

Sección 5

Vivienda como problema en situaciones de crisis económica y familiar

X

PATOLOGÍAS JURÍDICAS DE LA VIVIENDA

A. Usos anómalos

Cristina Argelich Comelles

Profesora Ayudante Doctor de Derecho civil

Universidad Autónoma de Madrid

cristina.argelich@uam.es

Resumen: *El presente capítulo versa sobre los usos anómalos de la vivienda. En este sentido, se prestará especial atención a la infravivienda, a los efectos de categorizar las diversas modalidades de usos anómalos de la vivienda, a la luz del Derecho español y el Derecho comparado europeo. Estas modalidades se concretan en la sobreocupación, la vivienda vacía, el uso como vivienda de espacios no residenciales y el uso de vivienda para usos no residenciales.*

Palabras clave: *Vivienda, vivienda vacía, infravivienda, sobreocupación.*

Abstract: *This chapter deals with the anomalous uses of housing. In this regard, the substandard housing will be the basis of the anomalous uses of housing, in the light of Spanish law and Comparative European law. These forms include over-occupation, empty dwellings, the use of non-residential spaces as housing, and the use of housing for non-residential purposes.*

Keywords: *Housing, empty dwellings, substandard housing, over-occupation.*



Sumario: 1. Usos anómalos de la vivienda: especial referencia a la infravivienda, el sinhogarismo y la exclusión residencial. 2. Modalidades de usos anómalos de la vivienda. 2.1 Sobreocupación. 2.2 Vivienda vacía. 2.3 Uso como vivienda de espacios no residenciales. 2.4 Uso de vivienda para usos no residenciales. 3. Reflexiones finales en materia de armonización conceptual de los usos anómalos de la vivienda. Bibliografía.

1. USOS ANÓMALOS DE LA VIVIENDA: ESPECIAL REFERENCIA A LA INFRAVIVIENDA, EL SINHOGARISMO Y LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL⁽¹⁾

En este capítulo, examinaremos las patologías jurídicas de la vivienda, concretadas en diversos usos anómalos, prestando una especial atención a la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda⁽²⁾, en adelante LDV, en relación con el Derecho comparado europeo y la legislación autonómica. Con carácter previo a la caracterización de las diversas modalidades de usos anómalos de la vivienda, es necesario configurar un concepto de vivienda, incardinando en el mismo algunos usos anómalos que, directa o indirectamente por omisión, el legislador permite.

En este sentido, el artículo 3 LDV contiene las definiciones en materia de vivienda relativas a esta norma, unos conceptos incompletos y que, en atención al Derecho comparado y la legislación autonómica, resultan en su mayor parte obsoletos. Si bien el precepto distingue entre los conceptos de «vivienda⁽³⁾» y «residencia habitual», no ofrece una definición de «vivienda habitual» ni de «vivienda vacía». Por su reiteración en esta y otras normas de carácter civil y fiscal, deberían plantearse unas definiciones al respecto, pues es clave para heterointegrar el ámbito material de aplicación de la protección legal de la residencia habitual y de las medidas para las viviendas vacías. Respecto de la ausencia de una definición de «vivienda vacía o deshabitada», deberá heterointegrarse el concepto con las leyes autonómicas de vivienda⁽⁴⁾, que vinculan

(1) Este trabajo se enmarca en las actividades del Proyecto de I+D+i del Ministerio de Ciencia e Innovación «Vivir en comunidad: nuevas reglas para un nuevo paradigma», PID2020-112876GB-C31, IP: Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, al que pertenezco como miembro del equipo de investigación.

(2) *BOE* de 26 de mayo de 2023. ARGELICH COMELLES, 2023, pp. 1-454.

(3) A fondo sobre este concepto y la distinción de figuras afines, véase SIBINA TOMÁS, 2008, pp. 463-492.

(4) Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, de Andalucía, *BOE* de 2 de noviembre de 2013; Ley Foral 24/2013, de 2 de julio, de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra, *BOE* de 27 de julio de 2013;



A. USOS ANÓMALOS

esta consideración de «vacía» con el tiempo de deshabitación, fijado en seis meses en el transcurso de un año en Andalucía, Navarra y Canarias, y de dos años en Cataluña, País Vasco, Comunidad Valenciana, Extremadura y Baleares.

El legislador define el concepto de «vivienda» como el edificio o una parte de este que tenga carácter privativo y cuyo destino sea la residencia y habitación de personas, que cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad legalmente exigidas, y que pueda disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio, conforme a la legislación aplicable y a la ordenación urbanística y territorial. Este es un concepto claramente obsoleto en su literalidad, por la ausencia de nociones básicas del Derecho comparado europeo y, además, parte del paradigma de las viviendas en régimen de propiedad horizontal –mayoritario en España– o de propiedad horizontal por parcelas cuando refiere el acceso a espacios y servicios comunes. La Tabla *ETHOS – European Typology on Homelessness and Housing Exclusion*⁽⁵⁾, relativa a las formas de sinhogarismo existentes en Europa, determina diversas situaciones de falta de destino habitacional de la vivienda, a saber: las «personas sin techo», entendidas como quienes duermen a la intemperie; la «falta de vivienda», pero con un lugar para dormir temporalmente en instituciones o albergues; las «viviendas inseguras», por exclusión social severa, lanzamiento o violencia doméstica; y las «viviendas inadecuadas», entendidas como instalaciones no fijas y el hacinamiento en viviendas o sobreocupación, por vulneración del derecho a la intimidad.

Algunos autores, fruto de un proceso de síntesis y actualización, han definido la «vivienda» en los siguientes términos: «edificación fija que cumple unos requisitos de habitabilidad, es un activo económico y patrimonial, constituye el domicilio de las personas que viven en ella (tanto desde un punto de vista jurídico público como privado), es la vivienda conyugal o familiar y, en definitiva, donde se forma un hogar⁽⁶⁾». El carácter fijo de la edificación es un elemento clave para su calificación a nivel europeo, pues el legislador estatal olvida que lo contrario es una infravivienda, así como su consideración de activo económico y patrimonial, junto con la inclusión del domicilio como residencia habitual y vivienda

Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda, *BOE* de 1 de julio de 2014; Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, del País Vasco, *BOE* de 13 de julio de 2015; Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, *BOE* de 22 de noviembre de 2004; y Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura, *BOE* de 15 de mayo de 2019.

(5) FEANTSA, 2005. *NASARRE AZNAR*, 2020, pp. 1-656.

(6) CABALLÉ FABRA, 2021, pp. 175-237. Sobre la regulación en materia de vivienda familiar, atiéndase CUENA CASAS, 2011, pp. 275-442.



familiar, por ser el entorno en el que se desarrolla el derecho a la intimidad personal y familiar *ex* artículo 18 CE.

Todos los elementos que el legislador estatal elude permiten excluir del concepto de «vivienda» y del de «vivienda familiar» aquellos habitáculos móviles que no pueden ser calificados como vivienda por incumplir las condiciones de habitabilidad, referidas en este caso a la ausencia de estabilidad de la edificación, esto es, las *mobile home*, por su carácter removible, y habitáculos móviles como las autocaravanas y caravanas, entre otros. Igualmente, quedan excluidos aquellos que no reúnan las condiciones de habitabilidad, una exclusión que contempla la definición estatal, y los que no sean un activo económico, es decir, cuando se produzca la destrucción o pérdida de la vivienda, una consideración que el legislador ha obviado. Finalmente, en la definición a la luz del Derecho comparado europeo, se vinculan los conceptos de «domicilio» y «hogar», por su desarrollo de la intimidad personal y familiar. En contraste, el legislador estatal utiliza incorrectamente el término «hogar» en toda la norma, pues debería referirse a «unidad familiar» como concepto estándar en materia de subvenciones.

Complementariamente, indicamos que en las leyes de vivienda de Andalucía, Navarra y Canarias se dispone que por vivienda debe entenderse «toda edificación que, por su estado de ejecución, cuente con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación» o que pueda solicitarlas y que esté prevista para el uso habitacional⁽⁷⁾; estos legisladores obvian también los elementos indicados. Este concepto difiere del establecido en el artículo 3 a) de la Ley 18/2007, de Cataluña⁽⁸⁾, que la define como «toda edificación fija destinada a que residan en ella personas físicas o utilizada con este fin, incluidos los espacios y servicios comunes del inmueble en el que está situada y los anexos que están vinculados al mismo, si acredita el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que fija la presente ley y la normativa que la desarrolle y cumple la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, las instalaciones y los medios materiales necesarios para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación». Resulta llamativo que el legislador estatal no precise en

(7) Véanse el artículo 5 de la Ley 4/2013, de Andalucía, que modifica el artículo 25.1 de la Ley 1/2010, el apartado primero del artículo 1 de la Ley Foral 24/2013, de Navarra, que reforma el artículo 42 bis de la Ley Foral 10/2010, y el artículo 26 de la Ley 2/2014, de Canarias, que actualiza el artículo 81.1 de la Ley 2/2003.

(8) Este concepto también se contiene en el artículo 5.a) de la Ley 14/2015, de 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías, y de modificación de normas tributarias y de la Ley 3/2012, *BOE* de 9 de septiembre de 2015. MENÉNDEZ MORENO, 2015, p. 13, considera sobre esta definición que tiene «expresiones propias de una literatura hondamente social y, como es frecuente en ella, literariamente pobre («cumplimiento y cumple» o «necesarios y necesidades», se utilizan reiterada, tautológica y cacofónicamente)».



esta definición, ni en el resto del articulado, el alcance material del derecho a la vivienda como derecho de desarrollo legal, precisamente en la norma que debería dotarle de contenido. Igualmente, tampoco define el concepto de «vivienda habitual» al que parece dirigirse la norma, y no a otro tipo de viviendas.

El legislador estatal establece el concepto de «infravivienda» como la edificación, o una parte, que siendo destinada a vivienda no reúna las «condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable», un requisito de habitabilidad que también encontramos en la legislación autonómica. Refiere, a continuación, las viviendas que, en todo caso, tendrán la consideración de infravivienda⁽⁹⁾: las 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.

2. MODALIDADES DE USOS ANÓMALOS DE LA VIVIENDA

Una vez detallado el concepto de vivienda y sus requisitos, examinaremos seguidamente las modalidades de usos anómalos. Estas se refieren a la sobreocupación, la vivienda vacía, el uso como vivienda de espacios no residenciales, así como el uso de vivienda para usos no residenciales.

2.1 Sobreocupación

Por lo que respecta a la sobreocupación, encontramos dos previsiones explícitas por parte del legislador estatal. Por una parte, el artículo 11.3 LDV determina el deber de evitar la sobreocupación o el arrendamiento para usos y actividades que incumplan los requisitos y condiciones de habitabilidad legalmente exigidos. En este caso, indicamos como principales desajustes materiales relativos al cumplimiento de este deber, y de los que se deriva la denegación de la cédula de habitabilidad en aquellos territorios donde es exigible, los siguientes: la sobreocupación de viviendas respecto de su capacidad total, lo que supone el

(9) A fondo sobre este concepto y la distinción de figuras afines, véase SIBINA TOMÁS, 2008, pp. 463-492.

incumplimiento de las condiciones de habitabilidad, siendo ejemplos paradigmáticos infraviviendas como las «casas colmena» o las ya deshabitadas «corralas»; y el negocio jurídico en fraude de ley que entraña la aplicación de las disposiciones de arrendamiento para uso distinto de vivienda de la LAU o el arrendamiento por temporada a un arrendamiento de una vivienda habitual, frecuente en ciudades con alta demanda residencial en arrendamiento y escasa oferta⁽¹⁰⁾.

Por otra parte, el artículo 2.1 apartado 14 LDV prevé la adopción de medidas para identificar y prevenir la retención especulativa, la segregación residencial, los procesos de sobreocupación y la degradación de las condiciones del parque de vivienda existente y de su entorno. Mediante estas medidas, se pretende garantizar el desarrollo de su función residencial y la mejora de la calidad de vida. De conformidad con el fin relativo al principio de igualdad y no discriminación, se garantiza la igualdad, desde la perspectiva de género, edad y capacidad, en todas las políticas y acciones en materia de vivienda, a todos los niveles, y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación. Finalmente, se establece un control y garantía del uso responsable de recursos públicos suficientes, para cumplir los objetivos de la política de vivienda y aplicar, en la gestión del parque público, criterios de corresponsabilidad de sus ocupantes. Ello alude a los desperfectos ocasionados por los ocupantes de viviendas públicas, que puedan hacer inhabitable la vivienda o, al menos, comprometer sus condiciones de habitabilidad.

2.2 Vivienda vacía

El legislador estatal, a pesar de que no dispone en el artículo 3 LDV, correspondiente a las definiciones, un concepto de vivienda vacía, sí se refiere a ella en el artículo 34, un concepto que compararemos con el contenido en la legislación autonómica y el Derecho comparado europeo en materia de viviendas vacías. Así, dispone la caracterización del parque de vivienda y el concepto de «vivienda deshabitada o vacía», un concepto que no viene previsto en el artículo 3 LDV, como una adecuada ubicación sistemática de la norma exige. Debemos referirnos al hecho de que, hasta la aprobación de esta norma, no existía ninguna regulación estatal que definiese el concepto de vivienda, ni los criterios para considerarla deshabitada, unas circunstancias referidas a tiempo de deshabitación y las circunstancias en las que se encuentre, de conformidad con la normativa autonómica.

(10) EL PAÍS, 2022. FUENTES-LOJO RIUS, 2022.

En el primer apartado del precepto, el legislador estatal impone el deber de información sobre el uso y destino del parque de vivienda a las Administraciones territoriales competentes. Especifica que esta información deberá indicar, en términos agregados, el número de viviendas o de inmuebles de uso residencial que estén «habitados por hogares» –debería expresar solamente que estén «habitados», por lo absurdo de esta locución y la imprecisión del término «hogares» en toda la norma– y que constituyan su «residencia principal» –cuando debería referir «residencia habitual»–, junto con los identificados como deshabitados o vacíos dentro de su ámbito territorial. En el caso de las viviendas deshabitadas, se incluirá de forma agregada el número de inmuebles a los que se aplique el recargo fiscal, dispuesto en el artículo 72 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales⁽¹¹⁾. El segundo apartado del precepto establece que se tendrán que publicar estos datos a través de la sede electrónica de la Administración correspondiente, con carácter anual, especificando las medidas y acciones orientadas a la optimización del uso del parque de vivienda.

Por lo que aquí respecta, resulta necesario realizar algunas consideraciones complementarias respecto de la normativa estatal y autonómica sobre viviendas deshabitadas. El artículo 2.1 LAU precisa que el arrendamiento de vivienda recae sobre una edificación habitable, cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario⁽¹²⁾. La finca urbana tiene que referirse a una edificación habitable, es decir, debe tratarse de una estructura arquitectónica permanentemente unida al suelo, según exige el artículo 334.1 CC. En consecuencia, podemos definir la vivienda deshabitada como aquella que, además de reunir los requisitos para que la edificación sea calificada de vivienda, esté deshabitada sin causa justificada –en el caso de la Ley 18/2007, de Cataluña, y de la Ley 3/2015 del País Vasco– o sin incurrir en una exclusión normativa en el

(11) BOE de 9 de marzo de 2004.

(12) PARRA LUCÁN, 2014, p. 37, complementa esta definición de vivienda, que se encuentra en la legislación de expropiación temporal del uso de viviendas, con la LAU: «[e]xiste un concepto legal de arrendamiento de vivienda, conforme al cual es “aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario” (art. 2.1 LAU) o, también, aunque no viva en ella el arrendatario, de “su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes” (art. 7.1 LAU)». PARRA LUCÁN, 2014, p. 53, detallan sobre el *destino primordial* que es posible que en la finca se desarrolle actividad distintas de la vivienda y que el contrato quede igualmente incluido en el ámbito de aplicación de la LAU. Atiéndanse la SAP Madrid de 9 de marzo de 2004, JUR 2004/249301, que explica que pese a ejercer una actividad artesanal de carpintería, no perdía la condición de arrendamiento de vivienda, y la STS de 16 de octubre de 2009, RJ 2009/5581, que precisa que la designación de domicilio social de una vivienda arrendada para su uso habitacional no impide la calificación de arrendamiento de vivienda.



resto de la normativa autonómica, durante un determinado plazo. Estas exclusiones se refieren al artículo 5 LAU sobre las viviendas de uso profesional, de uso militar o de aprovechamiento agrícola, las viviendas universitarias y las viviendas turísticas, así como a las contenidas en la legislación autonómica, que comprenden las viviendas de uso turístico, las viviendas destinadas a segunda residencia, y las viviendas arrendadas por temporada⁽¹³⁾.

Respecto de la legislación autonómica que dispone medidas para las viviendas deshabitadas⁽¹⁴⁾, el artículo 3 d) de la Ley 18/2007, de Cataluña, exige para dicha consideración que lo esté de forma permanente e injustificada durante más de dos años⁽¹⁵⁾. A pesar de que la normativa no establece unas exclusiones, por el propio concepto de vivienda vacía, deben considerarse excluidos los inmuebles denominados «vivienda secundaria», que según el artículo 3 c) son los que constituyan la segunda residencia del propietario –y que, por tanto, están deshabitados de forma interrumpida pero no permanente–, así como las llamadas «viviendas de actividad económica», que según el artículo 3 l) se refiere a las utilizadas para la obtención de rendimientos económicos.

Ante la existencia de una vivienda vacía, conforme a estos requisitos, la Administración puede declarar el incumplimiento de la función social de la propiedad e incluirla en el censo de viviendas deshabitadas, elaborado para cada área de demanda residencial fuerte y acreditada, de conformidad con el artículo 12.6. La inscripción de la vivienda en este censo marca el *dies a quo* del plazo de dos años en el que el propietario debe destinar la vivienda al uso habitacional, por el medio que estime oportuno; esta referencia debe entenderse hecha a la DA 1 del Decreto-ley 1/2015, de Cataluña, que crea el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante. Por otra parte, en el País Vasco, el artículo 56 de la Ley 3/2015 dispone que se considerará una vivienda como deshabitada cuando lo esté de forma continuada durante dos años, igual que el artículo 15 de la Ley 2/2017, de la Comunidad Valenciana. En Andalucía, Navarra, Canarias y Extremadura presumen que la vivienda no se habita cuando, pese a contar con las autorizaciones administrativas para su efectiva ocupación, no se destine al uso residencial durante más de seis meses consecutivos en el curso de un

(13) Sobre la legislación autonómica, nos remitimos a ARGELICH COMELLES, 2017, pp. 108-110.

(14) VINUESA, DE LA RIVA, PALACIOS, 2008, p. 23, explican que la *vivienda vacía* es «la vivienda que queda desocupada permanentemente, sin causa justificada, por un plazo de más de dos años». ESCAJEDO; GARRIDO, y GORROTXATEGUI, 2011, p. 9, sobre la deshabitación precisan que «no se consideran vacías, a efectos de intervención pública, aquellas viviendas cuya vacancia es transaccional; es decir, cuando se debe a un cambio en el régimen de ocupación».

(15) El plazo previsto en Andalucía, Navarra y Canarias para presumir que una vivienda se encuentra deshabitada es de como mínimo seis meses en el curso de un año.



año⁽¹⁶⁾, siendo el *dies a quo* el último día de efectiva habitación. Como reflexión, habría sido oportuno que estas normas hubiesen incorporado un catálogo de justas causas de deshabitación, pues pueden existir circunstancias, como las descritas en el artículo 3 de la Ley 18/2007 de Cataluña y en el artículo 56.2 de la Ley 3/2015, del País Vasco, que justifiquen la deshabitación de una vivienda. Cabe aludir que se prevén unos indicios de deshabitación en prácticamente todas las normas⁽¹⁷⁾, salvo la catalana, la vasca y la extremeña. Estos indicios facilitan la prueba de la deshabitación de la vivienda, y por este motivo resulta de utilidad su previsión.

En cuanto al tipo de deshabitación del inmueble, según el artículo 5.2 b) de la Ley 18/2007, de Cataluña, debe ser de forma permanente e injustificada, porque constituye uno de los supuestos de incumplimiento de la función social del derecho de propiedad⁽¹⁸⁾. La exigencia de la permanencia en la deshabitación implica que se produzca de manera ininterrumpida. Este elemento permite excluir a las segundas residencias que se habiten de forma interrumpida, puesto que no permanecen permanentemente deshabitadas. Asimismo, la deshabitación debe ser injustificada, por su concurrencia en las justas causas que la pueden amparar. La deshabitación permanente presenta el mismo problema de aplicabilidad que el arrendamiento forzoso de viviendas desocupadas de las Leyes de arrendamientos urbanos de 1946, 1956 y 1964: puede evitarse su calificación en el caso de que se pueda probar que se ha habitado en la vivienda, aunque no se haya producido materialmente.

En el ámbito de la legislación comparada, la sección 133 (2) de la *Housing Act 2004*, del Reino Unido, considera una vivienda como deshabitada, a los efectos de dictar una IMO –orden provisional de gestión de viviendas vacías–, cuando ninguna parte de la vivienda está ocupada o cuando el *relevant proprietor* no pertenezca al sector público⁽¹⁹⁾. Esta

(16) Véanse el artículo 5 de la Ley 4/2013, de Andalucía, que modifica el artículo 25.2 de la Ley 1/2010, el artículo 1 de la Ley Foral 24/2013, de Navarra, que reforma el artículo 42 bis de la Ley Foral 10/2010, el artículo 11 de la Ley 2/2014, de Canarias, que actualiza el artículo 34.3 de la Ley 2/2003, y el artículo 2 de la Ley 11/2019, de Extremadura.

(17) Véanse el artículo 5 de la Ley 4/2013, de Andalucía, que modifica el artículo 26 de la Ley 1/2010, el artículo 1 de la Ley Foral 24/2013, de Navarra, que actualiza el artículo 42 ter 1 de la Ley Foral 10/2010, de Navarra, el artículo 26 de la Ley 2/2014, de Canarias, que reforma el artículo 82 de la Ley 2/2003, y el artículo 15 de la Ley 8/2004, de la Comunidad Valenciana.

(18) Los otros supuestos de incumplimiento de la función social del derecho de propiedad son: cuando el incumplimiento de los deberes del propietario en cuanto a la conservación y rehabilitación supongan un riesgo para la seguridad de las personas y se les hayan garantizado, si demuestran su necesidad, las ayudas públicas suficientes para hacer frente al coste de la conservación o rehabilitación de la vivienda; la sobreocupación de la vivienda; y en caso de ser una vivienda de protección oficial, que no se destine a la residencia habitual y permanente de los propietarios.

(19) La sección 132 (4) (c) de la *Housing Act 2004* define al *relevant proprietor* como el arrendatario de vivienda que lo haya sido como mínimo siete años o en su defecto el titular dominical.



consideración se debe a que existen formas de ocupación parcial de las viviendas, como el arrendamiento de habitaciones en una vivienda o el *home sharing* mediante las plataformas de alojamiento colaborativo. Establece la imposibilidad de dictar una IMO si la vivienda está ocupada, bien sea legal o ilegalmente, es decir, prescindiendo del consentimiento del propietario. La sección 134 (2) (a) califica como deshabitada la vivienda que lo haya estado, conforme a los criterios para apreciar la deshabitación, durante al menos seis meses. Por su parte, el artículo R641-3 del *Code de la construction et de l'habitation*, de Francia, dispone que se considerará deshabitada la vivienda que lo haya estado durante seis meses –al igual que establecen las normas andaluza, navarra, canaria, extremeña y la *Housing Act 2004*– o cuando la vivienda no constituya la residencia habitual del poseedor.

En Bélgica, existen dos regulaciones diferentes, aunque coincidentes en el plazo, para apreciar la deshabitación⁽²⁰⁾, y así derivar la gestión pública del inmueble; sin embargo, en Flandes no se establece un plazo para apreciar la deshabitación. En Valonia, el artículo 80 del *Code wallon du Logement* considera que una vivienda está deshabitada cuando permanezca en esta situación durante doce meses y se haya declarado inhabitable, cuando carezca del mobiliario necesario para el uso habitacional, cuando tenga un consumo de electricidad y agua inferior al consumo mínimo fijado por el Gobierno no justificado, y cuando no esté censada ninguna persona, excepto que el titular de un derecho real justifique que se ha usado como vivienda o que la falta de uso sea involuntaria. La vivienda que se encuentra en obras de conservación no se considera deshabitada. Por su parte, en Bruselas, el artículo 15.1 del *Code bruxellois du Logement* presume que una vivienda se encuentra deshabitada cuando lo esté durante doce meses. En este sentido, el artículo 15.2 del *Code bruxellois du Logement* establece que una vivienda se presumirá como deshabitada cuando nadie esté censado como residente principal, cuando los propietarios hayan solicitado una reducción de los impuestos por tratarse de una vivienda improductiva, cuando la vivienda no tenga el mobiliario necesario para su uso habitacional, y cuando la vivienda tenga un consumo de agua o electricidad registrado inferior al consumo mínimo legal. No se presume como deshabitada la vivienda en la que está censada una persona propietaria, así como quien sea titular de un derecho real sobre esta.

Esto se debe al denominado *leaseholder*; es decir, que el arrendatario durante el tiempo del contrato tiene un derecho de propiedad por tiempo limitado sobre la vivienda, un derecho que puede enajenar o gravar, por ejemplo, mediante la constitución de una hipoteca. SIMÓN MORENO, 2015, pp. 126-127.

(20) KORTHALS ALTES, 2015, p. 219, explica que en Flandes se puede imponer una obligación social a los terratenientes, consistente en proporcionar vivienda social y que contraviene el derecho de la Unión Europea. WINTERS, 2013, pp. 90-99.



2.3 Uso como vivienda de espacios no residenciales

Por lo que respecta al uso como vivienda de espacios no residenciales, se refiere al uso habitacional de aquellos inmuebles que no reúnen las condiciones de habitabilidad y que, como analizaremos, son calificables de infravivienda. El legislador establece en la Exposición de Motivos de la Ley 12/2023 inicia su Considerando Primero recordando que el artículo 47 CE reconoce el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, como principio rector de la política social y económica. La actividad de los poderes públicos en esta materia proviene del deber de promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en su ejercicio, de conformidad con los artículos 9.2 y 149.1.1.^a CE. El legislador conecta el derecho a la vivienda, del que por su ubicación sistemática no cabe inferir su carácter de derecho fundamental, con otros que tienen esta condición, como el derecho a la integridad física y moral del artículo 15 CE, a la intimidad personal y familiar del artículo 18, a la protección de la salud del artículo 43, y a un medio ambiente adecuado del artículo 45. En este último caso, no alcanzamos a ver una relación directa con este último derecho, pues únicamente incidiría en el derecho a la vivienda el mantenimiento de las condiciones de habitabilidad, ya relacionado directamente con la protección de la salud. Consideramos oportuno apuntar aquí que, mientras que la legislación de arrendamientos urbanos exige en el artículo 26 las condiciones de habitabilidad para arrendar una vivienda⁽²¹⁾, la cédula de habitabilidad, cuya competencia regulatoria es de las Comunidades Autónomas, no existe en todas ellas, e incluso en algunas, tras haberla exigido, se ha derogado su existencia.

El Preámbulo recuerda que el derecho a la vivienda viene dispuesto en diversas declaraciones internacionales, como el artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948, adoptada por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas; en concreto, este compromiso internacional sostiene que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure el acceso a la vivienda, lo que alude a su asequibilidad. Asimismo, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 19 de diciembre de 1966, hecho en Nueva York y ratificado en 1977 por España⁽²²⁾, reconoce en el artículo 11.1 el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado incluyendo, entre otros, una vivienda igualmente adecuada; en este caso, el concepto de vivienda adecuada alude tanto a la asequibilidad, anteriormente mencionada, como a las condiciones de habitabilidad.

(21) Nos remitimos a RAMÓN FERNÁNDEZ, 2023, pp. 219-268 y MARTENS JIMÉNEZ, 2023, pp. 506-557.

(22) Instrumento de Ratificación de España del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, hecho en Nueva York el 19 de diciembre de 1966. BOE de 30 de abril de 1977.



Hechas estas consideraciones acerca del derecho a la vivienda, el artículo 2.2 LDV dispone el aseguramiento del uso y disfrute efectivo de la vivienda, en virtud de lo que denomina «régimen legal de tenencia», referido a la regulación del régimen de tenencia correspondiente y que comprende el mantenimiento, conservación, rehabilitación y mejora de las viviendas. Debemos precisar aquí que las medidas de fomento del legislador estatal permiten acometer estas acciones mediante ayudas y subvenciones públicas. El legislador estatal dispone como otro fin, en relación con el precedente, el aseguramiento de la habitabilidad de las viviendas. Por habitabilidad, entiende el «conjunto de los requisitos mínimos de calidad, funcionalidad y accesibilidad universal que deben cumplir las mismas para garantizar la dignidad y la salud de las personas, para satisfacer sus necesidades de habitación en las diferentes etapas de su vida, y como base para el efectivo ejercicio de derechos y libertades».

Las condiciones de habitabilidad tienen reconocida la certificación administrativa de su cumplimiento en la cédula de habitabilidad⁽²³⁾, regulada en el Decreto 469/1972, de 24 de febrero, sobre simplificación de trámites para expedición de la Cédula de Habitabilidad⁽²⁴⁾. En esta materia, sin embargo, nos encontramos con una contrariedad: por una parte, diversas Comunidades Autónomas no exigen la cédula de habitabilidad para arrendar una vivienda⁽²⁵⁾, mientras que, por otra parte, el artículo 26 LAU exige el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad⁽²⁶⁾. Lo que las normas de carácter administrativo no pueden garantizar por vía de la cédula de habitabilidad, tanto para la obtención de la licencia de primera ocupación como para el arrendamiento de una vivienda, difícilmente se podrá lograr materialmente con esta disposición, pues carece de coercibilidad frente a su incumplimiento.

Por su parte, el artículo 2.7 LDV establece la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, tanto en el parque privado como en los públicos; entendemos que se refiere tanto a las viviendas protegidas como a las viviendas de mercado libre, incluyendo las de promoción privada y las que han sido descalificadas. La consecución de este fin pasa por la aplicación de programas y medidas en materia de sostenibilidad, eficiencia

(23) LONGO MARTÍNEZ, 2013, pp. 74-81. MIR ALTAMIRAS, 2013, pp. 48-57. GÓMEZ OVIEDO, 2009, pp. 1455-1466.

(24) BOE de 6 de marzo de 1972.

(25) Por ejemplo, en Andalucía no se exige la cédula de habitabilidad en virtud del Decreto 283/1987, de 25 de noviembre, por el que se suprime la cédula de habitabilidad y el informe preceptivo sobre condiciones higiénicas previo a las licencias municipales de obra, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 28 de diciembre de 1987, ni tampoco en el País Vasco, porque se eliminó su exigencia mediante el Decreto 189/1997, de 29 de julio, por el que se suprime la cédula de habitabilidad, publicado en el Boletín Oficial del País Vasco de 14 de agosto de 1997.

(26) ÁLVAREZ ÁLVAREZ, 2014, pp. 632-652.



energética y utilización de energías renovables, habitabilidad, accesibilidad, conservación, mejora de la seguridad de utilización y digitalización, favoreciendo enfoques integrales. En suma, la consecución de este fin requiere de las condiciones de habitabilidad, junto con las medidas de fomento del acceso a la vivienda de los Planes Estatales, a las que se deberían añadir incentivos fiscales para la rehabilitación⁽²⁷⁾. El artículo 2.16 LDV establece un control y garantía del uso responsable de recursos públicos suficientes, para cumplir los objetivos de la política de vivienda y aplicar, en la gestión del parque público, criterios de corresponsabilidad de sus ocupantes. Ello alude a los desperfectos ocasionados por los ocupantes de viviendas públicas, que puedan hacer inhabitable la vivienda o, al menos, comprometer sus condiciones de habitabilidad.

Finalmente, en el artículo 3 LDV, relativo a la definición de infravivienda, el legislador contrapone el concepto de «vivienda digna y adecuada», cuya locución se repite a lo largo de la norma y del Preámbulo. Consideramos que podría incorporarse a la definición de vivienda porque, la que no sea digna y adecuada, no puede calificarse de vivienda. Por esta, entiende la vivienda que «responde a las necesidades de residencia de la persona o unidad de convivencia en condiciones asequibles». Ello obedece a diversos parámetros: su tamaño, ubicación, condiciones de habitabilidad, accesibilidad, eficiencia energética y utilización de energías renovables, junto con el acceso a las redes de suministros básicos. Por ende, esta vivienda constituye el «domicilio, morada u hogar en el que poder vivir dignamente, con salvaguarda de su intimidad, y disfrutar de las relaciones familiares o sociales». En consecuencia, cualquier uso como vivienda de espacios no residenciales será calificable de infravivienda.

Complementariamente y de conformidad con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional⁽²⁸⁾, del concepto constitucional de «domicilio» cabe extraer la protección de la inviolabilidad domiciliaria, y no admite interpretaciones reduccionistas, como las que lo equiparan al concepto jurídico-penal de «morada». En consecuencia, solo cabe interpretar que el legislador refiere la expresión «domicilio, morada u hogar» para excluir a la infravivienda, aunque la asimilación de estos tres términos resulta incorrecta desde el Derecho civil. Por otra parte, la definición que aporta de «vivienda digna y adecuada» no tiene equivalente a nivel internacional y debería heterointegrarse, además, con los estándares internacionales relativos a la «vivienda sostenible», contenidos en la Observación General cuarta del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, relativo al desarrollo del artículo 11

(27) MATA SIERRA, 2016, pp. 537-600.

(28) Por todas, véase la STC 10/2002 de 16 de enero, RTC 2002\10.



párrafo 1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales⁽²⁹⁾, a saber: seguridad en la tenencia, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, servicios e instalaciones, materiales e infraestructuras, ubicación y adecuación cultural.

2.4 Uso de vivienda para usos no residenciales

En cuanto al uso no habitacional de la vivienda, las viviendas libres o no sujetas a protección pública, en atención a la facultad de libre aprovechamiento del derecho de propiedad, pueden tener un destino no habitacional, como el de oficina o despacho profesional, a diferencia de las viviendas protegidas. Diversos factores referidos seguidamente han contribuido al uso de vivienda para usos no residenciales. En primer lugar, la dispersión normativa que se ha producido por parte de la regulación autonómica, sin estudios previos que justifiquen la conveniencia de las medidas implementadas, lo que se ha calificado de «quince años sin solución para la vivienda»⁽³⁰⁾. En segundo lugar, los deberes constitucionales en materia de vivienda, atribuidos al Estado, no deben trasladarse al ciudadano, como sucede en el artículo 9 CE y en las Disposiciones finales de la Ley 12/2023. En este punto, precisamos que no encontramos los llamados «deberes constitucionales relacionados con la vivienda», dispuestos en la Ley 12/2023, ni en el elenco normativo estatal ni en el autonómico. Finalmente, el deber de destino al uso habitacional de la vivienda no forma parte del contenido esencial de este derecho, pues se trata de un objetivo perseguido por el poder público según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional⁽³¹⁾. Debemos recordar que el deber de mantener habitada una vivienda solo existe para las viviendas protegidas, que la competencia exclusiva en materia de vivienda es autonómica, *ex* artículo 148.1.3.^a CE, y que el artículo 47 no configura el derecho a la vivienda ni como derecho fundamental, ni como derecho subjetivo frente a la Administración, cuya tutela pueda ejercerse ante los tribunales.

(29) Vigente en España por el Instrumento de Ratificación de España del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, hecho en Nueva York el 19 de diciembre de 1966. *BOE* de 30 de abril de 1977.

(30) NASARRE AZNAR, 2020, pp. 1-656. GARCÍA TERUEL, NASARRE AZNAR, 2022, p. 187: «fundamentar políticas en datos objetivos o en estudios de cuantificación o conveniencia no es probablemente deseado por los sucesivos gobernantes padres (y madres) de la patria, porque a menudo no coinciden con sus objetivos e intereses políticos, los de sus lobbies afines o los de sus votantes, lo que pone en riesgo su propia supervivencia y perpetuación en la cosa pública».

(31) Así se contiene en los dos pronunciamientos de 4 de octubre de 2018: SSTC de 4 de octubre de 2018, RTC 2018\16 y RTC 2018\32.



A. USOS ANÓMALOS

Los sucesivos Planes Estatales de Vivienda⁽³²⁾, siendo el último vigente el de 2022-2025, comprenden diversos programas de ayudas a la vivienda, esto es, contienen medidas de fomento del acceso a la vivienda que, además, los legisladores autonómicos también prevén en sus respectivas leyes de vivienda. Los Planes Estatales de Vivienda y, tangencialmente, la legislación en materia de suelo, han constituido la política pública de vivienda estatal, a la espera de los efectos de la aplicación de la Ley 12/2023. En el fracaso de las medidas de fomento estatales es donde se encuentra el origen el problema del acceso a la vivienda: para impulsar cualquier medida, es necesario que se hayan agotado las vías de fomento –dirigidas a los propietarios– para que se habiten las viviendas⁽³³⁾, y que a pesar de su ofrecimiento no se hayan habitado. Su fundamento es el deber de destino al uso habitacional de las viviendas de mercado libre, a diferencia del deber de habitar las viviendas, predictable respecto de las viviendas protegidas. Este agotamiento de las medidas de fomento, que se contiene tanto en la normativa estatal como en la autonómica, es el supuesto de hecho habilitador de la intervención administrativa en materia de vivienda.

Respecto del uso habitacional de las viviendas, el artículo 1 LDV da contenido a la función social del derecho de propiedad aplicado a la vivienda⁽³⁴⁾ –aunque literalmente se refiera a la inexistente «función social de la vivienda»–, e incluye el «deber de destinar la vivienda al uso habitacional». A estos efectos, vincula las «condiciones básicas» del ejercicio de las facultades dominicales a la satisfacción de las necesidades habitacionales⁽³⁵⁾. Ello implica una notable diferencia entre el derecho de propiedad de cualquier inmueble y el derecho de propiedad sobre la vivienda⁽³⁶⁾, y, por ende, apareja a su incumplimiento diversas consecuencias civiles y administrativas, como la nulidad contractual por incumplimiento del destino habitacional, multas, recargos tributarios y la expropiación. Recorremos que el deber de mantener habitada una vivienda solo es predictable respecto de las viviendas protegidas⁽³⁷⁾. El establecimiento de estas «condiciones básicas» plantea un conflicto directo con el artículo 148.1.3.º CE, en relación con la competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas

(32) En profundidad acerca del reparto competencial en materia de vivienda y la dispersión normativa, atiéndase IGLESIAS GONZÁLEZ, 2013, p. 59.

(33) AMÉNOS ÁLAMO, y NIETO MORENO, 2015, explican que la Ley 18/2007, de Cataluña, ha impuesto al propietario la obligación de tener la vivienda ocupada, que se añade a la de mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Precisan que se trata de una *obligación de medios*. PONCE SOLÉ, 2015, explica que estas medidas de fomento se han desarrollado tanto a nivel estatal, como autonómico y municipal. DÍAZ ROMERO, 2014, pp. 1107-1140.

(34) A fondo, véanse VERDERA SERVER, 2023, pp. 859-998 y SIMÓN MORENO, 2023, pp. 139-177.

(35) ARANDA RODRÍGUEZ, 2024, pp. 1-27.

(36) AZNAR SÁNCHEZ-PARODI, 2021, pp. 2875-2927.

(37) A fondo, nos remitimos a IGLESIAS GONZÁLEZ, 2024, pp. 53-96.



en materia de territorio, urbanismo y vivienda. Por ello, son especialmente relevantes la reserva de suelo para vivienda social del artículo 15 LDV y la declaración de zonas de mercado residencial tensionado del artículo 18 LDV.

El legislador prosigue, en el segundo apartado, indicando que se utilizará la ordenación territorial y urbanística, en concreto, los instrumentos para mantener, conservar y rehabilitar la vivienda –que en el ámbito estatal se refieren a las medidas de fomento del acceso a la vivienda dispuestas en los Planes Estatales de Vivienda–, y atribuye a los poderes públicos la función de asegurar su adecuado cumplimiento, en atención a sus competencias. Ello alude a las competencias de las Comunidades Autónomas en materia de vivienda, así como de los municipios en materia de urbanismo y tributación local; la Administración local tiene un papel fundamental en materia habitacional, por tratarse de la Administración más cercana al ciudadano, que conocerá con exactitud la ubicación de las viviendas deshabitadas y quienes tengan necesidad habitacional⁽³⁸⁾.

Por otra parte, el artículo 11.1 LDV contiene indistintamente deberes y cargas de los ciudadanos respecto de la Administración, cuando una técnica legislativa más depurada habría exigido separarlos: un deber administrativo es una obligación legal impuesta a un ciudadano directamente por una norma jurídica; y una carga administrativa es aquella obligación que un ciudadano debe cumplir respecto de la Administración en el marco de un procedimiento administrativo o a requerimiento de esta. Conforme a la distinción planteada, el primer deber dispuesto en la norma es el «uso y disfrute propios y efectivos de la vivienda conforme a su calificación, estado y características objetivas»; el adjetivo «propios» resulta llamativo, y entendemos que se referirá al destino habitacional de las viviendas, a diferencia de cualquier otro inmueble cuyo uso no viene determinado por la ley.

En este sentido, respecto de las viviendas de mercado libre, recordamos que el «deber de destinar la vivienda al uso habitacional», por el propietario o por un tercero, no implica la limitación del uso del inmueble al habitacional, pues ello fue uno de los motivos de la declaración de inconstitucionalidad del «deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional» de la STC 93/2015 de 14 de mayo⁽³⁹⁾. El legislador parece olvidar que la vivienda tiene un doble contenido, el de servir al «ejercicio de los derechos fundamentales» y el de constituir un «activo patrimonial»,

(38) VAQUER CABALLERÍA, 2022, pp. 96-117, advierte que los municipios deben participar en las políticas supralocales de vivienda, en atención a su vinculación con las competencias en materia de suelo y urbanismo.

(39) RTC 2015\93. Atiéndase ARGELICH COMELLES, 2017, pp. 268-271.



según la STC 37/2022 de 10 de marzo⁽⁴⁰⁾. Finalmente, el precepto remite a la legislación en materia de vivienda aplicable, y exige la garantía «en todo caso» de la función social de la propiedad.

3. REFLEXIONES FINALES EN MATERIA DE ARMONIZACIÓN CONCEPTUAL DE LOS USOS ANÓMALOS DE LA VIVIENDA

A modo de reflexión final, convendría que el legislador estatal procediese a armonizar las definiciones vinculadas a la vivienda, a los efectos de que todos los conceptos, incluidos los relativos a los usos anómalos de la vivienda –como el de sobreocupación o el de vivienda vacía–, encontrasen su correlación o equivalencia en los estándares europeos y pudiesen tener un tratamiento legal adecuado. Esta observación comprende también a los legisladores autonómicos, respecto de sus legislaciones en materia de vivienda, en atención al pronunciamiento constitucional de la Ley 12/2023⁽⁴¹⁾. Finalmente, de entre los usos anómalos de la vivienda, resultaría oportuno adoptar medidas específicas en materia de sobreocupación y uso como vivienda de espacios no residenciales, por tratarse de situaciones de sinhogarismo conforme a los estándares europeos.

BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ ÁLVAREZ, H., «Artículo 26. Habitabilidad de la vivienda», en CRESPO ALLUÉ, F., GUILARTE GUTIÉRREZ, V. (dirs.), *Comentarios a la ley de arrendamientos urbanos*, Valladolid, Lex Nova, 2014.
- AMENÓS ÁLAMO, J., y NIETO MORENO, J. E., «Deu reflexions i alguns dubtes sobre les sancions als bancs que són titulars d'habitacions buits», *Blog Revista Catalana de Dret Públic*, Març, 2015, disponible en: <http://blocs.gencat.cat/blocs/AppPHP/eapc-rcdp/2015/03/02/deu-reflexions-i-alguns-dubtes-sobre-les-sancions-als-bancs-que-son-titulars-d%20%99habitacions-buits-joan-amenos-alamo-i-juan-emilio-nieto/>.
- ARANDA RODRÍGUEZ, R., «Incidencia de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda en el Derecho Civil», en Parejo Alfonso, L. (dir.), *La nueva Ley de vivienda a examen*, Madrid, La Ley, 2024.

(40) RTC 2022\37.

(41) STC 79/2024, de 21 de mayo, RTC 2024\79.



- ARGELICH COMELLES, C., *La expropiación temporal del uso de viviendas*, Madrid, Marcial Pons, 2017.
- *Ley por el derecho a la vivienda*, segunda edición, Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2023.
- AZNAR SÁNCHEZ-PARODI, I., «El derecho de propiedad y la limitación de la renta en los contratos de arrendamiento residenciales en Cataluña», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 97, 2021.
- CABALLÉ FABRA, G., *La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2021.
- CUENA CASAS, M., «El régimen jurídico de la vivienda familiar», en Yzquierdo Tolsada, M., y Cuena Casas, M. (dirs.), *Tratado de derecho de la familia*, vol. 3, Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2011.
- DÍAZ ROMERO, M. R., «Fomento del arrendamiento urbano en tiempos de crisis económica propuesta de reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Desarrollo de Planes de Vivienda Social», en Díez-Picazo y Ponce de León, L. (coord.), *Estudios Jurídicos en Homenaje al Profesor José María Miguel*, Volumen I, Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2014.
- EL PAÍS, «Alquiler por 11 meses, la pируeta legal para echar al inquilino y subir precios», de 2 de abril de 2022, disponible en: <https://elpais.com/economia/negocios/2022-04-02/alquiler-por-11-meses-la-pirueta-legal-para-echar-al-inquilino-y-subir-precios.html>.
- ESCAJEDO, L.; GARRIDO, P., y GORROTXATEGUI, M., «Políticas de movilización de vivienda en algunos países de Europa», *Colección Realidad Urbana*, 2, 2011, disponible en: <http://www.ehu.eus/documents/1877918/0/Realidad+Urbana+2.+Vivienda+Vacía+en+Europa>.
- FEANTSA, *ETHOS - European Typology on Homelessness and Housing Exclusion*, 2005, disponible en: <https://www.feantsa.org/en/toolkit/2005/04/01/ethos-typology-on-homelessness-and-housing-exclusion>.
- FUENTES-LOJO RIUS, A., «Los alquileres de media estancia: una bomba de relojería», *Expansión*, de 3 de marzo de 2022, disponible en: <https://www.expansion.com/juridico/opinion/2022/03/03/6220980e468aebbe0f8b4633.html>.
- GARCÍA TERUEL, R. M., y NASARRE AZNAR, S., «Quince años sin solución para la vivienda. La innovación legal y la ciencia de datos en política de vivienda», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 789, 2022.
- GÓMEZ OVIEDO, J. M., «La cédula de habitabilidad», en Martín Rebollo, L., Bustillo Bolado, R. O. (dirs.), *Fundamentos de derecho urbanístico*, vol. II, Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2009.
- IGLESIAS GONZÁLEZ, F., «Régimen jurídico de la vivienda protegida en la ley estatal de vivienda», *Revista De Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, 57, 365-366, 2024.
- «Una visión panorámica de las leyes autonómicas de vivienda y la necesidad de una ley estatal», en García-Moreno, F., y González García, F. (dirs.), *Reflexiones sobre la vivienda en España*, Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2013.
- KORTHALS ALTES, W. K., «The single European market and the demise of Flemish housing policy», *International Journal of Housing Policy*, vol. 15, 2, 2015.



A. USOS ANÓMALOS

- LONGO MARTÍNEZ, A. L., «Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad», *La notaria*, 1, 2013.
- MARTENS JIMÉNEZ, I., «Una década de reformas en el régimen arrendatario de la vivienda. Especial referencia a la reforma operada por la Ley por el derecho a la vivienda», *Actualidad jurídica iberoamericana*, 19, 2023.
- MATA SIERRA, M. T., y CARBAJO NOGAL, C., «Rehabilitación y fiscalidad de la vivienda», en Casares Marcos, A. B., y Quintana López, T. (dirs.), *Urbanismo sostenible, rehabilitación y renovación urbana*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2016.
- MENÉNDEZ MORENO, A., «Nada es lo que parece. A propósito del impuesto sobre las viviendas vacías, de la Ley de 21 de julio de 2015, de la Generalidad de Cataluña», *Quincena fiscal*, 17, 2015.
- MIR ALTAMIRAS, C., «La cédula de habitabilidad, a examen», *Inmueble: revista del sector inmobiliario*, 136, 2013.
- NASARRE AZNAR, S., *El Proyecto de Ley de vivienda 2022*, Fedea, 11, 2022, disponible en:c.
- *Los años de la crisis de la vivienda*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2020.
- PARRA LUCÁN, M. A., *El Contrato de Arrendamiento de Vivienda: desde la Vanguardia de los Derechos del Arrendatario a su Desprotección*, Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2014.
- PARRA LUCÁN, M. A.; RAGEL SÁNCHEZ, L. F., y PEÑA VELASCO, G. DE LA, «El contrato de arrendamiento urbano», en Yzquierdo Tolsada, M. (dir.), *Contratos: civiles, mercantiles, públicos, laborales e internacionales, con sus implicaciones tributarias*, Tomo III. Contratos traslativos del uso o disfrute, Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2014.
- ponce solé, J., «Siete consideraciones sobre el derecho a la vivienda, la ciudad y las viviendas vacías: podemos hacer más (y mejor)», *Blog Revista Catalana de Dret Públic*, Marzo, 2015, disponible en: <http://blocs.gencat.cat/blocs/AppPHP/eapc-rcdp/2015/03/20/siete-consideraciones-sobre-el-derecho-a-la-vivienda-la-ciudad-y-las-viviendas-vacias-podemos-hacer-mas-y-mejor-juliponce-sole/>.
- RAMÓN FERNANDEZ, F., «Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y las formas de acceso a la vivienda», *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, vol. 57, 365, 2023.
- SIBINA TOMÁS, D., «La utilización anómala de las viviendas: la desocupación permanente, la sobreocupación y la infravivienda», en PONCE SOLÉ, J., y SIBINA TOMÁS, D., *El derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*, Madrid, Marcial Pons, 2008.
- SIMÓN MORENO, H., «El cumplimiento del derecho a la vivienda en España: especial referencia a la asequibilidad, estabilidad y accesibilidad en el acceso a la vivienda», *CEFLegal*, 169, 2015.
- «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*, 42, 2023.



- VAQUER CABALLERÍA, M., «El Proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda y la intervención local en la materia», *Cuadernos de Derecho Local*, 59, 2022.
- VERDERA SERVER, R., «*Pro Proprietate*. Notas sobre la configuración constitucional de la propiedad privada», *Anuario de Derecho Civil*, vol. 76, 3, 2023.
- VINUESA, J. (dir.); DE LA RIVA, J. M., y PALACIOS, A. J., *El fenómeno de las viviendas desocupadas*, Madrid, FUAM, 2008.
- WINTERS, S., «Belgian state reform as an opportunity to reorient Flemish housing policy», *International Journal of Housing Policy*, vol. 13, 1, 2013.