puesta al día por A. Luna Serrano, Dykinson, Madrid, 2008.
- LA MONEDA DÍAZ, F., «El concepto de propiedad y su incidencia en la actual crisis económica», *RCDI*, núm. 725, 2011, pp. 1477-1489.
- LÓPEZ FERNÁNDEZ, L. M., «La propiedad», VV. AA., *Manual de Derecho Civil. Derechos Reales*, R. Bercovitz Rodríguez-Cano, (coord.), Bercal, Madrid, 2024.
- MAGRO SERVET, «Análisis práctico y sistemático de los aspectos relevantes de la nueva Ley de vivienda 12/2023 de 24 de mayo», *Diario La Ley*, núm. 10300, 5 junio 2023.
- MECO TÉBAR, F., «La función social de la propiedad: reconocimiento, alcance y criterios. Especial referencia a la vivienda», en VV. AA., *Derechos Reales (Tratado práctico interdisciplinar)*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2023.
- MESSÍA DE LA CERDA, J. A., «La función social de la propiedad de la vivienda y las normativas autonómicas», *RCDI*, núm. 782, 2020, pp. 3417-3465.
- MONTÉS PENADÉS, V. L., *La propiedad privada en el sistema del Derecho Civil contemporáneo*, Civitas, Madrid, 1980.
- NASARRE AZNAR, S., y SIMÓN MORENO, H., «Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda», *RCDI*, núm. 739, 2013, pp. 3063-3122.
- NASARRE AZNAR, S., «El progresivo debilitamiento de la propiedad privada de la vivienda: la regulación catalana del contrato de arrendamiento de temporada y por habitaciones», disponible en <https://www.hayderecho.com/2024/05/02/vivienda-progresivo-debilitamiento>.



A.1 PROPIEDAD INDIVIDUAL

- RODRÍGUEZ DE SANTIAGO, J. M.^a, «Una revolución silenciosa (i): la propiedad privada», *Almacén de Derecho*, 15 de junio de 2018, disponible en [https://alma
cenedderecho.org/una-revolucion-silenciosa-i-la-propiedad-privada](https://almacenedderecho.org/una-revolucion-silenciosa-i-la-propiedad-privada).
- 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*, núm. 42, enero-junio 2023, pp. 139-177.
- VERDERA SERVER, R., «Pro proprietate. Notas sobre la configuración constitucional de la propiedad privada», *ADC*, Tomo LXXVI, 2023, fasc. III (julio-septiembre), pp. 859-988.

