

ANA LAMBEA RUEDA



**RETOS DEL DERECHO CIVIL
DERECHO A LA VIVIENDA**

Desarrollo y sostenibilidad,
imagen y mito



**Colección
Monografías de Derecho Civil**

IV. Propiedad y derechos reales

DYKINSON

RETOS DEL DERECHO CIVIL

DERECHO A LA VIVIENDA

Desarrollo y sostenibilidad, imagen y mito



Ana Lambea Rueda
¿Derecho a la vivienda: sueño o realidad? 2018
Técnica mixta sobre cartón. 30 x 50 cm

ANA LAMBEA RUEDA

Profesora Titular de Derecho Civil

Universidad Complutense de Madrid

RETOS DEL DERECHO CIVIL

DERECHO A LA VIVIENDA

Desarrollo y sostenibilidad, imagen y mito

Dykinson, S. L.

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su incorporación a un sistema informático, ni su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio, sea este electrónico, mecánico, por fotocopia, por grabación u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito del editor. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (art. 270 y siguientes del Código Penal).

Diríjase a Cedro (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra. Puede contactar con Cedro a través de la web www.conlicencia.com o por teléfono en el 917021970/932720407.

Colección "Monografías de Derecho Civil"
Dirección de D. Mariano Yzquierdo Tolsada

Trabajo realizado en el marco del Proyecto Audit-S sobre "Trascendencia jurídico-financiera de las auditorías de sostenibilidad mediante la gestión inteligente de datos" (PID2019-105959RB-I00), financiado por el Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades.

<https://www.ucm.es/proyecto-audit-s/>

La presente monografía ha obtenido el Premio a la mejor investigación del año, concedido por la Escuela de Estudios Cooperativos de la Universidad Complutense de Madrid, en la XI convocatoria de los Premios a la investigación y docencia en materia de organizaciones de participación correspondientes al año académico 2020/2021.

Este libro ha sido sometido a evaluación por parte de nuestro Consejo Editorial
Para mayor información, véase www.dykinson.com/quienes_somos

© Copyright by
Ana Lambea Rueda
Madrid

Editorial DYKINSON, S.L. Meléndez Valdés, 61 - 28015 Madrid
Teléfono (+34) 91 544 28 46 - (+34) 91 544 28 69
e-mail: info@dykinson.com
<http://www.dykinson.es>
<http://www.dykinson.com>

ISBN: 978-84-1122-199-3
Depósito Legal: M-8732-2022

ISBN electrónico: 978-84-1122-306-5

Maquetación:
german.balaguer@gmail.com

*A mi padre, Juan Lambea López
In memoriam*

*Cuando el cuerpo físico duerme para siempre,
la inmortalidad del alma despierta*

*“Al atardecer de la vida
Nos examinarán del Amor”
S. Juan de la Cruz*

ÍNDICE

PRÓLOGO.....	11
INTRODUCCIÓN	17
1. EXPOSICIÓN DEL PROBLEMA	17
2. PROPÓSITO	19
3. METODOLOGÍA.....	19
4. HIPÓTESIS TRABAJADAS.....	21
5. ESTRUCTURA DEL TRABAJO.....	21
I. DESARROLLO Y SOSTENIBILIDAD.....	25
I.1. DESARROLLO SOSTENIBLE O DESARROLLO Y SOSTENIBILIDAD UNIVERSAL Y HUMANA	30
I.2. DERECHO AL DESARROLLO Y SOSTENIBILIDAD HUMANA EN EL ÁMBITO DE LA ORGANIZACIÓN DE NACIONES UNIDAS.....	35
I.3. DESARROLLO Y SOSTENIBILIDAD EN EL ÁMBITO DE LA UNIÓN EUROPEA	39
I.4. DESARROLLO Y SOSTENIBILIDAD: CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA, NORMAS AUTONÓMICAS Y OTROS INSTRUMENTOS	41
II. DESARROLLO Y SOSTENIBILIDAD DE NUESTRO CÓDIGO CIVIL	49
II.1. EN GENERAL.....	50
II.2. ANÁLISIS DEL CÓDIGO CIVIL CONFORME A LOS ODS	63
II.2.1. Título Preliminar del Código Civil	63
II.2.2. Libro I del Código Civil.....	64
II.2.3. Libro II del Código Civil	73
II.2.4. Libro III del Código Civil	84
II.2.5. Libro IV del Código Civil.....	87
III. DESARROLLO Y SOSTENIBILIDAD DE LOS DERECHOS REALES. RELACIÓN CON EL OBJETIVO DE DESARROLLO SOSTENIBLE NÚMERO 11, CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES, Y CON EL DERECHO A LA VIVIENDA	95
III.1. PUNTO DE PARTIDA.....	96
III.2. SOSTENIBILIDAD EN EL ÁMBITO DE LA ORGANIZACIÓN DE NACIONES UNIDAS: CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES	100

III.3. CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES EN LA UNIÓN EUROPEA Y EL CONSEJO DE EUROPA.....	105
III.4. CAMINANDO HACIA UNA VIVIENDA COMPATIBLE CON EL DESARROLLO Y LA SOSTENIBILIDAD DESDE UN PUNTO DE VISTA ECONÓMICO, MEDIOAMBIENTAL Y SOCIAL.....	108
III.5. DERECHO A LA VIVIENDA: BIENES, SUELO Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO; CIUDADES, REHABILITACIÓN Y <i>SMART CITIES</i> ; <i>PROPIEDAD, DERECHOS REALES LIMITADOS Y DERECHO A LA VIVIENDA</i>	113
III.5.1. Derecho sobre el suelo y su planeamiento.....	115
III.5.2. Derecho a la ciudad, rehabilitación, <i>Smart Cities</i>	118
A. Derecho a la ciudad.....	119
B. Rehabilitación.....	122
C. Inteligencia artificial y Smart Cities.....	130
III.5.3. Derecho de propiedad, Derechos Reales Limitados y Derecho a la vivienda.....	134
A. Derecho de propiedad.....	135
B. Derechos Reales Limitados de cesión de uso.....	142
C. Derecho a la vivienda.....	147
III.6. IMÁGENES, SÍMBOLOS Y MITOS. LOS NUEVOS LENGUAJES Y SU CONTRIBUCIÓN AL DESARROLLO INTEGRAL DEL DERECHO: HACIA UNA NUEVA VISIÓN DE LA JUSTICIA CIVIL Y UNA NUEVA IMAGEN DEL DERECHO EN GENERAL Y DE LOS DERECHOS REALES EN PARTICULAR.....	171
III.6.1. Algunas ideas sobre la visión de la justicia.....	172
III.6.2. La justicia en nuestro Derecho Civil.....	177
III.6.3. Imágenes, símbolos y mitos. En camino hacia una nueva imagen del Derecho, el Derecho Civil y los Derechos Reales a través de nuevos lenguajes.....	182
EPÍLOGO.....	187
BIBLIOGRAFÍA.....	213
WEBGRAFÍA.....	223

PRÓLOGO

MARÍA AMPARO GRAU RUIZ

Catedrática de Derecho Financiero y Tributario

Universidad Complutense de Madrid

Investigadora Principal

Proyecto Audit-S (PID2019-105959RB-I00)

Este libro es una obra madura, fruto de una reflexión pausada en torno a ideas críticas, muy atenta a los cambios sociales. Contiene una valiente mirada prospectiva al Derecho Civil, revisa las normas vigentes, al tiempo que hace valiosas propuestas para que se acometa la urgente tarea de acomodar conceptos ancestrales. Su objetivo es que la realidad actual pueda seguir encajándose en las categorías jurídicas tradicionales, en su caso, reformuladas. De ese modo, pretende contribuir a resolver los problemas –particulares y colectivos– de las personas. A la vista de los nuevos medios jurídicos y tecnológicos disponibles, vale la pena el intento de señalar dónde es precisa la adaptación pendiente.

La Profesora Lambea Rueda, convencida de que «la solución jurídica de un problema jurídico debe responder a los valores y principios de seguridad jurídica y equidad, y llevar de la mano el respeto a los ciudadanos y la protección del orden social», defiende con soltura sus conclusiones personales sobre el derecho al desarrollo y la sostenibilidad. Sus argumentos sobre temas polémicos son expuestos de manera clara y con firmeza, sin dejarnos impasibles –más allá de que se esté de acuerdo con su opinión o no–.

En la labor investigadora que compartimos desde hace años, late siempre la preocupación social, apostando fuertemente por la configuración de un Derecho útil y eficaz. Así sucede en las siguientes páginas. Se atiende la llamada que supone la Agenda 2030 de la ONU, específicamente en el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11, que demanda ciudades y comunidades sostenibles, y el Objetivo de Desarrollo Sostenible 16 sobre paz, justicia e instituciones sólidas. De hecho, la vivienda y la edificación sostenible son y han sido claves en los proyectos Audit-S y CertificaRSE del Plan Nacional de I+D+i. Su desarrollo nos ha procurado la cercanía a las instituciones

comprometidas con estos quehaceres, siendo en el equipo perfectamente conscientes de que «las soluciones parciales no resuelven los problemas de forma integral» (como bien señala la autora) y de la riqueza derivada de toda colaboración interdisciplinar –no sólo entre las ramas del Derecho–.

Ana Lambea nos propone en esta monografía hacer un recorrido de su mano, que va de lo general a lo más concreto, e interpela, cuando es oportuno, al poder ejecutivo, legislativo y judicial. Aduce razones de justicia social para recapacitar y dar pasos en los procesos que permitan un avance necesario hacia los «objetivos de consciencia en la habitabilidad, justicia e inclusión social y sostenibilidad ambiental y económica».

Con independencia del debate sobre la naturaleza jurídica de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, o si se incorporan a las normas de forma expresa o implícita, o si se consideran principios, o dentro de los derechos fundamentales, o forman parte del orden público, está claro que requieren una conjugación del interés de cada individuo, del resto de ciudadanos y del conjunto de seres vivos. En última instancia, debe reconocerse que las aspiraciones compartidas en el plano internacional encuentran un engarce con los fines constitucionalmente perseguidos (por ejemplo, en el artículo 47 de Constitución, cuando promueve el derecho a la vivienda, digna y adecuada, de todos los ciudadanos) que acaban justifican la propia existencia del Estado.

Este estudio revela, sin duda, que su autora ama su disciplina y a través de ella. Dicen que los profesores enseñamos en clase como somos y –añado yo– escribimos como somos. La Doctora Lambea, en su empeño de mostrar la realidad, no sólo acude a palabras, sino que añade reproducciones artísticas propias para transmitir su visión –y nos regala para deleite–. Se esfuerza con tenacidad por describirnos la verdadera situación con la imagen, que ella entiende como «base del hecho que da origen al derecho».

Al vislumbrar el camino a seguir, apuntado desde esferas globales, le surge inmediatamente la inquietud por la coherencia en nuestro propio ordenamiento jurídico, en el Derecho Civil, en sus líneas estructurales y las principales instituciones. Se esfuerza por encontrar un equilibrio entre la actualización y las sólidas bases romano-napoleónicas, en el marco del Estado social y democrático de Derecho instaurado en 1978. Entiende que se requiere una visión social que no signifique gratuidad y despilfarro, sino posibilidad de acceso real a los recursos, a sabiendas de que la sostenibilidad lleva implícito un plus de cuidado. Confronta la llamada estática patrimonial a la dinámica contractual. Se interesa por respuestas flexibles, como los usos compartidos –potenciados tras el surgimiento de la economía colaborativa, cuya base es la utilidad compartida de los objetos,

en función de las necesidades de cada persona, cada momento y situación-. En la medida en que, a veces, -como dice- «estamos inmersos en una vida humana-inhumana, e insostenible», nos recuerda la importancia de «estudiar las relaciones jurídicas de la persona con los bienes privados y públicos en los diversos entornos y sus consecuencias», porque «el uso de los bienes que necesitamos y nos resultan de utilidad, y el no uso del resto de bienes, es la base de una sostenibilidad global del planeta, favoreciendo un consumo adecuado de los recursos».

Por supuesto, la vivienda es un presupuesto necesario para la tutela de las necesidades humanas (cobijo, bienestar, salubridad, intimidad...) y, a menudo, fuente de conflictos en la sociedad presente. Por su trascendencia, ha dado pie a que recientemente se pronuncien sobre ella, entre otros, el Comité Europeo de Derechos Sociales, el Tribunal Europeo de Derechos Humanos, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, o el Tribunal Constitucional. Obviamente, en nuestros días, es forzoso preocuparse por generar una mayor cohesión social. A este respecto, la Profesora Lambea critica que no se haya trabajado suficientemente en materia de sostenibilidad social. En el contexto que vivimos que engloba a los sin techo, las infraviviendas, las viviendas vacías, la especulación, etcétera, nos advierte que «legislar sobre el derecho a la vivienda contemplando como pilar del mismo los supuestos de «okupación» o de desahucio es fracaso seguro». Hace falta más. «La justicia requiere un verdadero equilibrio, una solución compartida y aceptada, que nutra la relación entre los sujetos y no la destruya». En algunos supuestos, anota que quizá incorporar el uso y tenencia compartida o temporal sirva para una mejor sostenibilidad de los recursos de viviendas y suelo (en ocasiones, convertido en moneda de cambio o artículo de lujo) disponibles. Ahora bien, en el sector inmobiliario, debe cuidarse la composición de los intereses en juego: quien utiliza la vivienda, quien la promueve y construye o realiza un notable esfuerzo inversor -a menudo endeudándose- para su adquisición.

En relación con el urbanismo, denuncia el incremento de coste producido básicamente por la intermediación, así como el positivismo irracionalista descontrolado, por la distribución de las competencias urbanísticas y la dispersión -estatal, autonómica, local- que en nada favorece al desarrollo del derecho a la vivienda. Sugiere simplificar el marco normativo e incorporar gestores especialistas. Valora diferentes herramientas disponibles para encaminarse por la senda del desarrollo sostenible: las evaluaciones para controlar la discrecionalidad en la planificación urbanística; las certificaciones para monitorizar la sostenibilidad vinculando a ellas los incentivos fiscales, y las inspecciones, como último recurso; además de impulsar la formación y la cultura en la sostenibilidad

Con sensatez pone el acento en la vivienda de cada ser humano, de forma que permita el bienestar de sus habitantes, desde el punto de vista ambiental, económico y social. Propone trabajar desde una visión integral de la vivienda como lugar físico habitado por el ser humano, que se integre de forma correcta en el medio natural en ciudades pensadas por y para las personas que habitan en ellas. Alaba la bondad de fórmulas cooperativas para lograr una rehabilitación integral de grandes áreas de viviendas, e incluso barrios. Subraya que no debe medirse únicamente la rentabilidad económica a corto, sino también a largo plazo. Por ejemplo, las medidas de horizontalidad y verticalidad combinadas para integrar espacios verdes y de acceso a aire limpio y sol influyen una mejor salud de la población (lo que también repercutirá en un ahorro de futuros costes sanitarios).

En definitiva, al leer las aportaciones de la Profesora Lambea, se descubre que queda todavía mucho trabajo por hacer. A la hora de ocuparse de esta ardua tarea, es pertinente el lema de mi querido Frans Vanistendael, Profesor de la KU Leuven y admirado jurista europeo –nacido a la vida eterna mientras escribo este prólogo–: *No es necesario esperar para emprender, ni tener éxito para perseverar.*

Chicago, a 4 de noviembre de 2021



Ana Lambea Rueda. *El mundo en el que viviremos*. 2020
Técnica mixta: cristal, cera, acrílico, plástico y materia orgánica



COMPOSICIÓN. FOTOGRAFÍA DIGITAL¹

¹ <https://www.diariodemallorca.es/part-forana/2019/11/14/confirman-multa-14-millones-andratx-2828214.html>

<https://www.eldiariocantabria.es/tags/cuco>

<https://www.rtve.es/alacarta/videos/el-bosque-protector/bosque-protector-incendios-forestales/3798944/>

https://compromiso.atresmedia.com/hazte-eco/noticias/antes-despues-donana-incendio-huelva-paisaje-paradisiaco-zona-arrasada-fuego_201706285953927e0cf2a25c00aabe9d.html

<https://equocanarias.org/2012/08/equo-canarias-rechaza-el-bochornoso-intercambio-de-acusaciones-entre-las-diferentes-administraciones-por-los-incendios-que-sufre-el-archipiélago/>

<https://www.rtve.es/noticias/20111113/algarrobico/474689.shtml>

<https://diariodeavisos.elespanol.com/2016/12/urbanismo-inicia-2017-tramite-derribar-hotel-abandonado-anaza/>

INTRODUCCIÓN

1. EXPOSICIÓN DEL PROBLEMA

Con este texto me dirijo a tí, Lucio, y te presento y ofrezco el resultado de mis recientes reflexiones sobre el Derecho, Civil en particular, el desarrollo y la sostenibilidad.

En el texto se estudian cuestiones diversas acerca de la evolución presente y futura del Derecho Civil en general, en particular de la propiedad y los derechos reales limitados. Tenemos una regulación, en parte codificada y en parte en Leyes especiales, que es objeto de continuos estudios por parte de la doctrina, centrándose en muchas de las cuestiones materiales y formales de sus instituciones. El Derecho Civil, como el resto de disciplinas jurídicas, no puede permanecer ajeno al desarrollo y la sostenibilidad. Así, se pretende, impulsando un Derecho cuyo punto de partida a futuro, para ser sostenible y universal, se impondría desde los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas. No obstante, dichos Objetivos presentan graves problemas desde el punto de vista jurídico, tanto por la indeterminación de los conceptos utilizados y los sujetos afectados, como por su contenido y eficacia; así como porque han surgido bajo el amparo de Naciones Unidas, fuente de la que proceden, para aplicarse en todos los Estados miembros de dicha organización.

En los últimos tiempos, podríamos decir décadas, los expertos en la materia vienen trabajando, de continuo, en las líneas de evolución del Derecho Civil y las modificaciones necesarias y posibles en las diversas instituciones. Ahora parece que se nos exige avanzar un paso más, para decidir si tenemos que revisar y concretar, o no, los conceptos desde una perspectiva global más amplia, la de los Objetivos de Desarrollo sostenible. La era COVID-19 ha puesto de manifiesto, con intención de hacerlo o sin ella, que el desarrollo es la asignatura pendiente del ser humano, para la cual no nos sobra tiempo, si bien

mi pregunta es: ¿avanzar hacia dónde? Los Objetivos de Naciones Unidas, que se entendieron como una meta a nivel mundial, parecen cada vez más lejos, no sólo por la situación mundial actual, sino también por la interpretación que como juristas debemos hacer acerca de su contenido y obligatoriedad.

En particular, en el ámbito de la propiedad y los derechos reales la polémica doctrinal se ha mantenido constante a lo largo de décadas, *sin prisa, pero sin pausa*, con más o menos frutos. Se ha trabajado sobre las distintas visiones doctrinales suscitadas con relación a los conceptos, el contenido y la eficacia de las diversas situaciones jurídicas; sin lograr todavía una respuesta única y efectiva. Y ahora nos encontramos con una nueva exigencia, la estática patrimonial podría necesitar una revisión de sus cimientos, desde una reflexión profunda y sincera, para situarse en el nuevo escenario. Ello podría llevar a enfrentar un cambio en cuestiones materiales, e incluso formales de los Derechos Reales y su desarrollo futuro.

Y, además, debido a los últimos acontecimientos, algunos avances tecnológicos previstos para años, se han producido en el transcurso de meses, e incluso semanas. El aterrizaje forzoso en la nueva era digital y de la Inteligencia Artificial nos sitúa ante una realidad diferente, a la que nuestro Derecho Civil también debe adaptarse. La llamada *nueva normalidad*, en parte temida e indeseada, nos interpela; necesidades hasta ahora desconocidas para la sociedad, el Derecho, la enseñanza y la investigación. No debemos olvidar que el tiempo avanza, no retrocede, el cambio es una realidad, siempre presente. Se requiere iniciar la búsqueda de nuevos lenguajes, más visuales e interactivos que la mera palabra, que el Derecho ha utilizado durante siglos como herramienta de expresión principal. Desde el punto de vista de la inteligencia artificial y las herramientas digitales; ¿cuál será la repercusión sobre el ámbito jurídico?; Nuestro ordenamiento jurídico ¿está preparado?, ¿debe adaptarse?; Todas estas preguntas requieren una reflexión; y deben abordarse desde una visión más amplia del lenguaje y la comunicación, aceptando nuevos recursos que tanto tienen que aportar al Derecho en general, el Civil en particular.

Por último, la repercusión del desarrollo a futuro de la idea de justicia. Podemos encontrarnos ante un verdadero punto de inflexión, prestando especial atención al modelo de justicia, una justicia sostenible y consciente, sobre la base del encuentro de necesidades y la solución compartida de conflictos e intereses en juego, que ayude a seguir un rumbo firme en la evolución de la Propiedad y los Derechos Reales.

2. PROPÓSITO

El propósito de las siguientes páginas ha sido analizar las cuestiones de interés que el Derecho Civil enfrentará a futuro, en particular en el ámbito de la Propiedad y los derechos reales; y más especialmente en lo referido al derecho a la vivienda.

En primer lugar, trabajando sobre los Objetivos de Desarrollo Sostenible, analizando su concepto y características, su exigibilidad y fundamento jurídico.

En segundo lugar, analizando el desarrollo y la sostenibilidad, su acogida y repercusión en nuestro Derecho Civil, en particular en el Código Civil.

En tercer lugar, con relación al Objetivo número 11, ciudades y comunidades sostenibles, se ha trabajado sobre los aspectos de la Propiedad y Derechos reales que requerirían una reflexión para su efectivo cumplimiento. Se trata así de lograr la ansiada justicia social, que permita acceder al mayor número de ciudadanos al derecho a la vivienda –estudiando cuestiones sobre los bienes, el suelo y su planeamiento, la ciudad, la propiedad y el derecho a la vivienda, la rehabilitación y los derechos reales de uso–. También se ofrecen cuestiones novedosas, todavía incipientes, en el ámbito del lenguaje jurídico y las herramientas tecnológicas y artísticas de nuestra época –todavía no se conocen sus consecuencias, incluso en el ámbito de la justicia civil–.

3. METODOLOGÍA

Relatare a continuación la metodología utilizada en el presente trabajo, en cuya elaboración pueden distinguirse varias fases.

Una primera fase viene de antiguo, desde hace varias décadas, y tú Lucio seguro que la compartes. Todo lo relativo a los derechos sobre la vivienda suscita gran interés. He intentado reflexionar sobre ello desde distintos puntos de vista –la Economía Social, las Cooperativas, la adjudicación de la propiedad, los regímenes de cesión de uso–. Y qué decir de mis reflexiones acerca de la evolución del concepto de justicia, y de mi visión acerca de los lenguajes, la poesía, la imagen... me acompañan desde siempre.

La segunda fase tiene su origen en 1998, año en que ingresé en la Escuela de Estudios Cooperativos, produciéndose un punto de inflexión importante en los sucesivos I+D en que he participado desde el año 2012. Comienzo a contemplar el Derecho Civil desde otra perspectiva, introduciendo en cuestiones transversales del Derecho, de la mano de compañeros juristas de otras

disciplinas, principalmente fiscal, mercantil, laboral. El contacto con otras ramas del Derecho y también de la Economía me permite ampliar la visión de los problemas, y valorar otros puntos de vista y soluciones. Y darme cuenta que, efectivamente, las soluciones parciales no resuelven los problemas de forma integral.

Por otra parte, el tercer escalón en el desarrollo de esta cuestión se produce en 2015, al aterrizar en los Objetivos de Desarrollo Sostenible como meta de un Proyecto I+D, ampliando las fronteras del Derecho. El resultado concreto del estudio recogido en estas páginas responde a los dos últimos años. En ellos he trabajado en las cuestiones que se plantean con relación a la propiedad y Derechos Reales, en particular sobre el Derecho a la vivienda. En inicio, partiendo de la normativa, no sólo civil, también administrativa, financiera y fiscal; para explorar la realidad de los hechos desde la perspectiva científica de otros sectores implicados, analizando las circunstancias de hecho desde diversos puntos de vista, como el sector de la vivienda y el forestal, conjuntamente. Durante estos dos años, también incorporé nuevas herramientas, con la idea de adquirir una formación complementaria que enriqueció mi trabajo. En particular, exploré diversas herramientas artísticas de aproximación al Derecho, aparentemente desconocidas en nuestro ámbito: la imagen, la proyección, el video, incluso la escultura. Y ocurrió lo inesperado, la imagen me llevaba a nuevas reflexiones acerca del Derecho, un camino de ida y vuelta que una vez iniciado se abre hasta el infinito.

Lucio, estas páginas que tienes en tus manos son el resultado de todo ello, si bien el estudio concreto de la materia para lograr este trabajo ha resultado a partir de los siguientes pasos:

Inicialmente realicé un análisis previo del derecho al desarrollo –concepto jurídico indeterminado– y la sostenibilidad desde el punto de vista de los Objetivos de Naciones Unidas, así como su recepción en la Unión Europea y en nuestro ordenamiento. En particular, analizando la evolución histórica, y los textos en que se recogen. Observando la indeterminación de los conceptos utilizados, la dificultad de conceptualizar, los sujetos afectados, el contenido y eficacia; así como los problemas que surgen con relación a la obligatoriedad y exigibilidad; cuestionando hasta casi llegar a desmontar jurídicamente su base.

A continuación, tomando como base las líneas estructurales de nuestro Derecho Civil común, y las instituciones jurídico-privadas en el Código Civil, como texto de carácter general, he investigado la relación entre los Objetivos de Desarrollo Sostenible y las diversas materias civiles –podrían analizarse otras cuestiones y normativas en otro momento–.

Y, finalmente, el estudio de la sostenibilidad, teniendo en cuenta, especialmente, la repercusión sobre los aspectos relacionados con los Derechos Reales, con la vista puesta en el derecho a la vivienda como meta final. Para ello, se ha profundizado en el Objetivo de Desarrollo sostenible número 11 “ciudades y comunidades sostenibles”, que no es otro que la justicia aplicada a un ámbito concreto, y en la necesidad de concreción para el cumplimiento efectivo del pretendido derecho a la vivienda. Así, trabajando en este ámbito se ha realizado una reflexión importante sobre las cuestiones civiles que contribuyen a consolidar: los bienes, el suelo, la ciudad, la institución de la propiedad y los derechos de uso sobre los bienes inmuebles. Las citadas ciudades y comunidades sostenibles incorporan el desarrollo efectivo del derecho a la vivienda universal y humanamente sostenible; cumpliendo con los objetivos de consciencia en la habitabilidad, justicia e inclusión social y sostenibilidad ambiental y económica; y recuperando la idea de vivienda desde cualesquiera facetas del ser humano: material, anímica y espiritual. Lucio, como verás, todas esas facetas han contribuido a mi visión del tema y, como podrás comprobar en la lectura, se han visto enriquecidas con herramientas jurídicas y ajenas a lo jurídico.

4. HIPÓTESIS TRABAJADAS

Las hipótesis de trabajo han sido las siguientes:

Primera: Definición, contenido y eficacia de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y aplicación en nuestro Derecho. ¿Qué son, de dónde proceden, son exigibles?

Segunda: ¿Nuestro Derecho Civil está preparado o precisa adaptarse al desarrollo y la sostenibilidad?

Tercera: ¿La revisión de la propiedad y los Derechos Reales limitados, especialmente con relación al derecho a la vivienda, es necesaria, ya que contribuiría a la sostenibilidad social de ciudades y comunidades –Objetivo 11–; lo que antes se llamaba justicia social –con apoyo de nuevos lenguajes y métodos–?

5. ESTRUCTURA DEL TRABAJO

El trabajo se estructura en los siguientes apartados, además de la presente introducción:

1. El primer capítulo nos introduce en el derecho al desarrollo y la sostenibilidad, tratando de adaptar y concretar los Objetivos de Desarrollo

Sostenible de Naciones Unidas en la vida y el Derecho. Tras la presentación de los ODS, su recepción en Europa y España; se plantea la visión de otras disciplinas, llegando a concluir que debe distinguirse el derecho al desarrollo, de la sostenibilidad, como aspectos complementarios de una visión que aparentemente se presenta como unitaria: el desarrollo sostenible. Por otra parte, la visión de los tres pilares de la sostenibilidad de forma conjunta resulta esencial: ambiental, económico y social. Se plantea cuál sea la condición jurídica de los Objetivos de desarrollo sostenible, su definición, los sujetos afectados, su contenido y eficacia y los problemas para su exigibilidad. En mi opinión, su condición jurídica no parece clara, no puedo demonizar el planteamiento ni tampoco abanderar su defensa a cualquier precio, ya que puede ser a costa de socavar nuestro Estado de Derecho.

2. El segundo capítulo contiene un análisis de nuestro Derecho Civil, ya que podría ocurrir que estos principios ya estuvieran incorporados de facto, o no. La metodología utilizada ha sido el estudio del Código Civil y su normativa desde la perspectiva del derecho al desarrollo y la sostenibilidad. Siguiendo un orden sistemático, se analizan el Título Preliminar y los Cuatro Libros –el último sólo en lo referente a la Teoría General de las Obligaciones y Contratos, no los contratos en particular–.
3. En el tercer capítulo el estudio se centra en la Propiedad y los Derechos Reales, desde la perspectiva de uno de los Objetivos, el número 11: ciudades y comunidades sostenibles, concretando especialmente los aspectos que inciden en la propiedad, los derechos reales, y en el derecho a la vivienda. Realmente hay problemas que necesitan solución, y nuestro Derecho puede y debe ofrecer una respuesta. En particular, no tanto los energéticos –analizados desde otras disciplinas– sino los sociales desde la perspectiva jurídica de la Propiedad y los Derechos Reales en condiciones de justicia real y consciente. Para ello se trabajan el Derecho sobre el suelo, el Derecho a la ciudad, el Derecho de Propiedad, los Derechos Reales Limitados de cesión de uso de inmuebles y, por último, el Derecho a la vivienda. En cada una de estas cuestiones hay una aportación para lograr la aplicación efectiva del derecho a la vivienda; observando que unos interpelan al poder judicial y otros al legislativo. En particular, el estudio del Derecho a la vivienda sitúa en el punto de mira a los Tribunales, por supuesto al Tribunal Constitucional. Por otra parte, el estudio del Derecho de Propiedad y Derechos Reales limitados interpela al poder legislativo y ejecutivo. Encadenado a lo anterior, y como cierre del trabajo, se abre la puerta a perspectivas novedosas para el Derecho Civil, y los Derechos Reales en particular. Por una parte, es el momento de plantearse como la visión de justicia ha cambiado en las

últimas décadas, y cambia cada día. El mundo es cambio, y el Derecho, en particular el Derecho Civil, debe adaptarse a los nuevos tiempos, pudiendo tratarse de una adaptación con consecuencias trascendentales, que afecten al propio concepto en sí, y en consecuencia a la normativa futura en nuestra materia. Y, con esta nueva normalidad jurídica, también se enriquecen las herramientas del jurista, lo cual nos abre caminos inexplorados y enriquecedores, que también podemos y debemos investigar.

Por último, se presenta en el epílogo, una recapitulación, que recoge lo analizado, sintetizando los argumentos y conclusiones fundamentales, como reflexión final del trabajo realizado.

I. DESARROLLO Y SOSTENIBILIDAD

Lucio, te presento la primera hipótesis del trabajo: análisis, contenido y eficacia de los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Efectivamente, los grandes retos del siglo XXI para nuestro Derecho Civil son la adaptación al desarrollo y la sostenibilidad, la utilización de las nuevas herramientas como la Inteligencia Artificial; y la profundización en una nueva visión de la justicia, más consciente.

A estos retos, de reconocimiento global en todo el planeta, en el entorno post-COVID19, se une la necesaria reflexión sobre la repercusión que sobre nuestro derecho van a tener los nuevos lenguajes que llegaron de la mano de las nuevas herramientas; lenguajes que han llegado para quedarse, quién nos lo iba a decir... Efectivamente, la tecnología tiene su nuevo lenguaje, y nos sitúa ante la necesidad de investigar sobre nuevas herramientas, ahora también jurídicas: artísticas, fotografía, video... Es fundamental recuperar el estudio de la imagen y símbolos jurídicos, los antiguos² u otros nuevos, e investigar acerca de su repercusión sobre los conceptos y el lenguaje jurídico. El estudio del Derecho, desde fuera, como ciencia social, se centra fundamentalmente en los hechos sociales y sus consecuencias; y el medio de expresión y comunicación ha sido, casi de forma exclusiva, la palabra. La palabra, como atribución de significado a un grupo de caracteres, representa categorías, se fundamenta en la representación, la parábola, los hechos... Estarás conmigo en que hay que recuperar el fundamento de la norma. Y para ello, destacar la utilidad de nuevos lenguajes,

² Desde antiguo, la mitología se presentó como la primera estructura arquetípica, e incorporaba los valores de la divinidad a la sociedad; surgen las primeras religiones, apelando a la faceta espiritual del hombre, aquella que le convierte en ser humano, en persona, más allá de un simple cuerpo físico con instintos y emociones. más tarde, los propios seres humanos fueron capaces de conformar sus propias normas. Surge el Derecho, estructura reglada para ordenar las conductas del ser humano, como sujeto individual y dentro del grupo social. Efectivamente, los principios de base religioso/filosófica y el Derecho Natural, ofrecen una base sólida para lograr este desarrollo. Más adelante, con el paso de los siglos, van surgiendo los diversos ordenamientos jurídicos, que se interrelacionan y aportan nuevas visiones.

más visuales e interactivos que la mera palabra, que el Derecho ha utilizado durante siglos como herramienta de expresión principal; sólo así la sociedad tendrá acceso real al derecho, no sólo para cumplirlo, sino para conocerlo y también para reclamar su cumplimiento a los poderes públicos.

Y, además, puedo adelantarte que las nuevas formas de expresión nos permitirán conectar con otros tiempos del desarrollo científico, aquéllos en que los científicos recibían su inspiración de los ámbitos más diversos del saber y las artes... qué tiempos aquéllos... Pese a todo no debemos resignarnos al fatalismo y hacer nuestras las palabras del poeta:

“Recuerde el alma dormida, avive el seso y despierte contemplando cómo se pasa la vida, cómo se viene la muerte tan callando, cuán presto se va el placer, cómo, después de acordado, da dolor; cómo, a nuestro parecer, cualquiera tiempo pasado fue mejor³”.

Es importante encarar los nuevos tiempos con ánimo optimista, con una toma de conciencia de la oportunidad y crecimiento que las grandes crisis ofrecen a los afortunados que las viven.

Nuestro Derecho Civil, con una base normativa y un patrón de funcionamiento anclado en antiguas raíces romano-napoleónicas, ofrece, una visión más bien individualista de la realidad jurídico-privada; si bien centrada y teñida de una dimensión social, democrática y comunitaria, en aras del Estado social y democrático de Derecho instaurado en la CE de 1978

“La Constitución se revela, desde su posición central en el ordenamiento, desde la que preside toda la interpretación de éste, la clave de bóveda del sistema jurídico, expresión del sistema de valores (concepto que reitera la jurisprudencia constitucional)⁴”.

³ MANRIQUE DE FIGUEROA, J: *Coplas a la muerte de su padre*. Y no sólo en el Renacimiento, desde la poesía clásica se resucitan los tiempos pasados, no en vano lo trató Virgilio en sus relatos, situados en *Arcadia*.

⁴ GARCÍA DE ENTERRÍA, E (1998): Los fundamentos constitucionales del Estado. *Revista Española de Derecho Constitucional*. Nº 52. 1998, p. 16:

“He aquí alguna precisión en la jurisprudencia constitucional sobre este lugar singular de la Constitución como norma:

Sentencia de 28 de abril de 1982: “Conviene no olvidar nunca que la Constitución, lejos de ser un mero catálogo de principios de no inmediata vinculación y de no inmediato cumplimiento hasta que sean objeto de desarrollo legal, es una norma jurídica, la norma suprema en nuestro ordenamiento, y en cuanto tal tanto los ciudadanos como todos los poderes públicos, y por consiguiente también los jueces y magistrados integrantes del poder judicial, están sujetos a ellas (arts. 9.1 y 117.1). Por ello es indudable que sus preceptos son alegables ante los Tribunales”.

Sentencia de 19 de julio de 1989: “La Constitución se constituye en la parte general del ordenamiento jurídico”.

Lucio, yo creo, y seguro a ti te convence también, el Derecho en general, y el Civil en particular, tendrán que reformular sus bases jurídicas basadas en origen en la fuerza del individuo, y superar concepciones colectivistas de índole socialista y comunista⁵, e ingresar en un orden nuevo, sobre la base del desarrollo y la sostenibilidad universal y humana como horizonte.

Lo universal y humanamente sostenible se impone como meta necesaria en todos los ámbitos de desarrollo de la investigación y la práctica, tanto en las ciencias aplicadas, como en las ciencias sociales, e incluso en las disciplinas artísticas. Se nos insta a trabajar sobre el desarrollo, en el desarrollo y para el desarrollo, no sólo por parte de los poderes públicos, en el ámbito de lo jurídico-público, sino también el ámbito privado, y especialmente de la investigación. Es más, debemos convencernos de que Todos fuimos/somos/seremos protagonistas⁶ del desarrollo y la sostenibilidad. Se habla de un derecho al desarrollo⁷, como derecho humano enfocado en la Comunidad de vida en la tierra. Un derecho basado en la cooperación de todos los agentes implicados, que persiga una toma de conciencia con solidaridad y responsabilidad hacia el desarrollo de todos los seres que forman parte de la “*Comunidad de Vida*” en la tierra; un derecho que no es suma ni síntesis de otros, ni siquiera absolutamente autónomo, no sólo humano, sino de toda la *Comunidad de Vida*. Este derecho al desarrollo, nacido como derecho natural, se convertiría en derecho positivo vigente y exigible, si no lo fuera ya, con la incorporación en normas concretas. Y, por supuesto, se trata de contemplar el derecho al desarrollo no sólo como crecimiento económico, del Producto Interior Bruto (PIB), ya que ello ha generado un desarrollo económico unido al subdesarrollo ambiental y social. Se trata de un desarrollo para *Vivir Bien*, no para *Vivir Mejor*.

Y, como podrás comprender, el desarrollo, o según otros la sostenibilidad, requiere un nuevo tratamiento de los intereses en juego; contemplando éstos desde una dimensión diferente, y avanzando hacia nuevas estrategias. En la Filosofía del Derecho hay partidarios de que el modelo antropocéntrico del desarrollo deje paso a un nuevo modelo que contemple el antropocentrismo

⁵ Opinión DE LOS MOZOS, J.L (1993): El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica. EDERSA, Madrid 1993, p. 79, la propiedad colectiva está en desuso y genera desinterés.

⁶ “*Tanto los poderes públicos como la sociedad civil están llamados a ser sujetos activos y pasivos al mismo tiempo*”: DE LA TORRE OLID, F (2020): Un Código Civil para el siglo XXI, en *El notario del siglo XXI*, en-feb 2020, núm. 89, pp. 1 y ss.

⁷ Hernández, Umaña, Be (2017). *Desarrollo y derecho al desarrollo: desde el biocentrismo y el pensamiento complejo*, Ediciones USTA. ProQuest Ebook Central, <https://ebookcentral.proquest.com/lib/universidadcomplutense-ebooks/detail.action?docID=5634934>: Con relación a este derecho al desarrollo trabaja sobre su base y fundamento jurídico, analizando las diversas opciones: la dignidad del ser humano, el libre desarrollo de la personalidad, la justicia, aunque parece que ninguna de ellas contempla el derecho de forma global.

junto con el *biocentrismo*, hacia una nueva visión *bio antropocéntrica*⁸, es decir un derecho al desarrollo, del ser humano como miembro de la *Comunidad de vida*, e incluyendo a los animales⁹ que habitan en dicha comunidad como sujetos, y no como objetos de derecho. Se trataría del derecho al desarrollo –sostenido– entendido por la doctrina en general como un derecho vinculado a otros derechos humanos (salud, vida, dignidad, propiedad), o bien como un derecho humano de tercera generación, vinculado a valores como la solidaridad¹⁰, incorporando el fundamento ético del derecho al desarrollo y el núcleo esencial de éste, y haciéndolo extensivo a todos los seres vivos –sobre la base de la teoría dualista de los derechos fundamentales–, no sólo a los seres humanos. No sólo en la Filosofía del Derecho, también en el Derecho Administrativo; es evidente que cada parcela del Derecho está llegando a la reflexión común de que la destrucción masiva puede llegar y, para algunas especies, *el meteorito somos los seres humanos*¹¹; se habla de un nueva era geológica, *la siguiente después del Holoceno: la Era del Antropoceno*¹².

⁸ HERNÁNDEZ, UMAÑA, B (2017). *Desarrollo y derecho al desarrollo: desde el biocentrismo y el pensamiento complejo*, Ediciones USTA. ProQuest Ebook Central, <https://ebookcentral.proquest.com/lib/universidadcomplutense-ebooks/detail.action?docID=5634934>., pp. 387 y ss; SENENT DE FRUTOS, J.A (2016). Antropocentrismo y modernidad. Una crítica post-illustrada. *Revista de Fomento Social* 7, pp. 107-114; CHAVERRI SUÁREZ, F. (2011). Bioética animal: antropocentrismo y otras reflexiones. *Revista PRAXIS*, (66), pp. 27-44. Recuperado a partir de <https://www.revistas.una.ac.cr/index.php/praxis/article/view/3964>

⁹ Declaración de Cambrigde de 2012: <https://www.animal-ethics.org/declaracion-consciencia-cambridge/>

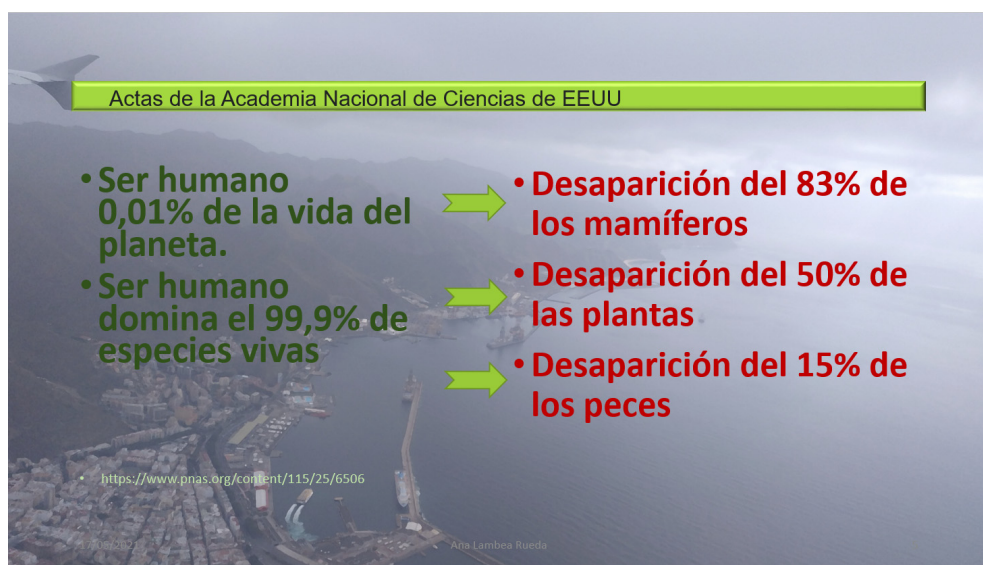
¹⁰ <https://eacnur.org/blog/derechos-humanos-tercera-generacion- Derecho al desarrollo sostenido: modelos y estructuras económicas que, además de generar beneficios propios, permitan el acceso a servicios básicos y garanticen la sostenibilidad del planeta>. También lo estudia como tal, Hernández, Umaña, Be (2017). *Desarrollo y derecho al desarrollo: desde el biocentrismo y el pensamiento complejo*, Ediciones USTA, p. 68. ProQuest Ebook Central, <https://ebookcentral.proquest.com/lib/universidadcomplutense-ebooks/detail.action?docID=5634934>:

¹¹ LOZANO CUTANDA, B: *Derecho ambiental administrativo*. Dykinson Madrid 2008.

¹² Y cada vez es más evidente, como afirman: WANG S, ZHANG YG, JU W, CHEN, J, CIAIS P, CESCATTI A, SARDANS J, JANSSENS IA, SARDANS, J, FERNÁNDEZ-MARTÍNEZ, M, ... PENUELAS J (2020). Recent global decline of CO₂ fertilization effects on vegetation photosynthesis. *Science*, DOI: 10.1126/science.abb7772 : Los autores del artículo evidencian que el efecto fertilizante del CO₂ está disminuyendo en todo el mundo –el 50% de forma progresiva desde 1982– debido a dos factores claves: la disponibilidad de agua y la de nutrientes. “*La fórmula no tiene ningún misterio, las plantas para crecer necesitan CO₂, agua y nutrientes. Por mucho que aumente el CO₂, si los nutrientes y el agua no aumentan en paralelo, las plantas no podrán aprovechar el aumento de este gas... Estos resultados inéditos señalan que la absorción de carbono por parte de la vegetación se está empezando a saturar. Esto tiene implicaciones climáticas muy importantes que se deben tener en cuenta en las posibles estrategias y políticas de mitigación del cambio climático a nivel mundial. La naturaleza disminuye su capacidad de secuestrar carbono y con ello aumenta la dependencia de la sociedad de futuras estrategias para frenar las emisiones de gases de efecto invernadero*” El trabajo se realizó a partir de los datos obtenidos en centenares de bosques estudiados a lo largo de los últimos cuarenta años. “*Estos datos muestran que las concentraciones de nutrientes esenciales en las hojas, como el nitrógeno y el fósforo, también han disminuido progresivamente desde 1990*”.

“Desde los primordiales del nuevo milenio se viene generalizando la convicción de que la absoluta omnipresencia de la huella humana en nuestro Planeta justifica, según los especialistas, el cambio de época geológica en la Historia de la “Tierra... el Hombre es la mayor fuerza transformadora del planeta”¹³”.

Si todavía no estás convencido, presentemos sólo unas cifras:



Efectivamente hay que fomentar el desarrollo y la sostenibilidad, aunque, desde el punto de vista jurídico, no todo es tan fácil como parece. Tengamos en cuenta que, desde el momento en que el desarrollo se considere un derecho, no será fácil determinar quién será el titular, y quién exigirá su cumplimiento, cuál será su función y cómo se resolverán las colisiones entre derechos. Por otro

Cumbre del Clima virtual: Tras la 25ª Conferencia de las Partes de la Convención Marco de las Naciones Unidas para el Cambio Climático, conocida como COP25 o Cumbre del Clima, celebrada el 12 de diciembre de 2020, que estableció las bases para que los países presenten compromisos de reducción de emisiones más ambiciosos en 2020, el secretario general de la ONU pide “*declarar el estado de emergencia climática...; los actuales compromisos “están lejos de ser suficientes” para limitar el aumento de la temperatura a menos de 2°C respecto a la que había antes de la era industrial. “Es necesario reducir las emisiones mundiales un 45% de aquí a 2030... Si no cambiamos de rumbo, nos podríamos dirigir hacia un aumento catastrófico de la temperatura [media] de más de 3 °C este siglo”*”:

<https://www.elmundo.es/ciencia-y-salud/ciencia/2020/12/12/5fd4c593fc6c837a138b4648.html>

¹³ GARCÍA URETA, A (2018): “¿El antropoceno y el fin de la biodiversidad?”. en GARCÍA URETA, A (Dir.); BOLAÑO PIÑEIRO, M.C (Coord.) *Nuevas perspectivas del Derecho ambiental en el siglo XXI*. Marcial Pons, Madrid, 2018, pp. 162 y ss., advierte que es importante trabajar sobre el valor intrínseco de la biodiversidad, no sólo el valor a efectos de mercado; ARAGAO, A (2018): “Los alimentos como derecho humano y la protección del medio ambiente: perspectivas para un nuevo siglo”, en GARCÍA URETA, A (Dir.); BOLAÑO PIÑEIRO, M.C (Coord.) *Nuevas perspectivas del Derecho ambiental en el siglo XXI*. Marcial Pons, Madrid, 2018, p. 79.

lado, su titularidad sería variable —el ser humano como sujeto, tanto individual como colectivo—, planteándose que ocurre con la titularidad del resto de seres vivos; y resultando obligado el Estado a fomentarlo y a abstenerse de perjudicar, abstención predicable a todos los individuos.

Además, te habrás dado cuenta que en estos tiempos se anuncia una nueva visión del Derecho, de la mano de la Inteligencia Artificial, con nuevos patrones de desarrollo y comunicación, que utilizan tanto el lenguaje escrito y hablado como la imagen de las nuevas realidades. Podríamos estar a las puertas de un nuevo lenguaje jurídico, esencialmente visual y gráfico, que contribuya con esta nueva dimensión al nacimiento de un Derecho Civil que contemple un desarrollo global y sea más integral.

Por otro lado, incidir en el concepto de justicia en general, y la civil en particular, es un ámbito susceptible de evolución continua; y el desarrollo es necesario para avanzar. Sin embargo, es muy difícil evolucionar manteniendo siempre los mismos patrones de conducta, los mismos medios de expresión, y las mismas referencias conceptuales.

Desde la perspectiva del desarrollo y la sostenibilidad y el Derecho Civil resulta crucial determinar tres grupos de cuestiones sobre el Derecho al desarrollo y sostenibilidad contenido en los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas: 1. el concepto y elementos, subjetivo y objetivo; 2. su carácter jurídico y 3. su contenido, eficacia y exigibilidad.

I.1. DESARROLLO SOSTENIBLE O DESARROLLO Y SOSTENIBILIDAD UNIVERSAL Y HUMANA

Como no podía ser menos, con una referencia visual introduzco, Lucio, mi relato¹⁴.

¹⁴ <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/development-agenda/>



Producido en colaboración con TROLLBÄCK + COMPANY | TheDataGoals@trollback.com | +1 212 256 1010
Para cualquier duda sobre la utilización, por favor comuníquese con: @datacompany.es

Puedes ver Lucio que, antes de introducirnos en el desarrollo sostenible, debemos iniciar la exposición con unas reflexiones de terminología sobre el desarrollo sostenible¹⁵ y su interpretación desde el punto de vista jurídico, para determinar la primera cuestión planteada, relativa al concepto y elementos.

Como bien decía DE CASTRO

“los términos jurídicos han de entenderse, en primer lugar, por su significado gramatical o como dice ahora el Código civil reformado, “según el sentido propio de las palabras” (art. 3º, 1)¹⁶”.

“En el significado real de toda palabra intervienen, al menos, tres datos. Lo que esa palabra significa, lo que se quiere expresar con ella y lo que el oyente entiende al oírla¹⁷”.

¹⁵ Según la RAE, <https://dej.rae.es> en su versión de 2019: desarrollo sostenible es el “uso y disfrute de los recursos naturales que consiga el desarrollo económico y social de las poblaciones humanas, asegurando el mantenimiento y la preservación de aquéllos para las generaciones futuras”; desarrollo es en sí mismo: “aumentar o reforzar algo de orden físico, intelectual o moral; y referido a una comunidad humana es “progresar o crecer, especialmente en el ámbito económico, social y cultural”; sostenible se refiere a lo que se puede sostener –entendido como sustentar o mantener firme–, “especialmente en ecología y economía, que se puede mantener durante largo tiempo sin agotar los recursos o causar grave daño al medio ambiente”.

¹⁶ DE CASTRO Y BRAVO, F (1982): *Notas sobre las limitaciones intrínsecas de la autonomía de la voluntad*. Anuario Derecho Civil, Vol. 35, Nº 4, p. 1015. La base de la interpretación es en opinión del gran jurista: gramatical, lógica, histórica, sistemática y sociológica: DE CASTRO Y BRAVO, F de (1949): *Derecho Civil de España*. Madrid 1949, pp. 466 y ss.

¹⁷ SAINZ MORENO, F (1976): *Conceptos jurídicos, interpretación y discrecionalidad administrativa*. Civitas, Madrid 1976, p. 122.

En este sentido, los términos desarrollo y sostenibilidad por separado tienen una significación diversa de la que ofrecen juntos, especialmente cuando su uso cambia y viene determinado por la utilidad del binomio de ambos. El desarrollo supone progreso o crecimiento, y sostenible es firme y sustentable. Mientras que, el desarrollo sostenible es en esencia *uso y disfrute de recursos* –terminología que casualmente parece extraída de nuestra regulación del usufructo en el Código Civil, regulación del derecho real limitado en cosa ajena de uso por excelencia que se materializa en un bien de otro–; aunque en el caso del desarrollo sostenible se trata de un bien que trasciende a la comunidad, no sólo de todos sino para todos, de ahí que no deba ser agotado o extenuado.

Observemos pues el peso de los términos en esta definición; se refiere, efectivamente, a los recursos de la tierra, que nos han sido dados, no son de nuestra propiedad, aunque los usamos y disfrutamos. Por otra parte, la definición del desarrollo indica que este es, en sí mismo, no sólo aumento o crecimiento de variables cuantificables, sino también evolución, refuerzo, progreso en muchos aspectos.

Te recuerdo que, según los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, se dice que ha de haber desarrollo, si bien la dificultad de concreción y extensión de cual sea este desarrollo radica en el término añadido adjetivando el sustantivo desarrollo: “*sostenible*”.

Sostenible se refiere a lo que se puede mantener durante largo tiempo sin dañar los recursos y el medio ambiente; así se habla de sostenibilidad; y la sostenibilidad se ha contemplado en los últimos años desde una acepción en sentido económico y ecológico, pero no social. Estarás de acuerdo conmigo en que la referencia al desarrollo sostenible –uso y disfrute de recursos sin dañar el medio ambiente– quedaría coja, desde el inicio, si lo entendemos en sentido literal y no tenemos en cuenta que el desarrollo completo requiere una faceta de respeto a los propios recursos desde el punto de vista económico, ambiental y social.

El término desarrollo podría ser utilizado y entendido por sí sólo, sin más términos añadidos, *en el orden físico, intelectual o moral; en el económico, ecológico y social*. De hecho, como veremos, ya se habla de derecho a desarrollo como opción más razonable, que permite incorporar los tres ámbitos: económico, ecológico y social, ya que el aspecto moral y cultural es el gran olvidado en el significado del término sostenible.

También estarás conmigo en que podríamos recuperar el término sostenibilidad como sustantivo, y hablar de desarrollo y sostenibilidad, o bien añadir adjetivar con el término universal –más amplio– y el término humano,

que incluye todos los aspectos propios del ser humano; especialmente por la diversidad de matices que todos estos términos aportan de forma separada.

Por otra parte, la interpretación del derecho al desarrollo y la sostenibilidad requieren una visión más amplia; ahora bien, no hay una única visión o interpretación sintagmática, o asociativa, y mucho menos histórica, o incluso sociológica, que depende del momento y sociedad en que se considera y aplica.

Ello nos lleva a afirmar que, en todo caso, la expresión desarrollo sostenible tiene dificultades de determinación¹⁸, aun cuando es evidente el peso de la misma, a futuro, sobre prácticamente todas las disciplinas, incluida la jurídica.

Si nos preguntamos: ¿quién es el titular? Tendríamos que referirnos a todos los seres vivos, aunque en algunos casos se centre principalmente en el ser humano. Siguiendo a SÁINZ MORENO, la indeterminación podría venir dada principalmente por la amplitud del objeto –17 ODS según Naciones Unidas y 169 metas–, y la dificultad de cuantificar y concretar el contenido. No sólo es difícil referirse a lo que sea desarrollo sostenible, sino a que casi todo podría serlo. Aunque desde el punto de vista subjetivo, cada faceta de la ciencia introduce su matiz al respecto: Energía, Medioambiente, Economía, Derecho... Incluso, quizá, tiene aspectos objetivos y subjetivos a tener en cuenta, y la denominación de sostenible podría convertir el emergente derecho al desarrollo en un valor renovador¹⁹, o fundamentarse en valores como el bien, la solidaridad, añadiendo una base de veracidad y adhesión al mismo. Efectivamente ello es positivo en este caso:

“La imprecisión de los conceptos, cuando su misión en la norma es hacer referencia a ciertas realidades o valores, cumple una función de adaptación y de verdad²⁰”.

Avanzando con relación a la segunda cuestión, acerca del carácter jurídico: ¿qué son los Objetivos de Desarrollo Sostenible?; No son disposiciones legales, si bien ¿podrían ser normas jurídicas de Derecho positivo, dictadas por un organismo internacional, ratificadas por España como miembro de éste? Sin embargo, con relación a los elementos del Derecho Positivo planteados por DE CASTRO: idea de justicia, método y materia; los Objetivos de Desarrollo Sostenible cumplen con el primero y el tercero, puesto que persiguen la idea

¹⁸ SAINZ MORENO, F (1976): Conceptos jurídicos, interpretación y discrecionalidad administrativa. Civitas, Madrid 1976, pp. 67 y ss.

¹⁹ SAINZ MORENO, F (1976): Conceptos jurídicos, interpretación y discrecionalidad administrativa. Civitas, Madrid 1976, pp. 87-88.

²⁰ SAINZ MORENO, F (1976): Conceptos jurídicos, interpretación y discrecionalidad administrativa. Civitas, Madrid 1976, p. 101.

de justicia y proponen una realidad jurídica material de *lege ferenda*, si bien presentan fisuras en el método utilizado.

Podemos situarnos en el ámbito de la metodología coherente²¹ de la obra de CASTRO para identificar el carácter de los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Si partimos del concepto de norma jurídica que ofrece DE CASTRO²², necesitamos que cumpla con las características de: autoridad o dignidad externa en base al origen, ratio o valor intrínseco por su contenido moral, político o técnico –determinado por la finalidad y legitimidad–, y eficacia al alcanzar la validez desde la realidad social. Los Objetivos de Desarrollo Sostenible proceden de una autoridad externa –podrían requerir autorización explícita de las medidas adoptadas, en su caso–; tienen una ratio en aras del bien común y se conectan con el Derecho natural; si bien no proceden de la realidad social –son una construcción ideal, teórica–. Por ello, no cumplen en principio con la estructura de la norma jurídica, que requiere una situación de hecho con eficacia jurídica, ya que no se prevé una eficacia de cumplimiento, ni consecuencias por el incumplimiento. Son por ello, Objetivos Generales e indeterminados.

Los Objetivos podrían incorporarse a normas jurídicas mediante Leyes de aplicación²³ –esa es la pretensión de Naciones Unidas al establecerlos–. También podrían considerarse valores o Principios Generales de Derecho –de Derecho Natural²⁴–; o formando parte del concepto de Orden Público.

La incorporación a la norma requiere una concreción y adaptación para cada cuestión particular; lo cual supone un esfuerzo casi imposible de realizar.

Como Principios, la duda sería su procedencia y características, ya que no responden a supuestos reales sino ideales –podrían ser de Derecho Natural–. Podrían ser considerados valores o normas principales formulando un deber ser, sin unirlo específicamente a un supuesto de hecho, o bien a un supuesto de hecho general o indeterminado –siguiendo a DÍEZ PICAZO²⁵–.

²¹ DE LOS MOZOS, J.L (1988): “Derecho Civil. Método, sistemas y categorías jurídicas”. Civitas, Madrid, pp. 71 y ss.: Afirma que de Castro construye su propio método bajo el amparo de las ideas de: concepción general del Derecho vislumbrando el problema del positivismo, la unidad del orden moral, la idea de un Derecho Civil de España.

²² DE CASTRO Y BRAVO, F de (1949): Derecho Civil de España. Madrid 1949, pp. 43 y ss.

²³ Surge la duda del exceso de positivismo legalista, que es criticable, así como el positivismo judicial en otros ordenamientos: DE LOS MOZOS, J.L (1988): “Derecho Civil. Método, sistemas y categorías jurídicas”. Civitas, Madrid, p. 35.

²⁴ Bien de Derecho natural, tradicionales o políticos: DE CASTRO Y BRAVO, F de (1949): Derecho Civil de España. Madrid 1949, pp. 415 y ss. Y, en virtud del artículo 1º del CC son *Fuente del Derecho; y aplicables en defecto de Ley o costumbre, sin perjuicio de su carácter informador del ordenamiento jurídico*.

²⁵ DÍEZ PICAZO, L.: Los principios generales del Derecho en el pensamiento de F. de Castro.

Por último, podrían incorporarse a la noción de orden público, aunque ésta también es indeterminada, y constituye un límite a la costumbre y la autonomía de la voluntad –art. 1 y 1255 CC–; si bien la realidad actual nos demuestra que no está tan claro que el legislador –o el ejecutivo– esté limitado por él, ni de qué forma lo tiene en cuenta –y la pretensión de UN es vincular a ambos–. Probablemente deberíamos considerar volver la vista atrás, para reconstruir “el edificio del saber jurídico²⁶”, integrando también las cuestiones de formación de la regla jurídica y el *Corpus* doctrinal correspondiente; efectivamente ésta es una oportunidad de reflexión que no debemos desaprovechar, independientemente de que estemos o no a favor de dichos objetivos, o veamos dificultades de concepto y determinación de los mismos.

1.2. DERECHO AL DESARROLLO Y SOSTENIBILIDAD HUMANA EN EL ÁMBITO DE LA ORGANIZACIÓN DE NACIONES UNIDAS

Por último, para introducir lo relativo al contenido, eficacia y exigibilidad; Los Objetivos de Desarrollo Sostenible –los conocerás Lucio con las siglas ODS– se mueven en diversos ámbitos. Resultan un logro importante, después de décadas de trabajo, cuyos inicios se enmarcan en la década de los 60²⁷, manejando en inicio un desarrollo sustentable y respetuoso con el medio ambiente, un desarrollo social y más humano –Conferencia de Estocolmo de 1972–; y apoyando la referencia al *desarrollo sostenible*. En 1987 se formula la expresión *desarrollo sostenible* en el Informe *Brundtland* –pone de relieve los problemas ambientales y propuestas de futuro–, y posteriormente se refuerza en la Declaración de Río sobre Medio ambiente y desarrollo de 1992²⁸ –también la de lucha contra la desertificación de 1994 y contra el cambio climático en

²⁶ DE LOS MOZOS, J.L (1988): “Derecho Civil. Método, sistemas y categorías jurídicas”. Civitas, Madrid, p. 36.

²⁷ La evolución puede verse en BÓRQUEZ POLLONI, B; LOPICH CATALÁN, B (2017): *La dimensión bioética de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)* Revista Bioética y Derecho, 2017; pág. 123 y ss.

O incluso antes, en el siglo XIX, la prehistoria del medio ambiente: LOZANO CUTANDA, B: Derecho ambiental administrativo. Dykinson Madrid 2008, pp. 45 y ss.

²⁸ Desde la década de los 90 se realizan estudios sobre el concepto a partir de los avances de la Declaración de Río de 1992: DRNAS DE CLÉMENT, Z (1998): *Concepto y elementos jurídicos del desarrollo sostenible*. Anuario Argentino de Derecho Internacional. Vol. VII, 1998, p. 169: “Como características del desarrollo sostenible se aportan: continuidad e integridad generacional, continuidad temporal, interdependencia ecológica espacial, interés común, principio de solidaridad, responsabilidad común pero diferenciada, complementariedad e interdependencia entre protección del medio ambiente y crecimiento económico a largo plazo, asociación de instrumentos económicos y fiscales a los instrumentos ambientales, tendencia a fortalecer el criterio de observación voluntaria de las obligaciones”.

1992– y la de Johannesburgo de 2002 –centrada sobre todo en la eliminación de la pobreza–.

Tras la indefinición inicial de los Objetivos del Milenio de 2000 centrados en valores esenciales, principalmente sociales y afectando a los países en desarrollo, se aprueban en 2012 los objetivos concretos para paliar la injusticia social, la pobreza, las desigualdades y las catástrofes medioambientales; desarrollándose y reforzando en los 17 actuales con el acuerdo de París sobre el clima de 2015. Se formulan con una previsión de aplicabilidad para 2030²⁹ en todos los países.

Son 17 objetivos muy ambiciosos, universales, que se extienden en un gran número de campos, cuyo timón se orienta, en teoría, hacia la justicia, igualdad y pacificación de la sociedad, en sí misma considerada y respecto de cada uno de los seres humanos en particular.

El contenido se se ordena en torno a tres ámbitos:

- Ambiental –es efectivamente un reto a nivel mundial³⁰–.
- Económico –es considerado el motor el mundo–.
- Social –el gran olvidado–.

Y viene referido a cuestiones que afectan a:

- El individuo –igualdad, salud y bienestar, educación, trabajo–.
- La comunidad –pobreza, hambre, paz, justicia, instituciones, ciudades y comunidades–.
- Los recursos del planeta –agua, energía, industria, producción y consumo, clima y ecosistemas–.

Son objetivos que nos hacen reflexionar respecto de todos los recursos naturales del planeta; de los que se derivan 169 metas a quince años vista; y por supuesto tratan de lograr acciones concretas. Como te habrás dado cuenta, más allá de las meras declaraciones de principios que desde 1948 Naciones Unidas ha tratado de extender por todo el mundo, desde 2015 trata de dar soluciones

²⁹ La resolución 70/1 de 25 de septiembre de 2015 aprobó la Agenda 2030 para el desarrollo sostenible con los 17 objetivos ODS y las 169 metas de desarrollo. http://unfccc.int/portal_espanol/items/3093.php. Con la finalidad de poner fin a las emisiones para evitar los gases con efecto invernadero, logrando un acuerdo en el nivel máximo de calentamiento.

³⁰ Por ejemplo, nuestra Constitución establece el respeto al medio ambiente en su artículo 45, dentro de los principios del capítulo III, como interés legítimo que debe ser protegido por los poderes públicos, cuya legislación básica es estatal, y cuya gestión puede ser realizada por las CCAA en virtud de las competencias adquiridas.

concretas; lograr, en la práctica³¹, una participación universal en esta nueva visión medioambiental, social y humana, que contribuya al bienestar y futuro del ser humano como miembro de la comunidad universal sobre la tierra.

Los ODS dicen buscar la equidad y la inclusión como elementos del desarrollo sostenible, contemplando al individuo y su entorno desde una dimensión social, económica y ambiental³². Te habrás dado cuenta que no sólo uno, sino éstos tres aspectos son necesarios: ambiental, económico y social³³.

Como habrás advertido, una de las dificultades mayores del desarrollo, es la concreción del contenido y la sostenibilidad, y su enfoque principalmente económico, que limita el valor de cada aspecto a su equivalente monetario. Probablemente eso no ayuda en nada a un desarrollo real:

“El pensamiento económico se fue separando del mundo físico y territorial para acabar encerrándose en el universo autosuficiente de los valores monetarios³⁴”.

Este enfoque económico, que se fundamenta en considerar los bienes no como recursos sino únicamente como activos patrimoniales, para especular, atenta contra la competitividad, habitabilidad y la sostenibilidad; dicho planteamiento debería ser sustituido por la consideración de los bienes como recursos

³¹ “Todos los actores (gobiernos, organizaciones públicas, privadas y no gubernamentales, empresas, sociedad civil y cada persona sin exclusión ni distinción) deben sentirse y ser parte, pues de este proyecto deben participar todos, incluso quienes han alcanzado altos niveles de desarrollo, porque también en ellos el progreso es desigual”: BÓRQUEZ POLLONI, B; LOPICH CATALÁN, B (2017): *La dimensión bioética de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)* Revista Bioética y Derecho, 2017; pág. 126.

Sobre la agenda 2030 y los ODS puede consultarse también CARDESA-SALZMANN, A; PIGRAU SOLÉ, A (2017): *La agenda 2030 y los objetivos para el desarrollo sostenible. Una mirada crítica sobre su aportación a la gobernanza global en términos de justicia distributiva y sostenibilidad ambiental*. Revista Española de Derecho Internacional Sección FORO vol. 69/1, enero-junio 2017, Madrid, pp. 279 y ss. <http://dx.doi.org/10.17103/redi.69.1.20172.02>

³² BÓRQUEZ POLLONI, B; LOPICH CATALÁN, B (2017): *La dimensión bioética de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)* Revista Bioética y Derecho, 2017; pág. 128 y ss. Estructuran los ODS 1 al 15 en tres ámbitos según la dimensión económica –8, 9, 10 y 12: trabajo, industria, desigualdades, producción y consumo–, ambiental –6,13, 14 y 15: agua, clima, océanos, ecosistemas terrestres; y social– 1,2,3,4, 5, 7 y 11: pobreza, hambre, salud, educación, igualdad de género, energía y ciudades y comunidades sostenibles– También DÍAZ BARRADO, C.M: Los objetivos de desarrollo sostenible: un principio de naturaleza incierta y varias dimensiones fragmentadas. *Anuario Español de Derecho Internacional*, vol. 32, 2016.

³³ Se va avanzando en el desarrollo de los ODS. Por ejemplo, en 2016 se desarrolla la Nueva Agenda Urbana de UN sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible –Hábitat III– <http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf>

³⁴ https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/pdf/9982755F-02CF-47D9-9571-0723387D66F7/130252/Libro_Verde_Final_15012013_tcm7247905.pdf, p. 526.

y la atención a su función de uso, como bien indica el significado del propio término desarrollo.

Por otra parte, habrás advertido cual debe de ser la evolución del concepto del desarrollo y la sostenibilidad, que en la actualidad se observa desde un enfoque integral y sistémico de todos los seres y todos los territorios, urbanos y rurales –interconectados–, desde las diversas dimensiones sociales, culturales, ambientales, económicas y de gestión institucional al servicio de la equidad, la justicia social y la solidaridad.

Todos estamos de acuerdo, verdad, en que la sostenibilidad requiere un control económico, de coste, pero también es fundamental acreditar un nivel de competencia, investigación, imaginación y conocimiento en los desarrollos generados, lógicamente en sintonía con la adecuada utilización de la energía disponible en nuestro planeta. No podemos quedarnos callados, hay que alzar la voz, independientemente de que asumamos estos objetivos u otros, ya presentes en la justicia y la ética jurídica desde siempre:

“Desarrollo no es igual a crecimiento económico, ni bienestar es igual a consumo”

Por otro lado, Lucio, no olvides que el desarrollo actual, centrado en el antropocentrismo, en el individualismo, y los intereses de los agentes que intervienen en los procesos, la urbanización, el consumo, la gestión de residuos..., ha provocado ya la destrucción de recursos naturales no renovables, y la acumulación de residuos no biodegradables y peligrosos, con el consiguiente riesgo para los diversos ecosistemas, para todo el planeta y la viabilidad de éste en el futuro. El desarrollo no puede promoverse mientras sigamos en una sociedad impulsada hacia el consumo excesivo de bienes, y la explotación indiscriminada de la mano de obra en ciertos países; estarás conmigo en que no debemos olvidar que los desarrollos económicos deben estar al servicio de la comunidad presente y futura³⁵. Es evidente que no caben resultados parciales, con unos países que trabajan para la sostenibilidad y otros que no, sino globales³⁶.

³⁵ “La nueva cultura del territorio debe tener como primera preocupación encontrar la forma para que en cada lugar la colectividad pueda disfrutar de los recursos del territorio y preservar sus valores para las generaciones presentes y venideras”: Manifiesto por una nueva cultura del territorio presentado el 8 de mayo de 2006 en el Círculo de Bellas Artes de Madrid: https://www.geografos.org/wp-content/uploads/2013/07/interes_nuevacultura_manifiesto-por-una-nueva-cultura-del-territorio-d5.pdf

³⁶ MORENO, A.M (2018): “Perspectivas y desarrollos recientes en el Derecho del cambio climático”. en GARCÍA URETA, A (Dir.); BOLAÑO PIÑEIRO, M.C (Coord.) *Nuevas perspectivas del Derecho ambiental en el siglo XXI*. Marcial Pons, Madrid, 2018, pp. 126 y ss.

I.3. DESARROLLO Y SOSTENIBILIDAD EN EL ÁMBITO DE LA UNIÓN EUROPEA

Sabrás que en el Tratado Constitutivo de la UE –no en origen sino en la redacción consolidada posteriormente, desde el Acta Única Europea 1986, Tratado de la UE Maastricht 1992, Amsterdam 1997, Niza 2001, Lisboa 2008– se regula la materia medioambiental; posteriormente recogida en la Carta de Derechos fundamentales de la UE de 2012, aunque no como Derecho fundamental.

No obstante, en la UE, desde 2001, se adoptó la “*Estrategia para el Desarrollo Sostenible*”, con planes para 2020 y 2030. Tengamos presente que la política de la UE tiende claramente en la dirección de cumplimiento de los ODS como metas de desarrollo prioritarias –políticas de agricultura, medio ambiente, ordenación territorial, transportes...–. Así, por ejemplo, en 2006 se adopta la Estrategia Temática Europea sobre el Medio Ambiente Urbano de 2006.

La Carta de Derechos fundamentales de la UE no hace referencia al medio ambiente como Derecho fundamental sino más bien como principio³⁷. Podría servir de ejemplo como, en 2015, la Comisión Europea identifica 6 macro objetivos con relación a la sostenibilidad de la edificación³⁸, objetivos que requieren utilizar la tecnología como herramienta para su logro, y trabajar sobre el ámbito local y concreto, no tanto sobre el general y abstracto. La sostenibilidad

³⁷ Artículo 37. Protección del medio ambiente. *En las políticas de la Unión se integrarán y garantizarán, conforme al principio de desarrollo sostenible, un nivel elevado de protección del medio ambiente y la mejora de su calidad.*

³⁸ “En 2015, la Comisión Europea inició un trabajo para identificar 6 macro objetivos (7) que definieran el comportamiento ambiental en el ciclo de vida y la eficiencia en el uso de recursos de los edificios en Europa... por un lado se habla sobre “el comportamiento” de un edificio y por otro lado sobre “el ciclo de vida”. Para medir el comportamiento de un edificio, y además durante su ciclo de vida, es imprescindible contar con el usuario y su manera de utilizar los espacios. Si volvemos a medir el comportamiento exclusivamente desde un punto de vista tecnológico y confiando exclusivamente en las modelaciones teóricas, entonces cometeremos los mismos errores y no avanzaremos suficientemente rápido para poder cumplir con los objetivos climáticos 2020-2050. Además, los 6 macro objetivos de la UE muestran otros cambios interesantes. El enfoque ya no es exclusivamente energético y se introducen indicadores cualitativos. Los 6 objetivos son: 1) Emisiones de gases de efecto invernadero del uso de energía de ciclo de vida del edificio. 2) Ciclos de vida de materiales eficientes respecto a los recursos. 3) Uso eficiente de los recursos hídricos. 4) Espacios saludables y confortables. 5) Resiliencia al cambio climático. 6) Valor y coste de ciclo de vida optimizado. Los primeros tres están considerados como indicadores cuantitativos relacionados con el comportamiento durante el ciclo de vida de un edificio. Los últimos tres son indicadores cualitativos que hablan sobre el comportamiento y sus valores”: SAUER, B: “La edificación sostenible como una dimensión global. Tendencias y escenarios”. *Práctica Urbanística* (marzo-abril 2017), N° 145, Editorial Wolters Kluwer, p. 3.

requiere modelos inclusivos, de organización en base al beneficio del grupo, no al beneficio económico³⁹.

Todo ello aderezado con sucesivos Reglamentos, Directivas, Estrategias del Consejo Europeo, Comunicaciones de la Comisión Europea, Resoluciones del Parlamento Europeo, Dictámenes del Comité Económico y Social Europeo, así como los acuerdos adoptados en los Consejos Informales de Ministros –podemos citar, entre otros, el Acuerdo de Bristol de 2005, la Carta de Leipzig de 2007 y la declaración de Toledo de 2010, y la Declaración de Riga de 2015 sobre los objetivos de la estrategia europea 2020⁴⁰–.

Es evidente que cada vez más la UE tiene un compromiso, al menos teórico, con estos Objetivos, o con el desarrollo y la sostenibilidad, si bien su ámbito de actuación se ve difícilmente compatible con las competencias particulares de los Estados en cada materia en cuestión: ambiental, económica y social.

Avanzando en la respuesta acerca de la eficacia y exigibilidad de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, surgen graves problemas. Es fundamental determinar la obligatoriedad o no de dichos objetivos, dictados por una Organización Internacional de la que España forma parte, que fueron previstos como valores o principios deseables, han sido admitidos por la UE en sucesivas normas; y que finalmente se convierten en aplicables en los Estados Miembros, y ello: ¡sin que sus cámaras legislativas hayan dicho nada al respecto, a favor o en contra ya que, efectivamente, admitieron en inicio la obligatoriedad al ingresar en dichos órdenes europeos o mundiales⁴¹!

³⁹ “Un modelo territorial o un modelo para construir ciudades en una época de inversión de capital explosivo, tal y como hemos conocido en los Estados Unidos y Europa en el inicio del siglo XXI y posteriormente en China o la India, debe tener como base unos objetivos claros y ambiciosos a escala global. Los modelos de movilidad, de producción y consumo energético, de zonificación por usos urbanos, de polarización urbano-rural, de consumo interminable de recursos y de procesos de producción lineal (de la cuna a la tumba) son modelos de los siglos XIX y XX, donde el principal indicador de éxito es el beneficio económico”: SAUER, B: “La edificación sostenible como una dimensión global. Tendencias y escenarios”. *Práctica Urbanística* (marzo-abril 2017), N° 145, Editorial Wolters Kluwer, p. 5.

⁴⁰ Objetivos de la UE para 2019-2024:

https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/political-guidelines-next-commission_es_1.pdf

⁴¹ GARCÍA DE ENTERRÍA, E (1998): Los fundamentos constitucionales del Estado. *Revista Española de Derecho Constitucional*. N° 52. 1998, p. 19:

“Con el mismo carácter de normas constitucionales secundarias pueden considerarse los Tratados internacionales suscritos por España en materia de derechos humanos y libertades públicas, incluyendo la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948, que no ha sido objeto propiamente de ratificación. Esta cualidad de fuente constitucional secundaria procede directamente del texto del artículo 10.2 de la Constitución: En este supuesto el carácter secundario de la fuente está en su valor puramente interpretativo del propio texto constitucional por parte de los textos internacionales referenciados. Son ya abundantes las Sentencias del Tribunal Constitucional, especialmente en materia de recursos de amparo, en que se invocan como normas de decisión

I.4. DESARROLLO Y SOSTENIBILIDAD: CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA, NORMAS AUTONÓMICAS Y OTROS INSTRUMENTOS

Y sabrás Lucio que nuestra Constitución no cita expresamente el desarrollo sostenible, ni la sostenibilidad, aunque sí establece, en el artículo 45, el respeto al medio ambiente como principio jurídico, dentro del capítulo III –objetivos de desarrollo normativo–. Y como ciudadanos tenemos pues el derecho al disfrute del medio ambiente adecuado, pero también el deber de conservarlo⁴². Como ciudadana, es mi deber centrar los esfuerzos en lograr la conservación del medio ambiente con todos mis recursos, que en este caso no son materiales sino más bien literarios, para convencerte de que entre todos debemos protegerlo, aunque ello suponga estudiar y revisar profundamente la visión de nuestros conceptos jurídicos.

Si bien, ¿son los Objetivos de Desarrollo Sostenible una manifestación más de la mundialización y la crisis de los Estados⁴³ sometidos a poderes invisibles y ocultos que toman las decisiones?

Realmente, ¿está en peligro la soberanía y la democracia de los Estados?; ¿son incompatibles con el Estado Constitucional?; ¿Son un jaque mate para las Constituciones, como normas con fuerza jurídica vinculante?

normas de los textos referidos y aun las Sentencias de sus órganos aplicativos, especialmente las del Tribunal Europeo de Derechos Humanos.

Así, sobre el Convenio de Roma de 1950 y su interpretación por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos, podemos citar las Sentencias de 10 de abril de 1981, 2 de julio de 1981, 20 de diciembre de 1982, 14 de marzo de 1984, 8 de noviembre de 1984, 15 de octubre de 1982, 12 de julio de 1988, 14 de febrero de 1991, 25 de octubre de 1993, 18 de noviembre de 1993, 28 de febrero de 1994, 24 de enero de 1995, 17 de marzo de 1995... ”.

⁴² *Derecho temporal a disfrutarlo, derecho intemporal a conservarlo:* MONTORO CHINER, M.J: El estado ambiental de derecho. Bases constitucionales. En COORD: SOSA WAGNER, F, *El derecho administrativo en el umbral del siglo XIX. Homenaje al Profesor Dr. D. Ramón Martín Mateo*. Tomo III. Tirant lo Blanch, Valencia 2000, p. 3454.

⁴³ *“... Se presentan con más contundencia y con mayor patetismo los demoleedores efectos de la mundialización económica. Resulta chocante y aterrador que cuando las Constituciones dejan de ser un mero conjunto de principios orientadores de la vida pública, como sucedía en el siglo XIX, y se convierten en un verdadero sistema de preceptos con fuerza jurídica vinculante (García de Enterría, La Constitución como norma jurídica), y cuando son las propias Constituciones las que establecen los más escrupulosos y prolijos mecanismos de control del poder, sea justamente cuando nos convirtamos todos en testigos de excepción del singular espectáculo de la impotencia generalizada del Estado... la vuelta a Rousseau empieza a ser una necesidad urgente para el Derecho Constitucional y la Teoría de la Constitución, a fin de poder operar el definitivo rescate histórico y espacial del principio democrático”:* DE VEGA GARCÍA, P (1998): Mundialización y derecho constitucional: la crisis del principio democrático en el constitucionalismo actual. *Revista de Estudios Políticos*, núm. 100, abril-junio 1998, pp. 29 y 53.

¿Son una puerta abierta a la legislación positiva, sin freno, de urgencia, especial, divergente, que no contempla todas las necesidades y valores sociales? Aún más, ¿podría afectar a la condición de ciudadanos y las relaciones sociales y políticas en el seno de los Estados?⁴⁴.

Es fácil estar de acuerdo con la importancia de que el Derecho en general, y el Civil en particular, revise sus bases jurídicas, basadas en origen en la fuerza del individuo, y supere concepciones colectivistas de índole socialista y comunista, sobre la base del derecho al desarrollo y la sostenibilidad como horizonte; si bien

¡NO A CUALQUIER PRECIO!

Es evidente que la situación es compleja: por un lado, hay una creencia⁴⁵ extendida de que el Derecho debe subordinarse a la política, y que desde el constitucionalismo el Derecho es una actividad técnica derivada del proceso político, lo que desvirtúa y desprestigia y nos sitúa en un Derecho principalmente legal –que si falla, y acaba subordinado a la ideología dominante supone una “sinrazón de Estado” haciendo imposible la realización de los valores jurídicos–. Efectivamente, la legislación positiva sin freno, generalmente de urgencia, especial y divergente, se aleja de las necesidades sociales –bajo ideologías que proclaman lo contrario–. Por otro, se dice que el constitucionalismo y el Estado constitucional son incompatibles con la mundialización desde sus orígenes –sistema inglés–, puesto que se cuestiona bajo qué poder se establece el globalismo –con base en el Estado imperfecto, considerando al hombre como ciudadano del mundo–; y ello pese a que:

“En la confrontación entre la lógica de la mundialización y del mercado (como lógica del cálculo y de la ganancia) y la lógica del Estado (como lógica valorativa de la política), la lógica de la mundialización no encontrará mayores dificultades para asumir la ideología del constitucionalismo, renovada ahora bajo la forma de ideología de la Constitución, y aprovecharse en lo posible de ella...

La conexión inequívoca entre libertad política, voluntad general y Estado, subyacente en la lógica de todo el pensamiento de Rousseau, llevaba implícito el convencimiento de que, sin Estado, como espacio político del contrato, una teoría de la libertad resultaba impensable⁴⁶”.

⁴⁴ DE VEGA GARCÍA, P (1998): Mundialización y derecho constitucional: la crisis del principio democrático en el constitucionalismo actual. *Revista de Estudios Políticos*, núm. 100, abril-junio 1998, pp. 14 y ss.

⁴⁵ DE LOS MOZOS, J.L (1988): “Derecho Civil. Método, sistemas y categorías jurídicas”. Civitas, Madrid, p. 42.

⁴⁶ DE VEGA GARCÍA, P (1998): Mundialización y derecho constitucional: la crisis del principio democrático en el constitucionalismo actual. *Revista de Estudios Políticos*, núm. 100, abril-junio 1998, p. 53.

Es por ello que podemos decir que el respeto al medio ambiente es un interés legítimo que debe ser protegido por los poderes públicos, cuya legislación básica es estatal, y cuya gestión puede ser realizada por las CCAA en virtud de las competencias adquiridas⁴⁷. Y ¿qué decir de la sostenibilidad social, la gran olvidada? En particular en lo relativo al derecho a la vivienda, por ejemplo. Pues sabrás que una de las cuestiones fundamentales en materia medioambiental es el urbanismo; y este es asumido por las entidades locales y las CCAA. Y la regulación del urbanismo y del medio ambiente, tras una evolución⁴⁸ desordenada durante décadas, no hace sino distanciar ambos conceptos, desarrollo y urbanismo, que están condenados a encontrarse⁴⁹. El urbanismo podría ser un ejemplo del positivismo irracionalista descontrolado⁵⁰, más aún teniendo en

⁴⁷ MARÍ FARINÓS, J (2017): *A propósito de la responsabilidad civil por daños de carácter ecológico: “Quien contamina paga”*. Actualidad Civil n.º 2, febrero 2017, N.º 2, 1 de feb. de 2017, pp. 2/3:

“En la Sentencia 149/1991, de, 4 de julio, el Tribunal Constitucional destacó la peculiaridad del caso medioambiental en relación con el binomio legislación básica-legislación de desarrollo, destacando que la Constitución, junto a la competencia estatal de legislación básica no agrega una atribución de desarrollo legislativo, sino el de “establecer normas adicionales de protección”. Por ello, el Tribunal Constitucional concluyó que “el constituyente no ha pretendido reservar a la competencia legislativa del Estado sólo el establecimiento de preceptos básicos necesitados de ulterior desarrollo, sino que, por el contrario, ha entendido que había de ser el Estado el que estableciera toda la normativa que considerase indispensable para la protección del medio ambiente, sin perjuicio, claro está, de que este estándar proteccionista común fuese mejorado, por así decir, por las Comunidades””.

⁴⁸ SAEZ MÍNGUEZ, M DEL M (2018): “Urbanismo y medio ambiente: de la necesidad a la obligación de su interrelación en la consecución de un desarrollo urbano sostenible “. *Práctica Urbanística* (julio-agosto 2018), N.º 153, Editorial Wolters Kluwer, pp. 4 y ss.

En la última década, en nuestro país, la estrategia del medio ambiente urbano (EMAU) –entidades locales municipales–, y de la sostenibilidad urbana y local se desarrolla en el marco conceptual del Libro verde de sostenibilidad urbana y local buscando esa evolución coherente y conectada del urbanismo y la sostenibilidad. Pese a todo, hay CCAA que ya propugna un desarrollo sostenible de la ordenación urbanística, como la 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), sucesivamente modificada, apostando por la ciudad existente, obligando a motivar las actuaciones de renovación urbana. Dicha Ley ha apostado por proteger la vivienda pública, e intervenir el mercado de suelo.

⁴⁹ Así opina SIBINA TOMÁS, D (2008): La vivienda en el planeamiento urbanístico. Nuevos desarrollos normativos, En PONCE SOLÉ, J; SIBINA TOMÁS, D (COORD): *El derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*. Marcial Pons, Madrid, pp. 296 y ss.

⁵⁰ *Pero significa, a su vez, que frente al positivismo sociológico y al irracionalismo brutal e incontrolado al que el decisionismo terminaba reduciendo la vida política, el Derecho constitucional, como conjunto normativo que se involucra en la realidad social y política concretas, no tenía por qué renunciar a dar sentido histórico y a hacer valer sus proposiciones normativas. Al considerar que los valores, principios, contenidos y objetivos establecidos en las normas sólo tienen sentido y sólo pueden explicarse cuando responden a los propios valores y principios que conforman la realidad social, se abre el camino para que la confrontación entre normatividad jurídica y realidad política pueda empezar a resolverse*: DE VEGA GARCÍA, P (1998): Mundialización y derecho constitucional: la crisis del principio democrático en el constitucionalismo actual. *Revista de Estudios Políticos*, núm. 100, abril-junio 1998, p. 33.

cuenta que es un derecho de procedimiento y no configurador⁵¹. ¿Qué podemos decir pues, con este esquema de desconexión entre medio ambiente y urbanismo, amén de una extralimitación⁵² sin respetar las garantías constitucionales del Derecho de Propiedad sobre inmuebles? Sin un marco básico que ordene el conjunto, la insostenibilidad está servida, pese a los esfuerzos del TC⁵³ y el TEDH⁵⁴. Todo ello en un universo de Tratados internacionales, y normativas del Estado y las CCAA.

La recepción de la protección medioambiental, y en consecuencia del desarrollo sostenible, en materia de urbanismo, vivienda, territorio... se concreta, entre otras –parques nacionales, especies exóticas, medio marino, aguas,

⁵¹ DE LOS MOZOS, J.L (1993): El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica. EDERSA, Madrid 1993, p. 142.

⁵² DE LOS MOZOS, J.L (1993): El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica. EDERSA, Madrid 1993, pp. 136 y ss.

⁵³ La STC 102/1995 fue la primera en deducir de la regulación constitucional el principio de desarrollo sostenible: Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional 102/1995, de 26 de junio, sobre Recursos de Inconstitucionalidad acumulados y conflictos positivos de competencia acumulados, en relación con la Ley 4/1989 y los Reales Decretos 1095/1989 y 1118/1989, BOE 31/7/1995.

Vid. sobre el tema: VELASCO CABALLERO, F RODRÍGUEZ DE SANTIAGO, J.M. (2008): ARTÍCULO 45 EN Dir. CASAS BAAMONDE, M.E; RODRÍGUEZ-PIÑERO Y BRAVO FERRER, M. Comentarios a la CE". Wolters Kluwers, Madrid, 2008, p. 1088.

⁵⁴ MARÍ FARINÓS, J (2017): *A propósito de la responsabilidad civil por daños de carácter ecológico: "Quien contamina paga"*. Actualidad Civil n.º 2, febrero 2017, N.º 2, 1 de feb. de 2017, pp. 2/3:

“la sentencia del Tribunal Constitucional 102/1995, de 26 de junio, donde se afirmaba que “en la Constitución y en otros textos el medio, el ambiente o el medio ambiente es, en pocas palabras, el entorno vital del hombre en un régimen de armonía, que aúna lo útil y lo grato. En una descomposición factorial analítica comprende una serie de elementos o agentes geológicos, climáticos, químicos, biológicos y sociales que rodean a los seres vivos y actúan sobre ellos para bien o para mal, condicionando su existencia, su identidad, su desarrollo y más de una vez su extinción, desaparición o consunción”. Se añade en dicha sentencia que “el ambiente, por otra parte, es un concepto esencialmente antropocéntrico y relativo. No hay ni puede haber una idea abstracta, intemporal y utópica del medio, fuera del tiempo y del espacio. Es siempre una concepción concreta, perteneciente al hoy y operante aquí”. Esta sentencia puede ser complementada por lo dicho por la sentencia también del Tribunal Constitucional 119/2001 donde se manifestaba que el ámbito propio del artículo 45 de la Constitución es el del “medio ambiente circundante”.

El texto constitucional español introduce, además, en el plano organizativo de la forma de Estado, una distribución competencial entre el Estado o Poder Central y las Comunidades Autónomas, que pivota sobre el principio de la compartición de competencias (10). Dicho marco competencial, que asigna a las Comunidades Autónomas tanto capacidad de gestión en materia medioambiental como de desarrollo normativo propio, origina frecuentes quejas y oposiciones por parte del mundo de la empresa, que se concretan sustancialmente en el coste añadido que han de soportar para su implantación en un determinado territorio, consecuencia del sometimiento a singulares normativas autonómicas y a las diferencias de regulación dependiendo de su ubicación en una u otra Comunidad Autónoma. Por último, hay que señalar que algunos autores insisten en la necesidad de integrar los mecanismos legales para la protección del medio ambiente en el marco de las categorías jurídicas existentes en los diferentes ordenamientos comunitarios para evitar el conflicto con principios universales del Derecho como el de irretroactividad de las normas sancionadoras, así como el de seguridad jurídica”.

costas, montes, aire, residuos, emisión de gases ruido—, en la Ley 26/2007 de responsabilidad medioambiental, regulando la obligación de reparar los daños causados en los recursos naturales; la Ley 42/2007 del 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad; la Ley 45/2007 de 13 de diciembre de desarrollo sostenible del medio rural y su normativa de desarrollo, incluida la LO 16/2007 del mismo día. Especialmente interesante en lo que se refiere al uso del suelo, y las construcciones vinculadas al mismo; con medidas fiscales, remuneratorias de externalidades positivas, de fomento de la diversificación económica y dotación de capital público. Tanto en el caso de los territorios urbanos, como los rurales es importante que dispongan de los servicios básicos de alimentación, salud, educación, vivienda, cultura, ocio.... y mantengan sus atributos intrínsecos de dimensión humana, ritmo temporal más pausado, naturaleza; el equilibrio debe conjugarse en cada territorio.

Especialmente importante, y posterior, es la Ley 21/1013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, como marco en que se desarrolla la competencia del Estado para la legislación básica sobre protección medioambiental.

Todo ello se complementa mediante las diferentes Estrategias impulsadas a nivel estatal, básicamente, la Estrategia Española de Desarrollo Sostenible, la Estrategia Española de Cambio Climático y Energía Limpia o el Plan Estratégico Nacional de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Como ves, estarás conmigo en que el desarrollo sostenible requiere de una visión amplia, al abarcar transversalmente todas las ciencias. Yo pienso que quizá sí la creación del Derecho atendiese a los Principios Generales más básicos, no haría falta pensar en inventar más y más objetivos y normas.

En la actualidad la relevancia de los ODS de UN es tan marcada que incluso disponemos de un Ministerio de Derechos sociales y agenda 2030, con sus correspondientes Ministro y demás cargos y asesores..., con actuaciones previstas en cada uno de los 17 Objetivos, tanto a nivel de gobierno, como CCAA y entidades locales, así como actores no gubernamentales y sociedad civil⁵⁵.

Y, en todo caso, ya hemos dicho que, además, la normativa autonómica tiene sus propias previsiones al respecto, en materia de residuos, calidad ambiental generalmente, pero por supuesto también en las cuestiones de suelo rural y urbano.

Por último, debemos añadir que, con la Ley de evaluación ambiental, se introducen los instrumentos de evaluación y certificación como medidas concretas de fomento del desarrollo. Los instrumentos más utilizados en nuestro

⁵⁵ Informe de progreso AGENDA 2030 España septiembre 2019, p. 6.

territorio para fomentar el desarrollo y la sostenibilidad han sido económicos, por un lado: subvenciones y ayudas; y técnicos, por otro: evaluaciones⁵⁶ y certificaciones⁵⁷ de sostenibilidad. La doctrina también reflexiona acerca de las inspecciones como medida de apoyo a la sostenibilidad, inspección con las correspondientes medidas ad hoc⁵⁸, con una regulación paralela a la inspección fiscal o laboral. Efectivamente el control a posteriori es fundamental; sin embargo, ello debe ir unido necesariamente al fomento a priori. Es cierto que, como ya se ha indicado en otros trabajos, la sostenibilidad todavía está en desarrollo incipiente, y debe avanzarse mucho más en ella: con políticas públicas y ayudas para incentivar, simplificar y flexibilizar el marco normativo, incorporar la figura de gestores especialistas, vincular los incentivos fiscales a las certificaciones internacionales, e impulsar la formación y cultura en la sostenibilidad. Según la previsión de Naciones Unidas ello supone, por un lado, establecer y dar publicidad a una “*hoja de ruta*” clara y general; y por otro,

⁵⁶ Tomando como ejemplo el principal objeto de este estudio, en el ámbito urbanístico y de edificación, las evaluaciones contribuyen a limitar y controlar la discrecionalidad de la planificación urbanística –establecen aspectos reglados de documentación, y para apartarse de ella hay que motivar con la información objetiva aportada–. La evaluación ambiental insiste en los estudios previos preventivos, para analizar los efectos futuros de los proyectos o decisiones, y es preceptiva y vinculante, aunque su contenido sea de naturaleza informativa; actúa bien de forma estratégica analizando previamente los planes y programas proyectados para que sean válidos ya que es obligatoria –normas, planes, programas–, o bien de impacto ambiental, preventiva y también reparativa de los proyectos. En todo caso, se advierte que en la evaluación ambiental se analizan cuestiones ambientales, económicas y sociales.

Así lo resume CUYÁS, M.M. (2019): “La evaluación ambiental estratégica del planeamiento urbanístico. El modelo de la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias”. *Práctica Urbanística* 160, septiembre-octubre 2019, No 160, 1 de septiembre de 2019, Editorial Wolters Kluwer, pp. 1-22. La autora parte del análisis de la Directiva 2001/42/CE para después centrarse en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación ambiental, modificada por Ley 9/2018, de 5 de diciembre, y posteriormente en la norma canaria que unifica los procedimientos de evaluación ambiental en uno sólo.

⁵⁷ Las certificaciones ayudan a monitorizar la sostenibilidad, poder medir y comparar, para conocer cuál es la situación real de la misma. Efectivamente, sólo si conocemos la situación podremos cuantificar las necesidades y ofrecer ayudas para lograrlo. En la edificación y el urbanismo, las certificaciones tienen una función importante, aunque no son tan valoradas como las ayudas y subvenciones directas al desarrollo.

⁵⁸ CASADO CASADO, L (2018): “Las inspecciones en materia de medio ambiente: la norma y la realidad”, en GARCÍA URETA, A (Dir.); BOLAÑO PIÑEIRO, M.C (Coord.) *Nuevas perspectivas del Derecho ambiental en el siglo XXI*. Marcial Pons, Madrid, 2018, pp. 43 y ss. En pág. 74 concluye que “*resulta imprescindible garantizar la efectividad de la inspección ambiental como vía para conseguir la correcta aplicabilidad de las normas y garantizar su propia eficacia... Establecer un estatuto jurídico integral de la inspección ambiental... con el control efectivo del cumplimiento y aplicación de las normas ambientales... alcance el grado de desarrollo que tiene en otros ámbitos (en materia tributaria o laboral) ... desafío inaplazable*”.

en nuestra opinión, valorar la necesidad sustituir los certificados actuales por pasaportes de sostenibilidad⁵⁹.

Cómo ves, a priori, con relación a los Objetivos, no está claro si demonizar o apostar por ellos, debemos pues actuar con cautela. En todo caso, es cierto, la situación de crisis es real, no podemos cerrar los ojos, ni mirar hacia otro lugar. Recordar que los momentos de crisis son las oportunidades que la vida ofrece a los afortunados para avanzar; por ello, como juristas, podemos y debemos aprovechar la ocasión, sentirnos interpelados y reflexionar sobre las cuestiones jurídicas que requieren cambios a futuro, por la vía de los Objetivos, o por otra si ésta no resulta aceptable y viable.

⁵⁹ Como el Pasaporte de Renovación de Edificios, un libro que permita conocer la situación en tiempo real –auditoría energética in situ–: LAMBEA RUEDA, A; GRAU RUIZ, M.A; PASTOR ALBALADEJO, G (2020): “La sostenibilidad de la vivienda: razones para incentivar su desarrollo en España”. REVERSCO 133, 2020, pp. 14, 16-17. Otros autores prefieren una guía de sostenibilidad: LABARGA GIL, T.O (2019): “Sistemas de evaluación de sostenibilidad y certificación urbana versus guía metodológica para los sistemas de auditoría, certificación o acreditación de la calidad y sostenibilidad en el medio urbano”. *Práctica Urbanística* 157, marzo-abril 2019, No 157, 1 de marzo de 2019, Editorial Wolters Kluwer, pp. 1-32.

II. DESARROLLO Y SOSTENIBILIDAD DE NUESTRO CÓDIGO CIVIL



Ana Lambea Rueda

*El Derecho Civil como piedra angular del ordenamiento jurídico. Fotografía digital. 2019.
Museo minero - Instituto Geológico y Minero de España. Madrid.*

Como podrás ver, Lucio, en este apartado trabajaré sobre la segunda hipótesis de trabajo: ¿Nuestro Derecho Civil está preparado o precisa adaptarse al desarrollo y la sostenibilidad? Para ello se analizará el Código Civil, sin excluir análisis posteriores de otras normas, que completarán en su caso la visión del Derecho Civil en conjunto.

II.1. EN GENERAL

No puedo por menos que advertir que ya ha habido voces doctrinales⁶⁰ afirmando la saludable armonía de nuestro Código Civil con los ODS, dada su consideración favorable hacia la autonomía de la voluntad, la participación del individuo y la negociación. No obstante, hay que decir que esto ocurre principalmente en el ámbito contractual, con relación a las normas dispositivas, y no necesariamente tiene que ser positivo. La sostenibilidad requiere una conjugación oportuna del interés de cada individuo con el resto de individuos, en particular con los afectados, y en general con el colectivo. La autonomía de la voluntad es importante, lo fue especialmente en la época en que se promulgó el Código; sin embargo, los ODS requieren una visión global que podría obligarnos a revisar no ya la autonomía de la voluntad, sino más bien los límites de ésta. No me refiero sólo al límite impuesto por la Ley, sino a la moral o el bien común. La visión social del Derecho Civil ha cambiado en los 130 años de vigencia del Código y, pese a que a través de leyes especiales se intenta adaptar a la realidad de los tiempos, no siempre se ha logrado en términos de sostenibilidad.

No olvidemos que el Derecho civil es

“el que determina de modo general el puesto y significado jurídico de la persona y de la familia, dentro de la total organización jurídica, para que sus fines se realicen conforme al plan del Estado y al servicio de la misión histórica de España⁶¹”.

Nuestro derecho civil común, recogido en inicio en el Código Civil de 1889, responde a una visión liberal de las instituciones, e introduce modificaciones estructurales respecto de otros textos vecinos, no obstante, presenta una visión bastante conservadora, más bien centrada en el individuo. Efectivamente, pese a las bondades del texto único, el Código va sufriendo una desintegración progresiva, viéndose acompañado de sucesivas normas especiales –como disciplinas nuevas o no–. Todas ellas podrían ser analizadas, pero por razones prácticas nos limitamos por ahora al Código. Incluso, en esa modernización que quizá los ODS requieren –incluso fuera de ellos muchos civilistas se esfuerzan hacia un nuevo código– podríamos recuperar el gran debate a favor o en contra de la codificación. Efectivamente, la regulación ajena al Código puede contemplarse como un enriquecimiento normativo necesario de éste, o como

⁶⁰ DE LA TORRE OLID, F (2020): Un Código Civil para el siglo XXI,1 en El notario del siglo XXI, en-feb 2020, núm. 89, p.3.

⁶¹ DE CASTRO Y BRAVO, F de (1949): Derecho Civil de España. Madrid 1949, p. 116.

una desintegración de su contenido, o como ambas. Es evidente que el Código recoge el Derecho en un tiempo, lugar y circunstancias; la codificación tuvo partidarios y detractores: a favor de ella en base a la seguridad jurídica frente a la dispersión⁶²; y en contra por su inmovilismo –con el peligro de alejarse de la realidad y de sus propias fuentes⁶³–.

Frente a esto, la sostenibilidad requiere una visión global de cada circunstancia, más allá de la persona, buscando el bienestar del grupo, de la comunidad, manteniendo el nivel de autonomía y libertad alcanzado tras las grandes revoluciones sociales y políticas de los siglos XVIII y XIX, pero avanzando un paso más en la relación del ser humano con el resto de seres vivos que le rodean. El desarrollo y la sostenibilidad tratan de avanzar hacia un desarrollo integral, contemplar la naturaleza no como un objeto y un medio, sino como un fin en sí mismo⁶⁴; incluso llegando a plantear un derecho al desarrollo como

⁶² THIBAUT, A.F.J (1814): Sobre la necesidad de un Derecho civil general para Alemania. En SAVIGNY, F.C von/ THIBAUT, A.F.J (2018): *La polémica sobre la codificación*. Ed. al cuidado de AGURTO GONZALES, C.A; QUEQUEJANA MAMANI, S.L; CHOQUE CUENCA B. Ed. Olejnik, Santiago de Chile, pp. 59-89. Entendiendo que se trate de un texto “*que sea perfecto formal y materialmente... y que ordene las instituciones civiles de una manera sabia y conveniente, de completa conformidad con las necesidades de sus súbditos*”: p. 65; se aportan ventajas evidentes para los juristas, los estudiantes, los profesores, los científicos y los súbditos... un código sabio, profundamente meditado, sencillo y minucioso es justamente lo que el ciudadano alemán necesita imprescindiblemente para su fortalecimiento y elevación a fin de que la desmembración política y las mezquindades que esta lleva inseparablemente asociadas reciban el adecuado contrapeso... frena la libertad de los príncipes de los países considerados aisladamente”: pp. 71 y ss. También en SAVIGNY, F.C v (1814): De la vocación de nuestra época para la legislación y la ciencia del derecho. Con estudio preliminar de GANDÍA, E. Ed. Heliasta, Argentina. THIBAUT SAVIGNY (1970). La codificación. Ed. Aguilar, Madrid.

⁶³ SAVIGNY, F.C v (1814): De la vocación de nuestra época para la legislación y la ciencia del derecho. En SAVIGNY, F.C von/ THIBAUT, A.F.J (2018): *La polémica sobre la codificación*. Ed. al cuidado de AGURTO GONZALES, C.A; QUEQUEJANA MAMANI, S.L; CHOQUE CUENCA B. Ed. Olejnik, Santiago de Chile, pp. 93-181. Entendiendo que realmente la etapa codificadora responde a un momento histórico de pretensiones políticas diferentes, revolucionarias, para las que la unidad jurídica supone un logro al respecto: “*nuevos códigos que, en virtud de su integridad, debían conferir una seguridad mecánica a la administración de justicia*”: p. 95; con evidentes desventajas –pp. 105 y ss.–: desde el punto de vista técnico-jurídico si el trabajo de codificación no se realiza en el momento adecuado ni por las personas adecuadas; y desventajas con relación a la integración, ya que siempre habrá supuestos que queden fuera, y problemas con relación a la forma: o demasiado breve o demasiado prolija, es difícil encontrar el equilibrio. También en SAVIGNY, F.C v (1814): De la vocación de nuestra época para la legislación y la ciencia del derecho. Con estudio preliminar de GANDÍA, E. Ed. Heliasta, Argentina. THIBAUT SAVIGNY (1970). La codificación. Ed. Aguilar, Madrid.

⁶⁴ “*La sostenibilidad de la que se preocupa la humanidad no es ambiental, sino económica, pues aún se sigue viendo a la naturaleza como un recurso, un instrumento para optimizar rendimientos y usufruirla, pero bajo el eslogan de una cultura comercial de consume verde, como si con ello se solucionara la problemática de fondo*”: Hernández, Umaña, Be (2017). *Desarrollo y derecho al desarrollo: desde el biocentrismo y el pensamiento complejo*, Ediciones USTA. ProQuest Ebook Central, <https://ebookcentral.proquest.com/lib/universidadcomplutense-ebooks/detail.action?docID=5634934>, p. 388.

nuevo derecho que involucra a todos los seres, principalmente al ser humano, pero no en exclusiva, respecto del cual es preciso indicar quienes son titulares del mismo, sus derechos y deberes y su contenido. El desarrollo es complejo; e implica aspectos ecológicos, socioculturales, económicos, jurídicos y políticos; y hay diferentes perspectivas que también deben integrarse; biológicas, físicas, químicas, antropológicas, psicológicas, artísticas y espirituales. Se habla de que el desarrollo sostenible debiera ser un *principio estructural de orden internacional... en el marco de las obligaciones internacionales, y no sólo de los compromisos políticos... incluso debería ser un principio del orden constitucional internacional*⁶⁵, aunque no lo es todavía por el escaso compromiso real y la gran lentitud a la hora de poner en práctica normas y acciones para lograrlo; pero fundamentalmente por *la ausencia de obligaciones precisas y mecanismos específicos de garantía y protección*. Efectivamente, como apunta la doctrina⁶⁶, el compromiso jurídico resulta un paso fundamental para el éxito de la Agenda 2030, y para la configuración del derecho al desarrollo como un principio estructural del orden internacional, del que deriven obligaciones y derechos.

Parece importante partir de dos aspectos fundamentales para concretar un poco el estudio. Por un lado, los elementos jurídicos del desarrollo sostenible, y por otro los propios objetivos y sus metas.

Con relación a los elementos jurídicos, hasta la fecha se han desarrollado especialmente los ambientales⁶⁷, no tanto los sociales y económicos. Los ambientales, de referencia realmente global han sido considerados como un

El autor se manifiesta a favor de la denominación de derecho al desarrollo sin más calificativos, obviando el término sostenible.

También trata el derecho al desarrollo como derecho humano: DÍAZ BARRADO, C.M: Los objetivos de desarrollo sostenible: un principio de naturaleza incierta y varias dimensiones fragmentadas. *Anuario Español de Derecho Internacional*, vol. 32, 2016, p. 19.

⁶⁵ DÍAZ BARRADO, C.M: Los objetivos de desarrollo sostenible: un principio de naturaleza incierta y varias dimensiones fragmentadas. *Anuario Español de Derecho Internacional*, vol. 32, 2016.

⁶⁶ DÍAZ BARRADO, C.M: Los objetivos de desarrollo sostenible: un principio de naturaleza incierta y varias dimensiones fragmentadas. *Anuario Español de Derecho Internacional*, vol. 32, 2016, pp. 45 y ss.

⁶⁷ Los elementos jurídicos ambientales del desarrollo sostenible (Nitin Desai, Subsecretario General de Políticas de Coordinación de Derecho Sostenible de UN) son: “*Fuerzas determinantes (patrones de producción y de consumo, crecimiento poblacional, pobreza, inequitatividad...); Elementos de influencia internacionales (transferencia de tecnología, corrientes financieras, acuerdos internacionales...); Desarrollo sectorial (agricultura, industria, energía, construcción, turismo...); Recursos naturales comprometidos (suelo, bosques, biodiversidad, minerales, atmósfera, aguas dulces, océanos...); Bienes y servicios producidos (alimentos, combustibles, manufacturas, transportes, aguas potables, servicios sanitarios...); Daños y servicios producidos (degradación de los suelos, residuos, contaminación de aguas, suelo y atmósfera, adelgazamiento de la capa de ozono, cambio climático...)*”: En DRNAS DE CLÉMENT, Z (1998): *Concepto y*

reto a escala mundial; no así los sociales y económicos que requieren cambios de estructura de poder, no ya a nivel global sino más bien a nivel individual. Te lo digo Lucio, es necesario pues desarrollar los tres ámbitos en paralelo: ambiental, social y económico. Sería importante incorporar las características y elementos jurídicos en el ámbito social y económico, aunque es difícil hacerlo a nivel global como la propia UN reconoce, ya que no tiene poder para ello.

La configuración jurídica del derecho al desarrollo: sujetos, objeto, contenido –derechos y deberes y límites del mismo, podría implicar una modificación de los conceptos y valores constitucionales, y de nuestro Derecho Civil, al incorporar como sujetos a todos los seres vivos, limitando la actuación de cada uno de ellos con relación al resto. Los programas de desarrollo nos exigen un compromiso social e individual, que nos afecta tanto personal como patrimonialmente. El ámbito ambiental ha sido el más desarrollado, exigiendo a los individuos cambios de conducta en cuanto al uso de los recursos naturales y energéticos y la emisión de sustancias que puedan afectar a los recursos naturales –basuras sólidas y líquidas, bienes y vehículos contaminantes–; el desarrollo de vegetación y siembra en nuestros espacios rústicos y urbanos; y el reciclaje industrial de desperdicios. Está claro que el desarrollo social es la asignatura pendiente.

Como bien dijimos antes, los sujetos de los objetivos serían cualesquiera seres vivos del planeta, aunque en algunos casos se centran más en el ser humano. El objeto es muy diverso en función de cada objetivo, hay más bien 17 objetos o más. El contenido debería estudiarse en particular en cada uno de ellos, aunque pueden ordenarse en base a que contemplen la protección individual –igualdad, salud y bienestar, educación, trabajo–; en familia; la protección global –pobreza, hambre, paz, justicia, instituciones, ciudades y comunidades– y de los recursos del planeta –agua, energía, industria, producción y consumo, clima y ecosistemas–.

Desde el punto de vista personal, algunos de los ODS se centran en la protección del ser humano. Se presenta a la persona en régimen de igualdad

–5⁶⁸ y 10⁶⁹–; se persigue la garantía del bienestar y la vida saludable –3⁷⁰–; se contempla al sujeto dentro del sistema educativo –4⁷¹– o como trabajador formando parte del sistema laboral –8⁷²–; todo ello dentro de un sistema de paz justicia e instituciones sólidas –16⁷³–.

En esta línea, y desde una aproximación general, todos sabemos que el Derecho Civil se forja entorno al individuo, como base del sistema, individuo o persona sin distinción por razón de sexo, ideología, religión..., aunque con algunas diferencias por razón de vecindad civil, nacionalidad, de edad y con-

⁶⁸ De forma efectiva es importante destacar, entre las metas del ODS 5. “5.a *Emprender reformas que otorguen a las mujeres igualdad de derechos a los recursos económicos, así como acceso a la propiedad y al control de la tierra y otros tipos de bienes, los servicios financieros, la herencia y los recursos naturales, de conformidad con las leyes nacionales.* 5.b *Mejorar el uso de la tecnología instrumental, en particular la tecnología de la información y las comunicaciones, para promover el empoderamiento de las mujeres.* 5.c *Aprobar y fortalecer políticas acertadas y leyes aplicables para promover la igualdad de género y el empoderamiento de todas las mujeres y las niñas a todos los niveles*”.

⁶⁹ Con relación a la igualdad en general, el ODS 10: “10.2 *De aquí a 2030, potenciar y promover la inclusión social, económica y política de todas las personas, independientemente de su edad, sexo, discapacidad, raza, etnia, origen, religión o situación económica u otra condición.* 10.3 *Garantizar la igualdad de oportunidades y reducir la desigualdad de resultados, incluso eliminando las leyes, políticas y prácticas discriminatorias y promoviendo legislaciones, políticas y medidas adecuadas a ese respecto.* 10.4 *Adoptar políticas, especialmente fiscales, salariales y de protección social, y lograr progresivamente una mayor igualdad.* 10.5 *Mejorar la reglamentación y vigilancia de las instituciones y los mercados financieros mundiales y fortalecer la aplicación de esos reglamentos*”.

⁷⁰ Y como metas del ODS 3 que pueden generar normas ad hoc, todas las que requieren una especial prevención sobre los menores: mortalidad, servicios de salud, prevención y tratamientos...

⁷¹ El ODS 4 requiere más formación en derechos, en particular derechos humanos: “4.7 *De aquí a 2030, asegurar que todos los alumnos adquieran los conocimientos teóricos y prácticos necesarios para promover el desarrollo sostenible, entre otras cosas mediante la educación para el desarrollo sostenible y los estilos de vida sostenibles, los derechos humanos, la igualdad de género, la promoción de una cultura de paz y no violencia, la ciudadanía mundial y la valoración de la diversidad cultural y la contribución de la cultura al desarrollo sostenible*”.

⁷² ODS 8 cuya especial implicación es el Derecho laboral.

⁷³ En el ámbito de la paz, justicia e instituciones, en el ODS 16, se indica que se ha registrado el nacimiento del 73% de los niños menores de 5 años, pero solo el 46% del África subsahariana ha registrado su nacimiento, y que El estado de derecho y el desarrollo tienen una interrelación significativa y se refuerzan mutuamente, por lo que es esencial para el desarrollo sostenible a nivel nacional e internacional. No en vano las metas del ODS son, entre otras: 16.3 *Promover el estado de derecho en los planos nacional e internacional y garantizar la igualdad de acceso a la justicia para todos* 16.7 *Garantizar la adopción en todos los niveles de decisiones inclusivas, participativas y representativas que respondan a las necesidades.* 16.9 *De aquí a 2030, proporcionar acceso a una identidad jurídica para todos, en particular mediante el registro de nacimientos.* 16.10 *Garantizar el acceso público a la información y proteger las libertades fundamentales, de conformidad con las leyes nacionales y los acuerdos internacionales.* 16.a *Fortalecer las instituciones nacionales pertinentes, incluso mediante la cooperación internacional, para crear a todos los niveles, particularmente en los países en desarrollo, la capacidad de prevenir la violencia y combatir el terrorismo y la delincuencia.* 16.b *Promover y aplicar leyes y políticas no discriminatorias en favor del desarrollo sostenible*”.

diciones de capacidad. Baste citar, a modo de ejemplo, que en nuestro Derecho la igualdad de género ha sido atendida en las últimas reformas en todos los ámbitos de regulación del derecho privado –matrimonio, patria potestad–, así como las especialidades por restricción de capacidad en base a las especiales condiciones de edad y/o enfermedades que la limitan. También la familia se contempla como sujeto de protección y tutela, especialmente en la regulación de los derechos y deberes de sus miembros entre sí y en conjunto.

Por otra parte, y también desde una perspectiva amplia, los ODS muestran una visión especial de diversos aspectos patrimoniales, e instan a implantar garantías de acceso universales a los recursos económicos, a través del marco normativo. Se trata de que toda la población cuente con recursos suficientes para las necesidades básicas –ODS 1⁷⁴: acabar con la pobreza–. Para ello, se centran en dos sectores clave para el desarrollo, como son el sector alimentario y el agrícola, respecto de los que se reclama una reforma profunda, que permita extender la nutrición a todos los que lo necesitan –ODS 2⁷⁵: hambre cero–. En otro orden de cosas, como todos sabemos, en el ámbito ambiental, se propone una correcta utilización de los recursos naturales –agua⁷⁶, energía⁷⁷; indus-

⁷⁴ Entre las metas del ODS 1 puede destacarse: “1.4 Para 2030, garantizar que todos los hombres y mujeres, en particular los pobres y los más vulnerables, tengan los mismos derechos a los recursos económicos, así como acceso a los servicios básicos, la propiedad y el control de las tierras y otros bienes, la herencia, los recursos naturales, las nuevas tecnologías y los servicios económicos, incluida la microfinanciación. 1.a Garantizar una movilización importante de recursos procedentes de diversas fuentes. 1.b Crear marcos normativos sólidos en el ámbito nacional, regional e internacional, sobre la base de estrategias de desarrollo en favor de los pobres que tengan en cuenta las cuestiones de género, a fin de apoyar la inversión acelerada en medidas para erradicar la pobreza. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/poverty/>”.

⁷⁵ Las metas del ODS indican “2.3 Para 2030, duplicar la productividad agrícola y los ingresos de los productores de alimentos en pequeña escala, en particular las mujeres, los pueblos indígenas, los agricultores familiares, los pastores y los pescadores, entre otras cosas mediante un acceso seguro y equitativo a las tierras, a otros recursos de producción e insumos, conocimientos, servicios financieros, mercados y oportunidades para la generación de valor añadido y empleos no agrícolas. 2.c Adoptar medidas para asegurar el buen funcionamiento de los mercados de productos básicos alimentarios y sus derivados y facilitar el acceso oportuno a información sobre los mercados, en particular sobre las reservas de alimentos, a fin de ayudar a limitar la extrema volatilidad de los precios de los alimentos”.

⁷⁶ Es evidente que el sistema de aguas residuales nos afecta a todos, como indica el ODS 6: “6.3 De aquí a 2030, mejorar la calidad del agua reduciendo la contaminación, eliminando el vertimiento y minimizando la emisión de productos químicos y materiales peligrosos, reduciendo a la mitad el porcentaje de aguas residuales sin tratar y aumentando considerablemente el reciclado y la reutilización sin riesgos a nivel mundial 6.4 De aquí a 2030, aumentar considerablemente el uso eficiente de los recursos hídricos en todos los sectores y asegurar la sostenibilidad de la extracción y el abastecimiento de agua dulce para hacer frente a la escasez de agua y reducir considerablemente el número de personas que sufren falta de agua”.

⁷⁷ Se indica la necesidad de: “7.1 De aquí a 2030, garantizar el acceso universal a servicios energéticos asequibles, fiables y modernos”.

tria –9⁷⁸–, así como ciudades y comunidades sostenibles –11⁷⁹–, producción y consumo responsable –12⁸⁰ y protección del clima y ecosistemas⁸¹ –13, 14 y 15.

⁷⁸ “Desde hace tiempo se reconoce que para conseguir una economía robusta se necesitan inversiones en infraestructura (transporte, regadío, energía, tecnología de la información y las comunicaciones). Estas son fundamentales para lograr un desarrollo sostenible, empoderar a las sociedades de numerosos países, fomentar una mayor estabilidad social y conseguir ciudades más resistentes al cambio climático”.

⁷⁹ Y sólo en el ámbito más básico, 11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales. 11.2 De aquí a 2030, proporcionar acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles para todos y mejorar la seguridad vial, en particular mediante la ampliación del transporte público, prestando especial atención a las necesidades de las personas en situación de vulnerabilidad, las mujeres, los niños, las personas con discapacidad y las personas de edad”, o también 11.7 De aquí a 2030, proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad. 11.a Apoyar los vínculos económicos, sociales y ambientales positivos entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales fortaleciendo la planificación del desarrollo nacional y regional”.

⁸⁰ Y en materia de consumo, de primera necesidad o no, el ODS 12 indica, entre otras cuestiones: “12.3 De aquí a 2030, reducir a la mitad el desperdicio de alimentos per cápita mundial en la venta al por menor y a nivel de los consumidores y reducir las pérdidas de alimentos en las cadenas de producción y suministro, incluidas las pérdidas posteriores a la cosecha. 12.a Ayudar a los países en desarrollo a fortalecer su capacidad científica y tecnológica para avanzar hacia modalidades de consumo y producción más sostenibles. 12.b Elaborar y aplicar instrumentos para vigilar los efectos en el desarrollo sostenible, a fin de lograr un turismo sostenible que cree puestos de trabajo y promueva la cultura y los productos locales”.

⁸¹ Se prevé tanto la formación como recurso en el ODS 13 sobre el clima: 13.3 Mejorar la educación, la sensibilización y la capacidad humana e institucional respecto de la mitigación del cambio climático, la adaptación a él, la reducción de sus efectos y la alerta temprana; o la actuación sobre ciertas actividades que afectan al ecosistema marino en el ODS 14: 14.1 De aquí a 2025, prevenir y reducir significativamente la contaminación marina de todo tipo, en particular la producida por actividades realizadas en tierra, incluidos los detritos marinos y la polución por nutrientes. 14.4 De aquí a 2020, reglamentar eficazmente la explotación pesquera y poner fin a la pesca excesiva, la pesca ilegal, no declarada y no reglamentada y las prácticas pesqueras destructivas, y aplicar planes de gestión con fundamento científico a fin de restablecer las poblaciones de peces en el plazo más breve posible, al menos alcanzando niveles que puedan producir el máximo rendimiento sostenible de acuerdo con sus características biológicas. 14.5 De aquí a 2020, conservar al menos el 10% de las zonas costeras y marinas, de conformidad con las leyes nacionales y el derecho internacional y sobre la base de la mejor información científica disponible 14.b Facilitar el acceso de los pescadores artesanales a los recursos marinos y los mercados; o los ecosistemas terrestres en el ODS 15: 15.1 Para 2020, velar por la conservación, el restablecimiento y el uso sostenible de los ecosistemas terrestres y los ecosistemas interiores de agua dulce y los servicios que proporcionan, en particular los bosques, los humedales, las montañas y las zonas áridas, en consonancia con las obligaciones contraídas en virtud de acuerdos internacionales. 15.2 Para 2020, promover la gestión sostenible de todos los tipos de bosques, poner fin a la deforestación, recuperar los bosques degradados e incrementar la forestación y la reforestación a nivel mundial. 15.3 Para 2030, luchar contra la desertificación, rehabilitar las tierras y los suelos degradados, incluidas las tierras afectadas por la desertificación, la sequía y las inundaciones, y procurar lograr un mundo con una degradación neutra del suelo.

Lucio, estarás de acuerdo conmigo en que, independientemente de que no vemos clara la exigibilidad de los Objetivos, la reforma del tratamiento de los recursos necesita una visión respetuosa de los propios recursos, y del resto de seres vivos del planeta. No podemos seguir manteniendo la visión dualista, en la línea de Descartes, colocando al hombre en un extremo, y los ecosistemas en otro; el ser humano debe situarse en una posición de responsabilidad consciente y solidaria, o de “*despertar interior de la conciencia moral*” convirtiéndose en *bio ciudadano*⁸². No podemos cerrar los ojos más tiempo, todo lo que hacemos tiene una repercusión en nuestro entorno, y podemos distinguir lo que es necesario desde el punto de vista básico y esencial, y lo que no lo es. En los ODS se incluyen, con relación al sujeto, los dos aspectos complementarios, la persona en su faceta individual, y en la faceta común, entendidos no sólo como individuos, sino como miembros de un Estado⁸³. Por otra parte, aunque las tendencias de los últimos tiempos quieran nublar la visión, es evidente que el acceso de los individuos a dichos recursos debe realizarse en contraprestación a su aportación al bien común. La gratuidad no revierte en beneficio de nadie, es menospreciada y no ayuda a cultivar el espíritu. El esfuerzo y trabajo para colaborar contribuyen al bien individual y al bien común. Las ventajas sociales gratuitas sólo son beneficiosas en forma de servicios a la comunidad en general, no así las ayudas monetarias. Hay que decirlo sin temor a ser tachado políticamente incorrecto, desarrollo universal para todos, económico, ambiental y social, sin ayudas económicas como base del sistema. Las ayudas económicas provocan que el ser humano se acostumbre a la inactividad, al ocio sin trabajo, viéndose asaltado por el egoísmo e individualismo, lo que le convierte en manipulable.

En el ámbito personal, los ODS persiguen objetivos de humanización social del ser humano como el fin de la pobreza y el hambre cero, y la protección de la salud, objetivos de primera necesidad que para ser efectivos requieren del apoyo de otros, como la educación de calidad, la igualdad y el trabajo decente. Y esto es más necesario aún en ciertos grupos; como es el caso de los sujetos necesitados de protección especial, para los que, por ejemplo, nuestra norma civil prevé la regulación de los complementos de capacidad y representación; que se presentan como vías de protección de su persona y patrimonio, con la actuación del curador, guarda de hecho, o del tutor si lo precisa. También en

⁸² Hernández, Umaña, Be (2017). *Desarrollo y derecho al desarrollo: desde el biocentrismo y el pensamiento complejo*, Ediciones USTA. ProQuest Ebook Central, <https://ebookcentral.proquest.com/lib/universidadcomplutense-ebooks/detail.action?docID=5634934>., pp. 335 y ss. En pp. 360 y ss. se aporta la STC 11/1981 de 8/4 del TC, y la S. C-756 de 2008 de la Corte Constitucional de Colombia.

⁸³ El núcleo del derecho al desarrollo estaría formado por la vida, la libertad, la creatividad y el amor. Se incluye como definición: “*El derecho al desarrollo es un derecho complejo que es inherente al ser vivo que hace presencia o la hará en la Comunidad de la Vida*”.

otros supuestos se esboza esta protección, como es el caso de que tampoco se permite la donación de todo el patrimonio, debiendo reservarse el donante lo necesario para vivir. Por otro lado, en un ámbito de desarrollo conforme a los ODS la regulación de los aspectos patrimoniales familiares –régimen económico del matrimonio, de la patria potestad, los alimentos entre parientes– requieren una proporcionalidad y equilibrio patrimonial entre los sujetos implicados.

Como habrás advertido, ya que insisto de continuo, la sostenibilidad se articula y concreta a través tres pilares fundamentales, uno de los cuales es el desarrollo social. La inclusión social es fundamental. Por ello, es importante reflexionar –los civilistas debemos hacerlo– sobre si el equilibrio de los diversos regímenes económicos –matrimonio, patria potestad, parientes, sucesiones y donaciones– respetan o contradicen dichos objetivos de cohesión social, más aún teniendo en cuenta que la población con mayor riesgo de pobreza es la infantil juvenil –menores de 18 años– y la de 65 y más años. También es importante analizar acerca de si los mecanismos de contratación y distribución de bienes y servicios privados (muebles o inmuebles), y de los bienes y servicios públicos (espacios públicos), fomentan los problemas de exclusión o por el contrario generan cohesión social. Tengamos en cuenta que *“la exclusión social va, pues, más allá del reconocimiento de la privación material y de la falta de recursos económicos. Se centra en los procesos, las dinámicas y la interacción de factores diversos que causan estas desigualdades materiales.”*⁸⁴ En el ámbito de los ODS, se presenta como evidente que los modos de integración se desarrollan en tres ámbitos distintos: primero: producción económica y trabajo, segundo: derechos de la persona, y tercero: apoyo mutuo afectivo, familiar, vecinal o comunitario. Es importante reflexionar acerca de las relaciones jurídicas de la persona con los bienes privados y públicos en los diversos entornos⁸⁵, y sus consecuencias –alquiler mayoritario en centros históricos, vivienda pública en ciertos polígonos, áreas urbanas de viviendas mayoritariamente en propiedad. La reflexión puede ser útil para incentivar ciertos recursos o relaciones jurídicas en su caso, o no –alquiler, propiedad–; y también para gestionar la interacción

⁸⁴ LIBRO VERDE DE SOSTENIBILIDAD URBANA Y LOCAL EN LA ERA DE LA INFORMACIÓN, 2012

https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/pdf/9982755F-02CF-47D9-9571-0723387D66F7/130252/Libro_Verde_Final_15012013_tcm7247905.pdf, p. 465.

⁸⁵ Desde el punto de vista de la vida urbana también es importante advertir de las necesidades que dicha cohesión social nos exige, forma de urbanizar –centro histórico degradado o barrios periféricos marginales– y equipamientos; rehabilitación efectiva; situación de los diversos sectores: vivienda, industrias...–, distribución de la población, accesibilidad a servicios públicos y privados y colaboración entre ciudadanos para el desarrollo de actividades (fomento desde las autoridades locales, por ejemplo huertos urbanos, gestión de residuos, mantenimiento de zonas verdes, planificación rutas).

de los supuestos en las diversas zonas, evitando barrios marginales desfavorecidos –combinación de relaciones jurídicas diversas en el mismo edificio–.

Debemos reflexionar acerca de si, en el ámbito contractual, la citada autonomía de la voluntad del artículo 1255 del Código podría ser una ventaja o un inconveniente a favor de la sostenibilidad. La sostenibilidad requiere un marco global común de protección, que persiga la protección de todos los intereses en juego.

También es debatible determinar si las cuestiones relacionadas con la sostenibilidad son imperativas o dispositivas. Si la sostenibilidad se considera dentro del orden público, o en el ámbito de lo imperativo, la autonomía de la voluntad no tendría razón de ser ni afectaría a aquélla. Sin embargo, su percepción como norma dispositiva podría abrir la puerta a excesos e irresponsabilidades, dejando en manos de los ciudadanos, personas físicas y jurídicas, su desarrollo. Algunos principios de nuestra regulación son favorables a la sostenibilidad global, como la prohibición del enriquecimiento injusto, el artículo 1901, y el equilibrio contractual de la contraprestación en los contratos onerosos –causa del artículo 1274– que ha llevado al desarrollo de un importante elenco de normas de protección especiales, ajenas al propio texto, para garantizar el equilibrio en los contratos. Y, por supuesto, también sería sostenible la base teórica del sistema de normas de responsabilidad civil contractual o extracontractual, favorable a la protección y el equilibrio de intereses.

Por otra parte, con relación al necesario respeto a los recursos naturales y al medio ambiente, nuestro Código Civil no se ocupa de la prevención, sino sólo de la reparación del daño causado con base en las normas heredadas del Derecho Romano –art. 590 y 1908– en materia de relaciones de vecindad y responsabilidad; y ello aunque la Constitución Española alude indirectamente a ello en su artículo 45, sobre el derecho a disfrutar del medio ambiente y la utilización racional de los recursos naturales –derecho subjetivo para unos, para otros derecho social o de interés colectivo⁸⁶–. En esta materia, también podemos citar la normativa de desarrollo de la Directiva 2004/35 estableciendo

⁸⁶ Lo considera derecho subjetivo: VELASCO CABALLERO, F RODRÍGUEZ DE SANTIAGO, J.M. (2008): ARTÍCULO 45 EN Dir. CASAS BAAMONDE, M.E; RODRÍGUEZ-PIÑERO Y BRAVO FERRER, M. Comentarios a la CE”. Wolters Kluwer, Madrid, 2008, p. 1088.

El medio ambiente se ha considerado en inicio como un bien jurídico de naturaleza colectiva, y no individual: MONTORO CHINER, M.J: El estado ambiental de derecho. Bases constitucionales. En COORD: SOSA WAGNER, F: *El derecho administrativo en el umbral del siglo XIX. Homenaje al Profesor Dr. D. Ramón Martín Mateo*. Tomo III. Tirant lo Blanch, Valencia 2000, p. 3441.

Habla de interés colectivo: LOZANO CUTANDA, B: Derecho ambiental administrativo. Dykinson Madrid 2008, pp.77

el nuevo sistema de prevención y reparación para que quien contamine, pague, mediante la Ley 26/2007 de 23-10⁸⁷.

Desde Naciones Unidas también se insiste en la naturaleza de los bienes como límite de su utilidad y los derechos que les afectan, lo que afecta a todo el Derecho Civil Patrimonial, no sólo a la regulación de la propiedad, sino también a cualesquiera derechos de Obligaciones o Reales sobre los bienes. El ámbito de la propiedad y el uso de la tierra, y de la vivienda⁸⁸, son elementos fundamentales que conectan los tres aspectos, social, económico y ambiental, de los ODS. En la regulación de la propiedad en nuestro Código Civil, conceptualmente, se observan referencias a la función social en el art. 7, o la utilidad pública en el art. 349; y, sin embargo, la realidad es diferente. La propia propiedad tiene una base individual en su concepto que podría requerir una reflexión profunda desde el punto de vista de la utilidad real de los bienes, su condición inagotable o no, y el límite del número de éstos con relación a la realidad de pobreza y desigualdad de unos lugares a otros del planeta.

Y así, te invito a preguntarte: ¿hasta qué punto la titularidad de los bienes debe incentivarse a cualquier precio?, y ¿mediante qué título?; Piensa sobre ello, y más aún: ¿podemos hablar de derechos individuales que secuestren a perpetuidad los recursos naturales, como lo es la tierra? ; Y llegando al centro de la cuestión, te invito a plantearte: ¿Deberíamos considerar la tierra como

⁸⁷ Antes de la Directiva, los estados miembros no establecen en general un sistema de responsabilidad efectiva que restaurara el medio ambiente dañado.

MARÍ FARINÓS, J (2017): *A propósito de la responsabilidad civil por daños de carácter ecológico: “Quien contamina paga”*. Actualidad Civil n.º 2, febrero 2017, N° 2, 1 de feb. de 2017, p. 6. Nuestro sistema jurídico apoya una noción de ambiente referido no sólo a los espacios naturales y sus habitantes, sino también a cualesquiera actividades humanas, como el urbanismo, la vivienda...

⁸⁸ BEUNZA IBÁÑEZ, H (2018): *Hacia un nuevo marco jurídico en la vivienda en España*. Práctica Urbanística n° 151, marzo-abril 2018, N° 151, 1 de marzo de 2018, Editorial Wolters Kluwer, pp. 1-8.

“La importancia de utilizar un marco de derechos humanos en la esfera de las políticas de vivienda viene determinada por múltiples factores, entre los que destacan: – El hecho de que la falta de hogar y la vivienda inadecuada constituyen vulneraciones de los derechos humanos, por constituir un ataque a la dignidad y una amenaza a la propia vida. – La identificación de las personas que carecen de un hogar o que habitan en viviendas inadecuadas implica el reconocimiento de las mismas como titulares de derechos, pasando a ser sujetos activos y no meros receptores o beneficiarios de programas gubernamentales o caritativos. – Asegura el reconocimiento de la obligación legal de los estados de ser al mismo tiempo un actor clave y un regulador de los actores privados”.

Además, propone como principios fundamentales para una estrategia de vivienda basada en derechos: Reconocimiento del derecho mediante la legislación, priorizar a los necesitados y garantizar la igualdad, exhaustividad que abarque todos los niveles de gobierno, asegurar la participación basada en derechos, elaborar presupuestos responsables y justicia fiscal, basar los objetivos y plazos en derechos humanos, rendición de cuentas y supervisión, velar por el acceso a la justicia, regular las obligaciones del sector privado y los mercados financieros.

recurso natural⁸⁹ equiparable al aire, al agua? ¿Debería entenderse como un recurso patrimonio común de todos—cada Estado es soberano, es evidente, pero la preservación y conservación de la misma puede ser un límite a la libertad de los estados—? Y por supuesto, el tema estrella: ¿Deberíamos intervenir sobre la planificación demográfica, de los asentamientos? Todos sabemos que, al instaurar la diferencia entre lo rústico y lo urbano, y como y cuando debe establecerse dicha diferencia, la promoción de un desarrollo sostenible puede y debe ser un límite efectivo para lograr un hábitat realmente sostenible. No se trata sólo de una cuestión medioambiental, hay un problema real de uso efectivo y eficiente de la tierra como recurso natural. Por otro lado, teniendo en cuenta que siempre el incentivo es el mejor recurso, no así la penalización: ¿por qué no incentivar fiscalmente la utilización compartida de los recursos terrestres más que la individual?; ¿o bien incentivar las cesiones de uso, o los mecanismos de propiedad compartida que aseguren una mayor rentabilidad no sólo económica, sino también ambiental y social?; y ¿podemos introducir servidumbres para ayudar a un uso compartido?

Ahora bien, seamos sinceros, todo ello supone un cambio de enfoque del modelo económico, y una promoción real de supuestos en desuso.

En las últimas décadas se ha producido una explotación sin freno de los recursos naturales, todo ello regido por un desmedido crecimiento de la urbanización y sus infraestructuras, inadaptado respecto de su entorno, e impulsado por razones económicas—inversión, especulación promovidas por los dos grandes sectores implicados: construcción y entidades financieras— sin contemplar las necesidades del ser humano; todo ello unido a un crecimiento incesante del endeudamiento de las familias, y un consumo desmedido como elemento de ocio común. Es decir, nos encontramos ante una vida humana insostenible, individual, familiar y socialmente, dentro de un urbanismo insostenible desde el punto de vista ambiental, económico y social.

Y con relación a las fuentes de energía inagotables y por ello realmente sostenibles: solar, eólica, hidráulica, biomasa... ¿puede haber un derecho sobre las mismas no tanto sobre el objeto—sol, aire, agua— que es un bien común y por ello de libre acceso, sino más bien respecto del uso?, ¿El uso puede considerarse un derecho fundamental, o más bien un interés legítimo en base al artículo 45 de la CE, ya que se trata de un bien común?, en todo caso ¿pueden

⁸⁹ Como indica la doctrina, la propia regulación constitucional, al separar conceptos como el medio ambiente y los recursos naturales; de otros como la vivienda, el urbanismo o el patrimonio histórico, ha reducido el concepto de medio ambiente a lo natural exclusivamente: hábitat

CABALLERO, F RODRÍGUEZ DE SANTIAGO, J.M. (2008): ARTÍCULO 45 EN Dir. CASAS BAAMONDE, M.E; RODRÍGUEZ-PIÑERO Y BRAVO FERRER, M. Comentarios a la CE”. Wolters Kluwer, Madrid, 2008, p. 1088.

introducirse servidumbres negativas obligatorias o voluntarias a la propiedad por el derecho real de acceso a dicho uso⁹⁰? O ¿realmente son más bien límites de la propiedad? Desde el punto de vista civil, deberíamos plantearnos cómo articular esta situación, ¿cómo límites o cómo limitaciones?; y ¿Podría usarse dicho derecho? Es evidente el carácter restrictivo de dicha servidumbre, llamada servidumbre de luz en el caso de la energía solar. En todo caso, parece que considerarlo un límite garantiza claramente el interés general, es decir un acceso a la energía global, de interés común, sin restricciones —otra cosa es su almacenamiento o distribución—; mientras que entenderlo como limitación es más bien particular y por ello más restringida.

Te lo anuncio pues, éstas y otras cuestiones se van a presentar en el apartado siguiente, centrado en nuestro texto codificado⁹¹ con una visión desde la óptica de aplicación de los ODS. Más aún, teniendo en cuenta que

“En 2019 se dispondrá la obligatoriedad de acompañar toda normativa que se tramite en las Cortes Generales a iniciativa del gobierno del análisis de impacto normativo en la Agenda 2030 y los ODS... Gracias a esta herramienta se podrá realizar un trabajo de mejora de la práctica normativa y su vinculación a las metas de la Agenda 2030, así como el fortalecimiento de la coherencia de políticas y la conexión entre los diferentes objetivos. Una vez puesta en marcha, se procederá a realizar un informe sobre el impacto de las normativas aprobadas en relación con la Agenda 2030 que permita conocer los avances institucionalizados mediante la puesta en marcha de las diferentes actuaciones normativas. Igualmente, estas memorias servirán como guía para el análisis de la coherencia de políticas y el análisis de la acción de gobierno hacia la transformación social, económica y medioambiental⁹²”.

Efectivamente, Lucio, podemos no estar de acuerdo con el fundamento jurídico de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, y poner en duda su compatibilidad con el Estado de Derecho; si bien, si el Derecho Civil, en particular en lo referido a los aspectos de la estática patrimonial, no se mueve, los Objetivos nos interpelarán al movimiento.

⁹⁰ VÁZQUEZ-TORRES, D; VÁZQUEZ-TORRES, Y (2009): *Desarrollo sostenible y Derecho de Propiedad*. CELBA: Año 8 Núm. 1 [Segunda Época], agosto 2008 – mayo 2009, pp. 53-67.

⁹¹ Entre las medidas transformadoras para la implementación de la Agenda 2030 se aportan “acciones e iniciativas políticas de rápida implementación y cuya capacidad de transformación es extraordinariamente alta en términos de sembrar las bases para el despliegue exitoso de las políticas palanca y de la futura Estrategia de Desarrollo Sostenible: 9. Establecer memoria preceptiva de impacto normativo en los ODS en la actividad legislativa”.: Informe de progreso AGENDA 2030 España septiembre 2019, pp.27.

⁹² Informe de progreso AGENDA 2030 España septiembre 2019, p. 38.

No tenemos mucho tiempo para decidir en qué tren nos subimos, y hacia dónde vamos, porque los poderes públicos han decidido por nosotros sin pedirnos opinión. Y aunque, con ODS o sin ello, la dirección y la meta puede ser similar a lo que nuestras normas y principios persiguen, la forma de hacerlo es sustancialmente diferente en uno y otro caso. Tras varios siglos de democracia, debemos advertir que la globalización carece de estructura jurídica clara, y menos aún democrática.

II.2. ANÁLISIS DEL CÓDIGO CIVIL CONFORME A LOS ODS

II.2.1. Título Preliminar del Código Civil

Se inicia la reflexión con el estudio del título Preliminar del Código, de redacción más moderna, más acorde con las necesidades que requiere una sociedad efectivamente sostenible. Además, las reglas generales del título preliminar del CC son de especial importancia, al ser de aplicación general y directa, más allá del ámbito puramente civil.

Con relación a los *criterios de interpretación de las normas jurídicas* previstas en el artículo 3 del CC, es evidente que algunos criterios como la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas las normas permite la aplicación e interpretación conforme a los ODS, si fuera preciso.

Por otra parte, como ya sabrás, *la analogía* del art. 4 del CC nos sitúa ante un ordenamiento jurídico completo, abogando por la economía en el desarrollo del Derecho; La analogía permite suplir las lagunas legales, y podría ser un freno indirecto al exceso y la profusión legislativa de los últimos años, diríamos décadas; también ocurre esto con la supletoriedad del Código. Se instaura pues un sistema jurídicamente sostenible en sí mismo.

Y qué decir de que “*la ignorancia de la Ley no excusa del cumplimiento*”, esta es una de nuestras máximas, ya que la Ley obliga a todos independientemente de que la conozcan o no. Estarás de acuerdo conmigo en que ello no puede justificar que sigamos aceptando socialmente la ignorancia y el analfabetismo como realidades extendidas entre nuestros vecinos. La contradicción de esta regla con los ODS, en este caso, no se produce por la exigibilidad de la norma ignorada o no, sino por la dificultad de su conocimiento, que para algunas personas es absoluta. Ello debe hacernos reflexionar a los juristas, e insistir, en la necesidad de dar a conocer nuestras normas jurídicas. Es importante dar publicidad a la norma jurídica, para fomentar su cumplimiento pacífico y justo. Necesitamos nuevos lenguajes, y más comunicación e información, más recursos hasta ahora casi vedados a nuestro ámbito: video, fotografía...que

permitan y garanticen el efectivo cumplimiento del ODS 16, con aplicación de la paz y la justicia.

La previsión de la *buena fe*⁹³ como Principio General para el ejercicio de los derechos, y la prohibición del *abuso del derecho* o el *ejercicio antisocial* del mismo, son máximas que también se extienden transversalmente a lo largo de nuestro ordenamiento. Realmente el sistema de ODS prevé un desarrollo humano basado en el criterio de la buena fe: buena fe en la relación del ser humano con el entorno, buena fe en las relaciones humanas, buena fe en las instituciones y la cooperación entre ellas. Para los ODS, queda fuera de lo admisible jurídicamente el abuso o ejercicio antisocial, o que perjudique a tercero⁹⁴. Y aunque el desarrollo de la doctrina del abuso del derecho por la jurisprudencia se ha entendido de forma amplia la idea del tercero; ¿Quizá podría revisarse esta referencia o interpretarse en sentido amplio?, Eso es más lógico y, a raíz de los ODS, no sólo hablamos de tercero para referirnos a otra persona sino también al entorno, el resto de seres vivos, los recursos naturales...

Estarás conmigo en que es de agradecer que nuestro ordenamiento prevea, al establecer la *Ley personal de la persona*, que ésta vendrá determinada por la nacionalidad o en defecto de ésta, por la residencia; lo que otorga una garantía universal de facto, independiente de la adscripción a uno u otro país. Los criterios de determinación de la Ley aplicable también garantizan la sostenibilidad, al mantener una visión práctica acorde con la situación de los bienes, y la voluntad de las partes.

Las reglas de determinación de la *vecindad civil* del Código contemplan la situación del sujeto de una forma suficientemente amplia como para que cualquier residente en nuestro país goce de protección y normativa aplicable. A los efectos de la vecindad civil, la condición del extranjero es contemplada sólo si adquiere la nacionalidad española. Aunque otros supuestos, de extranjeros residentes y no nacionales, podrían entenderse que quedan fuera de la norma, recordemos la previsión del artículo 15.4, contemplando la dependencia personal respecto de una comarca.

II.2.2. Libro I del Código Civil

Es conocido por todos que las reglas de determinación de la *nacionalidad* del libro I han sufrido modificaciones continuas para incorporar reglas de

⁹³ Sobre los efectos de la buena fe, con relación a la tradición: MORENO FLOREZ, R. M^a (2012): El “*ius ad rem*” y el artículo 1473 del Código Civil. *RCDI*, n° 733, 2012, pp. 2601 y ss.

⁹⁴ Como así ha manifestado DE LA TORRE OLID, F (2020): Un Código Civil para el siglo XXI, en *El notario del siglo XXI*, en-feb 2020, núm. 89, p. 2.

protección de cualesquiera ciudadanos que se incorporan a nuestro territorio, por razones familiares, de trabajo, huida de sus países de origen buscando un futuro mejor...

A las originarias adquisiciones de nacionalidad sobre la base del *ius sanguinis* y *ius soli*, se han ido añadiendo posibilidades de adquisición por opción, por residencia o por carta de naturaleza, que con el tiempo se han ido completando y haciéndose más complejas en la teoría y la práctica. La amplitud de criterios, realizada con la pretensión de acoger a todos nuestros visitantes interesados en formar parte del Estado, es en apariencia compatible con los ODS. Sin embargo, la realidad de las últimas décadas, podría llevarnos a cuestionar esas incorporaciones, mediante normas excesivamente laxas que han generado multitud de problemas, y de facto son absolutamente incompatibles con el desarrollo y la sostenibilidad desde cualquier punto de vista.

En la práctica, la emigración a la tierra prometida ha supuesto una realidad de años de ilegalidad en condiciones de pobreza, familias divididas durante un tiempo indefinido –hijos que viven durante años lejos de sus progenitores y no siempre han podido acceder a una educación de calidad en sus países; hijos que lograron venir a España mediante la conocida reagrupación familiar y sufren dificultades de adaptación y formación con un riesgo social real–, individuos con problemas añadidos derivados de los roles de género en los trabajos de la emigración, la incorporación de ciudadanos en zonas marginales de las ciudades difícilmente compatibles con el desarrollo (problemas de acceso al agua, energía, ecosistemas...) con trabajos precarios y, en ocasiones, poco apropiados desde el punto de vista ético y económico.

Una vez asentados en nuestro país, los más pudientes han podido acceder a parte de lo prometido; y ello les ha llevado a endeudarse, más allá de los límites deseables e incluso permitidos, para obtener un pequeño techo donde dormir, o bien obtener multitud de bienes de consumo que permitan anestesiar el dolor emocional de quien se siente fuera de su tierra, de su familia y de sus raíces. El amparo de nuestro sistema social, educativo y sanitario ha logrado paliar algunas de las carencias de los ciudadanos emigrantes en España, ya que otras han quedado, y quedan, absolutamente desasistidas. Podemos seguir manteniendo esta situación, o bien debemos reflexionar acerca de si el proverbio chino tiene algo que enseñarnos: “*Regala un pescado a un hombre y le darás alimento para un día, enséñale a pescar y lo alimentarás para el resto de su vida*”. Si la aplicamos a la emigración, parece preferible ayudar al desarrollo sostenible de cada territorio, y no fomentar grandes migraciones de personas, sin un marco legal que realmente dé cobertura a su situación. No podemos olvidar que las redacciones, de las últimas décadas, de las normas de nacionalidad provocaron

un “efecto llamada” en muchos países. Una ayuda al desarrollo sostenible supone una ayuda en el propio territorio, sin movimientos inhumanos de personas de unos países a otros, con fomento de la inversión y la formación en el propio territorio. No estás de acuerdo en que, ¿quizá nuestro legislador deba repensar de nuevo la redacción de las normas de nacionalidad? La verdadera ayuda no es una limosna, la verdadera ayuda al ser humano, entendido como tal en toda su dimensión, pasa por la valoración de su capacidad, su trabajo y su esfuerzo. El otorgamiento de la nacionalidad, si no va acompañado de una realidad humanamente admisible que garantice los derechos fundamentales, puede ser una “manzana envenenada” que contravenga todos y cada uno de los hipotéticos ODS. Y, ante esa situación, yo misma me pregunto, ¿en qué ocupábamos nuestro tiempo los juristas?; ¿dónde estábamos los civilistas cuándo estas normas se modificaban?; ¿hemos alzado suficientemente nuestra voz?; ¿tuvimos miedo de ser considerados poco democráticos?

Por otra parte, también habremos de contrastar la compatibilidad de la regulación del *domicilio* de la persona. El domicilio vinculado a la residencia habitual, tal como hace el Código, es compatible con el cumplimiento de ciertos Objetivos sólo si se pone en relación con el artículo 18 de la CE y su inviolabilidad. Un ordenamiento jurídico que proteja el domicilio, que parte de la base de que toda persona tiene domicilio en su residencia habitual, está contribuyendo al desarrollo de las metas del primer ODS de poner fin a la pobreza garantizando el acceso a los recursos económicos, y las metas del ODS 10, de reducción de las desigualdades, dentro de la igualdad de trato, y la migración y movilidad ordenada de personas.

Por otra parte, ¿qué puedo decirte de la *condición de persona*?, sea persona física, ¿o de la atribución de la personalidad jurídica, y los consiguientes efectos jurídicos de los artículos 29 y siguientes del Código? Todos sabemos que la condición de persona es la base de la atribución de derechos. La norma que establece el criterio de atribución de la condición de persona ha sufrido modificaciones más o menos recientes, desde la perspectiva de la salud y el bienestar, al plantearse qué ocurría con los seres nacidos en situación física incompatible con la vida que vivían horas. Pero permíteme reflexionar sobre asuntos de actualidad. En los últimos tiempos, incluso en los meses de vigencia del estado de alarma por la *pandemia del COVID19*, se hizo patente la dificultad de cumplimiento del ODS 3 de salud y bienestar para todos, y como la diversidad de edad y situación sanitaria de los sujetos suponía un tratamiento desigual y discriminatorio para algunos de ellos. Y, ¿qué decir del *secuestro de hecho* de los enfermos, ingresados en los hospitales, privados de sus derechos, separados de sus familias, en situación inhumana?, ¿Dónde queda su libertad,

su integridad física, e incluso su derecho a la vida? Te diré que, aunque esta realidad parezca algo remoto no lo es en absoluto, y yo misma he tenido la desgracia de sufrirlo en mi propia familia... La personalidad actualmente regulada parece totalmente respetuosa con los Objetivos de protección de la persona, si bien la aplicación práctica de ciertas normas y desarrollos podría no serlo, en particular en el ámbito sanitario –investigaciones, tratamientos, cuidados–. En los últimos tiempos también sabrás que se han mantenido opiniones diversas y polémicas acerca del fin de la vida, la utilización de los tratamientos médicos, quirúrgicos y farmacológicos, o la aplicación de los cuidados paliativos. Y algunos de ellos como Ley de la eutanasia o la muerte digna ¡contravienen directamente los Objetivos!, ¿Y, qué podemos pensar de los encarnizamientos terapéuticos que dilatan la vida de los enfermos durante días o semanas, o incluso meses, aplicando fármacos experimentales sin sentido?, ¿Y los tratamientos que consumen recursos sin límite, mientras otras personas se encuentran en situación de pobreza y exclusión social, ¿dónde está el límite ético de estas actuaciones?, ¿dónde queda la voluntad y la capacidad de obrar del sujeto?, Efectivamente, hay personas que quieren luchar hasta el final, y otras no tanto. Estarás de acuerdo, Lucio, en que cuestionarnos el cumplimiento del ODS 3, y su aplicación en nuestras normas, es algo de plena actualidad tras la pandemia que venimos sufriendo durante estos años; y, por supuesto, dentro del derecho a la vida, a la dignidad e integridad del ser humano, constitucionalmente protegidos.

Por otra parte, como sabes, nuestro ordenamiento regula de forma genérica la situación de la *emancipación y mayor edad* en los artículos 239 y siguientes del Código. No lo hace con excesivo detalle, si bien sí ofrece los datos básicos de formas y tiempos de emancipación, procedimientos y consecuencias. Efectivamente, la mayor edad nos sitúa en una posición de plenitud jurídica –a excepción de algunas exigencias específicas en ciertas instituciones, como es el caso de la adopción que requiere una edad superior–. Debemos reflexionar acerca de las condiciones de la mayor edad, ya que incluso antes ya puede el emancipado, según el artículo 247: enajenar, gravar bienes, tomar dinero a préstamo... Las reflexiones acerca de la sostenibilidad y los Objetivos de desarrollo permiten acercarnos hacia los recientemente mayores de edad y los que lo serán a futuro, si bien desde una nueva visión. Se observan muchas carencias en la realidad de cada día, especialmente en las grandes ciudades, y en los países en vías de desarrollo. ¿Qué decir de la inmigración ilegal de jóvenes, recién inaugurada su mayoría de edad, de unos países en vías de desarrollo a otros, buscando un futuro que les permita vivir en paz? No parece que haya una reflexión jurídica profunda acerca del paso a la mayor edad, a nivel de recursos, salvo que el individuo se encuentre en el seno de una familia –derecho

de alimentos, pension, educación— No veo claro si hay una intención de apoyo jurídica en el paso de la menor a la mayor edad; ya que, aunque efectivamente la familia funciona como un apoyo real, a nivel legislativo no está claro si se observa ese cuidado. Efectivamente no lo está cuando nos encontramos con que la edad de emancipación real es muy superior a la mayoría de edad. ¿Pueden los mayores de edad acceder a una situación de bienestar que se encuentre en el marco del desarrollo y la sostenibilidad-bienestar económico, salud, educación, igualdad, trabajo? Y en la actualidad, tras la crisis del Covid-19, ¿habrá varias velocidades de desarrollo de los recientemente mayores de edad en el propio país, según sea el acceso a la tecnología? Los Objetivos relativos a la persona, individualmente considerada, se ven especialmente afectados en las distintas edades, en particular el ODS 4 relativo a la educación —formación—; y también otros como el ODS 5 —igualdad de género—, y especialmente el ODS 8 —trabajo—, el ODS 10 —reducción de las desigualdades—, el ODS 11 que permita el acceso a la vivienda —comunidades sostenibles—, y el ODS 16 con relación a la paz y la justicia efectiva. Y, sin temor, podemos poner en duda el cumplimiento real de dichos objetivos con relación a los mayores de edad que terminan sus estudios superiores e ingresan en el mercado laboral, y de los mayores de edad inmigrantes que buscan un futuro mejor en nuestra tierra. Es importante reflexionar acerca de lo que debe de hacerse para concretar dichos fines: formación de calidad que permita el acceso efectivo al mercado laboral —el derecho civil puede apoyar regulando cuestiones acerca de los recursos para lograrlo, como así hace con relación al derecho de alimentos—; acceso en igualdad de condiciones evitando la discriminación tecnológica derivada de la discriminación económica de aquéllos que tienen menos recursos —el derecho civil también puede cuestionar la equivalencia de prestaciones en ciertos contratos—, los precios, las rentas, con relación al valor de los bienes y el incremento de éstos; acceso a una vivienda sostenible, a través de cualquier régimen jurídico —actual, pasado o futuro—, que permita acceder a una vida independiente en condiciones mínimas de bienestar del que ya es mayor de edad y precisa independizarse de su familia —diversidad de regímenes de uso de viviendas que hagan compatible el derecho a la vivienda del ser humano con el derecho del propietario de la misma—; así como cualesquiera garantías para lograr una efectiva convivencia pacífica y justa de los que estrenaron recientemente su mayoría de edad.

Por otra parte, todos sabemos que la atribución de la *personalidad jurídica* y sus reglas, se configuró en su día como una situación ventajosa a los efectos de la capacidad y la responsabilidad; si bien requiere una revisión, no ya a los efectos de la regulación civil de nuestro código, más bien en general, en las normas especiales que regulan las diversas personas jurídicas, especialmente para que

también vengan obligadas al cumplimiento del desarrollo y la sostenibilidad. Jurídicamente sabemos que la personalidad jurídica pretende que el grupo de personas que constituyen la persona jurídica asuma responsabilidades en grupo y obtenga ventajas derivadas de su propia actuación y, no olvidemos, también que su actuación no contravenga los ODS en la relación con el entorno y con terceros. Las reglas de responsabilidad social corporativa requieren una nueva lectura. Se trata de lograr el cumplimiento del desarrollo y la sostenibilidad por parte de todas las personas, individualmente consideradas o en grupo. El grupo puede amparar para lograr objetivos, nunca para eludir responsabilidades; se requiere un cumplimiento de los ODS ambientales claro está, pero también los económicos y sociales –riqueza, igualdad, trabajo, salud, bienestar– dentro y fuera de las personas jurídicas, y en la actuación de éstas dentro y fuera de nuestro territorio nacional. No es compatible con los Objetivos que las mismas empresas que persiguen y hacen alarde del cumplimiento interno de los ODS ambientales y/o económicos, se beneficien de la externalización del trabajo, o la fabricación fuera de España, con un incumplimiento de facto de cualesquiera principios económicos y sociales–con relación a impuestos, condiciones de trabajo– Ello es admisible si se constituye como forma efectiva de inversión y desarrollo de cada país, no como fórmula de evasión del propio.

Y te invito a aterrizar en nuestro *derecho de familia*, en las normas civiles que regulan el matrimonio, la filiación, la patria potestad y las instituciones de tutela. En primer lugar, con relación al *matrimonio*, nuestras normas son compatibles con las metas del Objetivo 5, sobre igualdad de género, y vienen directamente afectadas por este objetivo. El objetivo de la no discriminación es aplicable en todos los ámbitos, pero especialmente en el familiar –matrimonio, participación en tareas domésticas, cuidado de los hijos, utilización de recursos, estudios, salud–. Nuestro ordenamiento reconoce la igualdad entre las personas independientemente del sexo en la Constitución. Nuestro Código Civil impide expresamente el matrimonio de menores no emancipados en el artículo 46, en línea con la meta 5.3 del ODS 5 de igualdad de género. Por otra parte, en relación con las metas 5.1, 5.2, 5.3 y 5.4, instaura en el Código la igualdad entre los cónyuges en el artículo 44 y 66, el respeto entre ellos en el artículo 67, la obligación de compartir las tareas domésticas en el artículo 68, el acuerdo de ambos para fijar el domicilio en el artículo 70, la ausencia de representación de uno por otro, salvo que haya sido atribuida voluntariamente en el artículo 71. Nuestra norma regula y prevé tanto el derecho a contraerlo en el artículo 44, como el derecho a separarse o divorciarse, de común acuerdo o no –artículo 81,82; 86,87– Por otra parte, podría decirse que, tanto la regulación del régimen económico matrimonial, artículos 1344 y siguientes, como del régimen de disolución económica del mismo mediante el convenio regulador del artículo

90 y los artículos siguientes, son absolutamente sostenibles y cumplen con los objetivos de desarrollo; con la sostenibilidad económica o de recursos de la familia y sus miembros –ODS 1,2,3 y 4: recursos, alimentos, pensión, salud, educación–; y con la sostenibilidad social –ODS 5: patria potestad, guarda y custodia y su ejercicio, igualdad – En todo caso, es evidente, que el estudio de la regulación del régimen económico matrimonial, de los artículos 1315 y siguientes, requerirían una revisión mucho más profunda, a la luz de los ODS, en particular los ODS 1 al 5 que afectan a los recursos económicos básicos, el bienestar y salud, la educación y la igualdad de género y el 16 con relación a la justicia.

Para nosotros es evidente que en materia de la regulación de la *filiación* nuestro Código ha avanzado mucho con las últimas reformas. Nuestro Derecho parte de la igualdad de efectos de cualquier filiación, matrimonial, no matrimonial y adoptiva, conforme indica el artículo 108, así como de la igualdad en cuestiones de género, como es el caso de la determinación de los apellidos del menor –ODS 5, de igualdad de género–. Así mismo, con relación a otras cuestiones importantes de la filiación, el artículo 111 del Código excluye el ejercicio de la patria potestad –salvo velar por ellos y prestarles alimentos– para el progenitor que se vea inmerso en procesos de violencia, en línea con los ODS, en particular el nº 16. La propia determinación de la filiación, sus efectos y las acciones de protección persiguen instaurar un sistema de justicia efectiva en línea con este objetivo y con los ODS 1 al 5 principalmente.

Y por supuesto, tras la determinación de las relaciones paterno filiales se introduce la regulación de la *patria potestad* de los padres sobre los hijos, institución regulada, en nuestro Código en los artículos 154 y siguientes, sobre la base de la responsabilidad de los padres y el respeto a los derechos de los hijos –en línea con el ODS 16 de paz y justicia y su meta de garantizar una verdadera identidad para todos–. Así, nuestro legislador trata de garantizar que los padres cumplen con sus obligaciones de velar por los hijos, alimentarlos, educarlos y formarlos, representarlos y administrar sus bienes; y prevé expresamente reglas con relación a la atribución del ejercicio a los dos o a uno de los progenitores –casos de violencia del artículo 156–, e incluso la privación de la patria potestad –artículo 170–; también en caso de conflicto económico se regula el nombramiento de un defensor judicial –artículo 163–, o por peligro se prevé la adopción de medidas –artículo 167–, y la rendición de cuentas al finalizar la administración de los bienes –artículo 168–.

Y ya conoces que tanto para los menores, y en parte para sujetos con complemento de capacidad, nuestro Código ha previsto la regulación de figuras como la *curatela*, la *tutela*, la *guarda* y el *defensor judicial*, que suponen

un gran logro en el ámbito del ODS, en particular los que afectan en mayor medida a la infancia. Las instituciones de protección de menores contribuyen necesariamente al fin de la pobreza y el hambre, proclamado por los ODS 1 y 2, al desarrollo de la atención sanitaria—ODS 3—, y el acceso a una educación inclusiva, equitativa y de calidad —ODS 4— al permitir que los menores más vulnerables puedan recibir atención cuando sus progenitores no puedan ocuparse, y siguen la línea del ODS 16 de garantizar el acceso de todos los menores a una identidad jurídica efectivamente protegida, en condiciones de paz, buen trato y libre desarrollo de la personalidad. Ahora bien, ello requiere unas instituciones de guarda acordes con las necesidades de los menores, con una regulación efectivamente rigurosa, que ampare a los menores, y garantice su atención por parte de profesionales adecuadamente formados, vocacionales, y controlados, cuyo único interés sea el del menor. En los últimos tiempos hemos asistido a supuestos, por suerte los menos, de Entidades públicas de tutela o guarda cuya verdadera realidad es el más absoluto desamparo del menor. Si eso ha ocurrido, es evidente que el legislador debe reflexionar acerca del fallo producido. La quiebra del sistema de guarda y/o acogimiento nos lleva a pensar acerca de él. Es preciso ofrecer una visión nueva que garantice de forma efectiva el interés del menor y estamos obligados, no sólo desde el punto de vista jurídico, sino ético. El compromiso con el desarrollo y la sostenibilidad nos exige reflexionar acerca del cumplimiento y respeto de los derechos humanos más básicos en dichas instituciones: hogar, alimento, atención, salud, enseñanza. Si el sistema falla no podemos quedarnos inmóviles pensando que no hay nada que cambiar, o que no está en nuestras manos. Quizá la previsión de mayor control de las instituciones de guarda, o de limitación cuantitativa, o requisitos cualitativos pueden contribuir a un mejor funcionamiento.

Es por todos conocidos la existencia de grandes dificultades en el estudio de las situaciones de discapacidad, dificultades de tratamiento que deben lograr la protección efectiva del afectado y sus necesidades. La propia regulación de esta situación, por suerte minoritaria, es una muestra que pone en valor nuestro ordenamiento jurídico, al garantizar ampliamente las necesidades del discapacitado a través de las citadas figuras.

Aunque, ya lo sabes, no olvidemos que la aplicación de los ODS no sólo se refiere a los menores, sino en general a todos los seres humanos. Es incoherente encontrar un deseo claro de protección de menores, mientras lo son, que quiebra estrepitosamente en muchos países al llegar la mayoría de edad, por problemas de formación insuficiente, dificultades de acceso al mercado laboral, dificultades para poder llevar una vida independiente con el bienestar adecuado. Pienso, y quizá estés de acuerdo conmigo, que podríamos destacar

la necesidad de reinventarnos, de adoptar medidas de formación y adaptación para lograrlo cualquiera que sea la edad⁹⁵.

Y, ¿qué decir de la *adopción*? La adopción ha sido y es la tabla de salvación para muchos menores no emancipados, nacionales o de otros países, a los que, en situaciones de desprotección parental graves, se les ofrece una opción de futuro real. Su regulación es continuamente revisada para acoger la protección cada vez mayor del cumplimiento de los derechos fundamentales de los adoptados. Sin duda, el compromiso del legislador con la aplicación efectiva del desarrollo y la sostenibilidad mundial es claro en el desarrollo normativo de figuras como la adopción de nuestro Código Civil.

Y qué decir, en general, acerca del *derecho de alimentos* en la familia, sostenibilidad en estado puro aparentemente. Aunque no podemos olvidar que, ¡la alimentación en sí misma puede resultar absolutamente insostenible por abusiva!, La realidad nos muestra un abuso de productos exóticos perjudicando el consumo local de los mismos, problemas derivados de la distribución, despilfarro de productos y una epidemia de obesidad en el llamado primer mundo⁹⁶, lo que lleva a cuestionarse la intensidad máxima, media y mínima de la alimentación del ser humano sobre la sostenibilidad del planeta. Sin embargo, por suerte nuestro Derecho Civil contempla figuras de protección de las necesidades más básicas; todos sabemos que los criterios que subyacen en el régimen de atribución de *alimentos entre parientes*, de los artículos 142 y ss. del Código civil, constituyen una de las mayores protecciones de nuestro ordenamiento con relación a los ODS 1 y 2, e indirectamente también el 3, 4 y 5. Todos recordamos la importancia crucial de las ayudas familiares en las últimas crisis sociales y económicas de nuestro país. El régimen de alimentos entre parientes persigue una ayuda que va más allá de lo básico, al incorporar no sólo el sustento, sino la habitación, el vestido y la asistencia médica, y también la educación y formación en todos los niveles durante la menor edad, e incluso después hasta la conclusión de los estudios, y los gastos de embarazo y parto. El régimen de alimentos comprende como parientes a los cónyuges, ascendientes y descendientes –los hermanos sólo gastos necesarios para la vida y educación–.

En la misma línea de protección personal y patrimonial puede mostrarse la regulación del *desaparecido*, la *ausencia legal* y la *declaración de fallecimiento*–

⁹⁵ Destacar, a modo de ejemplo, que Suecia facilitará el próximo curso, plazas de universidad para parados afectados por la crisis del Covid19, con el fin de que puedan reconducir su desarrollo profesional y personal.

⁹⁶ ARAGAO, A (2018): “Los alimentos como derecho humano y la protección del medio ambiente: perspectivas para un nuevo siglo”, en GARCÍA URETA, A (Dir.); BOLAÑO PIÑEIRO, M.C (Coord.) *Nuevas perspectivas del Derecho ambiental en el siglo XXI*. Marcial Pons, Madrid, 2018, pp. 86 y ss.

to. El legislador busca soluciones intermedias que conjuguen la protección del ausente o declarado fallecido, y la protección de sus familiares más cercanos e incluso de terceros afectados, en línea con los ODS de desarrollo individual y personal como son el 1, 2,3 y 4.

II.2.3. Libro II del Código Civil

Y como verás, Lucio, seguimos avanzando aún más en el ámbito patrimonial: el libro II del Código Civil se centra en la regulación de una parte importante de la materia patrimonial. Desde la visión del desarrollo y la sostenibilidad sorprende la consideración de algunos de los *bienes*, especialmente los inmuebles, y su calificación como bienes de dominio público o de propiedad privada. La relación entre el artículo 334 que considera *inmueble* el suelo sin distinción, y el artículo 339 que establece como *bienes de dominio público* los destinados al uso público; o la interpretación de ambos y su relación, ha dado lugar a una situación difícilmente sostenible desde el punto de vista de los ODS.

Quizá necesitemos reformular el artículo, ya que la interpretación del mismo resulta francamente dudosa. Si es cierto que son bienes inmuebles destinados a uso público, “*los caminos, canales, ríos, torrentes, puertos y puentes construidos por el Estado, las riberas, playas, radas y otros análogos*”, nadie se explica qué ocurre con el resto del suelo, y cómo parar la construcción inmobiliaria desenfrenada y desordenada de las últimas décadas. O bien reformamos la consideración de lo que se entiende por inmueble, ¿es inmueble el agua, o el aire?, y dejamos fuera los elementos esenciales para la vida, articulando sólo un derecho de uso temporal o no sobre el suelo; o bien explicitamos y concretamos un poco más lo que se considera bienes inmuebles de dominio público, para garantizar que una parte importante de los recursos terrestres esenciales para la vida quedan fuera del dominio privado. Y, ¿qué decir de la condición de los bienes de provincias y pueblos como bienes de uso público o patrimoniales, como indica el artículo 343? ¿Cómo se han interpretado unos, y otros?

Y, por otra parte, algunos autores se plantean⁹⁷: con relación a algunos inmuebles edificados, ¿Por qué no considerar la vivienda como bien inmueble sui generis, con características propias? Ello permitiría garantizar la protección adecuada en razón del destino del suelo. Las características del inmueble destinado a vivienda estarían compuestas por varias dimensiones: derecho humano, acceso a la misma, gestión y organización y valor financiero.

⁹⁷ NASARRE AZNAR, S (2018): La política de vivienda y el Derecho Civil, En *Reformando las tenencias de la vivienda. Un hogar para todos*, MUÑIZ ESPADA, E; NASARRE AZNAR, S; RIVAS NIETO, E; URQUIZU CAVALLÉ, A (Dir.), Tirant lo Blanch, Valencia, p. 239.

En todo caso, es evidente que el legislador civil también tiene que reflexionar sobre esta cuestión; no podemos mirar hacia otro lado, y pensar que el derecho administrativo debe resolver todas las cuestiones; nosotros podemos y debemos pensar sobre ello, y, si lo vemos necesario, requerir un cambio legislativo acorde con nuestra interpretación de los hechos y la norma.

En las normas recientes, con más o menos éxito, se fomenta indirectamente la utilidad y uso de los bienes inmuebles; puedes verlo en normas tanto estatales –Real Decreto/Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler⁹⁸– exigiendo recargos en el IBI de las viviendas desocupadas con carácter permanente; como autonómicas –por ejemplo, la Ley 1/2019, de 22 abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia; mediante el canon de inmuebles en estado de abandono para contribuir a la regeneración del área en que se encuentre el inmueble–. Si bien, debe advertirse que esta regulación incorpora una perspectiva sancionatoria y poco coherente con el derecho al desarrollo; así pues, ¿no sería mejor incentivar, antes que prohibir y sancionar? La idea de regular de diversa forma viviendas desocupadas ha suscitado mucha polémica en los últimos tiempos; resulta más razonable regular en positivo e incentivar la ocupación y la rehabilitación, que penalizar la desocupación. Te diré, Lucio, que en otros países de Europa se utilizan medidas de fomento, intervención administrativa y sancionadoras –generalmente de carácter impositivo: impuestos sobre viviendas vacías⁹⁹ y recargos–, llegando incluso a la expropiación temporal de derecho de usufructo¹⁰⁰. No en vano, pienso yo, la propiedad sobre la vivienda tiene una vertiente individual y otra institucional; y, a mayor abundamiento, una función social constitucionalmente reconocida. En nuestro país el debate normativo se centra en el arrendamiento; y se mueve pendularmente entre el intervencionismo y la libertad. Actualmente, la pretensión del gobierno, concretada en la Ley de Vivienda es más intervencionista, frente a las posturas de algunas CCAA. Las últimas, y cuestionadas, normas en sumarse al debate son el Real Decreto-ley 16/2021, de 3 de agosto, por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y el Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

⁹⁸ Modificado por el Real Decreto-Ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.

⁹⁹ En 2020, el TC ha declarado constitucional tanto el impuesto de viviendas vacías como el recargo del IBI en Cataluña.

¹⁰⁰ PIDEMONT PUJOL, M; CANALS COMPAN, A (2017): Multas y sanciones, utilización anómala y vivienda desocupada. Radiografía del estado de la cuestión. En Observatori DESC y TRANSJUS: *La Ley del Derecho a la vivienda de Cataluña: diez años de vigencia. Balance y futuro*. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra 2017, p. 127.

Con relación a los *bienes muebles* destinados al consumo, es evidente que tenemos límites en su uso derivados de la necesaria sostenibilidad, y éstos cada vez son más evidentes. Además, debemos de aplicar de forma efectiva estas exigencias con relación a la adecuada gestión de los recursos utilizados y los residuos generados (en una sociedad de consumo en que los bienes se desechan y no se reparan, las compras se han convertido en una actividad lúdica, los precios son irreales, el consumo lleva implícito un exceso de embalaje...), lo que puede influir en el proceso de producción, las materias primas, la energía utilizada, y en consecuencia la calidad, el precio...

Y en los bienes muebles que por esencia se destinan al transporte de personas o mercancías, también es necesario limitar el nivel de ruido e inmisiones y su influencia en el entorno. Ello puede situarnos ante una necesaria revisión del art. 1908 del Código y los escasos artículos dedicados a la materia.

Y qué decir de la regulación de los artículos 335 y siguientes, en los últimos tiempos se aboga por que los seres vivos salgan definitivamente de dicha calificación de bienes muebles. Tú también estarás de acuerdo en que los *animales* dejen de ser vistos como cosas, y pasen a ser considerados como seres vivos, protegibles por los ODS 14 –vida submarina– y 15 –vida de ecosistemas terrestres–. Reflexión que se hace aún más necesaria tras la crisis del COVID-19, al observar como los espacios naturales que creíamos sólo nuestros han sido utilizados de nuevo por los animales, enfrentándonos a una realidad sin precedentes, que nos invita necesariamente a la reflexión de quién o cuál es la causa de la continua desaparición de las especies animales; en línea con lo ya avanzado por algunos autores: es el momento de articular medidas reparadoras, no sólo de asistencia y ayuda¹⁰¹. En las últimas semanas se ha abierto el debate acerca del Anteproyecto de Ley de Protección y Derechos de los animales, cuyo contenido total está resultando muy cuestionado. Efectivamente era una norma muy demandada, y todos los que tenemos animales domésticos la estábamos esperando. Si bien, el legislador insiste en "normas-parche", con regulaciones ¿demasiado reglamentistas?

Por supuesto, qué decir del artículo 348¹⁰², el artículo estrella de este trabajo; él incorpora el concepto de *propiedad* como derecho real pleno a perpetuidad,

¹⁰¹ ARRESE IRONDO, N (2018): "La respuesta del derecho a las catástrofes naturales", en GARCÍA URETA, A (Dir.); BOLAÑO PIÑEIRO, M.C (Coord.) *Nuevas perspectivas del Derecho ambiental en el siglo XXI*. Marcial Pons, Madrid, 2018, p. 102.

¹⁰² Sobre el concepto de propiedad: DE LOS MOZOS, J.L (1993): *El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica*. EDERSA, Madrid 1993. En página 88 afirma que es el "paradigma de derecho subjetivo"

ASOCIACIÓN DE PROFESORES DE DERECHO CIVIL Propuesta de Código Civil. Tecnos, Madrid 2018. Se propone, en su artículo 333-1, la denominación de la propiedad, bajo el título de *concepto y función social*. "1. La propiedad atribuye a su titular el derecho a gozar y disponer de una cosa sin perjuicio de los límites contemplados en este Código y en la legislación especial. 2.

apoyado por el 350 con relación al subsuelo. Según DE LOS MOZOS, el derecho de propiedad del Código ofrece un concepto procedente de la Declaración de Derechos del Hombre y el Ciudadano de 1789, unida a la tradición romanista; y requiere un necesario equilibrio entre la libertad individual y la responsabilidad o solidaridad, considerando que sólo hay un concepto de propiedad estructurado de forma sólida junto con los Derechos Reales Limitados. Afirma también que la primera crisis del concepto se produce en la desamortización, desnaturalizando la relación del hombre con los bienes¹⁰³.

Lucio, te pido que reflexiones conmigo acerca de cómo se conecta este artículo con la visión constitucional del mismo derecho. La visión del Código Civil español, concebida como liberal, e inspirada en el CC francés de 1804, se ocupa de que el propietario ostente el uso, disfrute y abuso de los bienes, con limitaciones establecidas por él mismo, en aplicación del binomio libertad y propiedad¹⁰⁴; libertad que se puede observar excesivamente amplia en materia

El propietario conserva las facultades que no se han atribuido a terceros por ley o por título. 3. La legislación delimita el contenido del derecho de propiedad de acuerdo con su función social". En este caso, en mi opinión, parece que se opta por considerar la función social como un límite intrínseco al contenido del derecho, que vendrá impuesto necesariamente por el legislador al regular; en la línea constitucional o incluso más restrictiva. La Constitución, en el artículo 33, dispone que *la función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes*; con una referencia amplia a la función social, que podría venir impuesta no sólo por la Ley sino también por otra norma jurídica o un principio general, acorde por supuesto con la Ley.

Propuesta que siempre debería contemplar la visión de los grandes: estudio de las instituciones desde su origen: SAVIGNY, F.C v (1814): De la vocación de nuestra época para la legislación y la ciencia del derecho. En SAVIGNY, F.C von/ THIBAUT, A.F.J (2018): *La polémica sobre la codificación*. Ed. al cuidado de AGURTO GONZALES, C.A.; QUEQUEJANA MAMANI, S.L.; CHOQUE CUENCA B. Ed. Olejnik, Santiago de Chile, pp. 135-137: *"perseguir cada material dado hasta su raíz, para descubrir así su principio orgánico, con lo cual lo que tenga todavía de vivo tiene que separarse de lo que ya está muerto y sólo pertenece a la historia"*. Y más aún, en p. 163: *"Aportando la comunicación conveniente de las facultades de Derecho con los tribunales de justicia"*. También en SAVIGNY, F.C v (1814): De la vocación de nuestra época para la legislación y la ciencia del derecho. Con estudio preliminar de GANDÍA, E. Ed. Heliasta, Argentina. THIBAUT SAVIGNY (1970). *La codificación*. Ed. Aguilar, Madrid.

¹⁰³ DE LOS MOZOS, J.L (1993): *El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica*. EDERSA, Madrid 1993, pp. 80 y ss.; 96-97; y 101.

¹⁰⁴ RODRÍGUEZ DE SANTIAGO, J.M. (2008): ARTÍCULO 33 EN Dir. CASAS BAAMONDE, M.E; RODRÍGUEZ-PIÑERO Y BRAVO FERRER, M. *Comentarios a la CE*". Wolters Kluwer, Madrid, 2008, p. 903: "símbolo cargado de contenido ideológico en torno al cual se crearon los instrumentos técnico-constitucionales que dieron forma al Estado de Derecho en su origen liberal individualista".

COBACHO, J.A (2017): "La evolución de la legislación sobre arrendamientos rústicos en el derecho español". *Revista Jurídica Región de Murcia*, núm. 51, pp: 30 "Por lo respecta al Código Civil, Federico de Castro (DE CASTRO Y BRAVO, F. *Derecho Civil de España, 1, 1949, pág. 207.*) señala que el Código Civil al tomar como base el Proyecto de Código Civil de 1851, y por lo tanto los Códigos Civiles francés, italiano y holandés, les sigue en su articulación y contenido de una manera clara. El individualismo, sigue diciendo De Castro, se manifiesta ampliamente en el derecho patrimonial, especialmente en el arrendamiento de servicios, y en el régimen de

urbanística, por ejemplo. Es más, quizá parte del problema de esta institución es, precisamente, la regulación abstracta, desvinculada de los problemas reales de los ciudadanos.

Así, en opinión de SAVIGNY podríamos referir que la visión de una materia como ésta, inicialmente desvinculada del público no jurista, puede estar muerta, desvinculada de la fuerza creadora del Derecho, y sometida al rigor de los juristas y técnicos que la regulan.

“Vamos a considerar ahora aquellas materias que (como la propiedad) son consideradas con indiferencia por el público no jurista y que los juristas juzgan que pueden ser iguales en todas las circunstancias, de manera que competen exclusivamente a la técnica jurídica. El que tengamos esta opinión de estas materias constituye de por sí un indicio de una situación jurídica a la que falta la fuerza creadora del Derecho, porque donde esta fuerza está viva, todas estas relaciones, lejos de ser indiferentes, se considerarán peculiares y necesarias como lo demuestra la historia de cualquier Derecho primitivo. Pero, en esta situación, que presuponemos que es la nuestra, nuestra capacidad para la legislación dependerá del valor y de la perfección de nuestra técnica jurídica, y a esta hay que dirigir ahora, en primer lugar, nuestro análisis¹⁰⁵”.

Casi un siglo después de la entrada en vigor de nuestro Código, la Constitución, tímidamente, introdujo una exigencia mayor al legislador al incorporar, como límite de su contenido, la función social¹⁰⁶. Hay autores, como DE LOS MOZOS¹⁰⁷, que no ven favorable que la función social sea un límite intrínseco, sino extrínseco, respetando el contenido esencial del Derecho, en su estudio sobre

la propiedad”. No obstante, afirma DE LOS MOZOS que la visión de DE CASTRO, en dicha obra refiere también la larga tradición de nuestro Derecho recogida en el Código Civil: Partidas y Recopilaciones: DE LOS MOZOS, J.L (1988): Derecho Civil. Método, sistemas y categorías jurídicas. Civitas, Madrid, pp. 71-93.

¹⁰⁵ SAVIGNY, F.C v (1814): De la vocación de nuestra época para la legislación y la ciencia del derecho. En SAVIGNY, F.C von/ THIBAUT, A.F.J (2018): *La polémica sobre la codificación*. Ed. al cuidado de AGURTO GONZALES, C.A; QUEQUEJANA MAMANI, S.L; CHOQUE CUENCA B. Ed. Olejnik, Santiago de Chile, pp. 117-118. También en SAVIGNY, F.C v (1814): De la vocación de nuestra época para la legislación y la ciencia del derecho. Con estudio preliminar de GANDÍA, E. Ed. Heliasta, Argentina. THIBAUT SAVIGNY (1970). La codificación. Ed. Aguilar, Madrid.

¹⁰⁶ Como bien indica la doctrina, la amplitud del apartado segundo conlleva la aplicación restrictiva del tercero; y la amplitud del apartado primero conlleva la aplicación amplia del tercero: RODRÍGUEZ DE SANTIAGO, J.M. (2008): ARTÍCULO 33 EN Dir. CASAS BAAMONDE, M.E; RODRÍGUEZ-PIÑERO Y BRAVO FERRER, M. Comentarios a la CE”. Wolters Kluwer, Madrid, 2008, p. 899.

No todos lo consideran un límite. A favor de la limitación se manifiesta: DE LOS MOZOS, J.L (1993): El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica. EDERSA, Madrid 1993.

¹⁰⁷ DE LOS MOZOS, J.L (1993): El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica. EDERSA, Madrid 1993, pp. 130 y ss., 172, 176.

la crisis del concepto de propiedad a consecuencia del excesivo intervencionismo estatal; En particular, también se baraja la opción de que la función social sea un Principio General del Derecho para construir las obligaciones y deberes del propietario aunque se desecha esta opción –si la función social perteneciera al concepto, y no se cumple, se frustrara la garantía constitucional del derecho de propiedad–. Este autor considera que el límite intrínseco, y su intervencionismo, tenía sentido en la dictadura y no actualmente, en que obedece a causas principalmente económicas, generando un exceso de límites en el ejercicio de los derechos. DE LOS MOZOS considera que la función social es una situación jurídica, y constituye una *limitación, limitada* por el contenido esencial del derecho de propiedad; bajo el amparo del artículo 33¹⁰⁸ de la Constitución.

“Por eso, parafraseando un texto de L. DÍEZ-PICAZO, siguiendo a V. MONTÉS, se podría decir que la función social de la propiedad y los bienes sobre que recae, es el criterio delimitador del contenido de la situación jurídica –nótese que se dice situación y no relación– como consecuencia de las finalidades asignadas a los bienes sobre que recae, lo que supone nuevas limitaciones del derecho de propiedad y, en ocasiones el nacimiento de obligaciones y deberes concretos para su titular. Pero también hay que decir que las limitaciones que entraña la función social de la propiedad se hallan, a su vez, limitadas por ‘el ‘contenido esencial’ del derecho de propiedad que ampara la garantía constitucional de este derecho. Así lo reconoce la sentencia del TC de 8 de abril de 981. Contenido esencial que hay que encontrar en los poderes atribuidos al propietario, sin los que tal derecho no sería reconocible. En tal sentido, lo reconoce también L. DÍEZ-PICAZO, al decir que ‘un derecho de propiedad sólo es reconocible como tal si en él se produce la conjunción de sus caracteres específicos: ius utendi, ius fruendi, ius disponendi’”¹⁰⁹”.

Así, DÍEZ PICAZO¹¹⁰ entiende, en el sentido de determinar regímenes jurídicos diversos según los tipos de bienes, que:

“Más que hablar de una función social de la propiedad en forma genérica, lo que habría que pensar es que existe una función social de los bienes, porque es en cada especie de bienes donde esa concitación de intereses se produce... permite intervenciones públicas que suponen, por

¹⁰⁸ “1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia. 2. La función social de estos derechos delimitará su contenido de acuerdo con las leyes. 3. nadie podrá ser privado de su bienes y derechos si no es por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las Leyes”.

¹⁰⁹ DE LOS MOZOS, J.L (1993): El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica. EDERSA, Madrid 1993, pp. 130 y ss., 172, 197.

¹¹⁰ DÍEZ PICAZO, L (2006): Propiedad y Constitución, En *Propiedad y Derecho Civil*. Centro de Estudios, Fundación Registral. Madrid 2006, p. 21.

una parte, la creación de limitaciones en el ejercicio de las facultades que el dominio otorga y, por otra parte, de deberes especiales y positivos de conducta de los propietarios, respecto de las Administraciones públicas o respecto de terceros”.

Incluso se habló¹¹¹ en algún momento de la función social como referencia ya contenida en la doctrina del abuso del derecho y de la buena fé (en línea con considerarlo un principio general del Derecho, un concepto jurídico indeterminado o un concepto válvula). Y posteriormente resultó que el TC¹¹² interpretó la propiedad en el sentido de utilidad individual y función social como elementos y límites del contenido esencial del derecho de propiedad, aunque es claro que dicha función social no puede sobrepasar el contenido del propio derecho. Efectivamente, puedes pensar que, o bien el legislador hizo caso omiso de la función social en ocasiones, o es un concepto excesivamente limitado al ser exigible sólo al legislador, y no al resto de ciudadanos; o bien aquí se estableció como principio rector para su desarrollo normativo, sin excluir su consideración de límite del derecho subjetivo a la vivienda.

Ello es así, ya que como ocurre a veces, aunque referido a los colectivos especialmente protegidos en el ámbito de consumo:

“En ocasiones existen normas bienintencionadas, formuladas a modo de principio inspirador del ordenamiento jurídico pero que analizadas en el contexto en que se proyectan revelan poca precisión en su construcción”¹¹³.

Esta imprecisión, intencional o no, puede afirmarse respecto de la relación entre la propiedad y la función social. La función social podría evitar un cuestionamiento absoluto del propio concepto de propiedad como derecho a perpetuidad con relación a bienes como la propiedad inmobiliaria cuya dimensión de utilidad social es clara¹¹⁴. No parece sostenible ni acorde al desarrollo –más aún desde la última década de crisis inmobiliaria–, que el ser humano, cuya vida es temporal y finita, pueda ejercer un derecho pleno y absoluto sobre multitud de bienes, incluidos los de naturaleza casi perenne, cuyo destino sea universal, especialmente porque necesitaría

¹¹¹ Citando a Hernández Gil. MIÑARRO MONTOYA, R (2006): La propiedad desde el punto de vista del Derecho Civil. Limitaciones del Derecho de Propiedad, En *Propiedad y Derecho Civil*. Centro de Estudios, Fundación Registral. Madrid 2006, p. 245.

¹¹² STC 37/1987 de 26 de marzo sobre la LRA Andaluza con relación a la vivienda y STC 89/1994 con relación al medio ambiente.

¹¹³ GRAMUNT FOMBUENA, M: “Las personas mayores como colectivo especialmente protegido en el ámbito del consumo”. *Rev. Bioética y Derecho*, 45, 2019, p. 149.

¹¹⁴ Como opina: RODRÍGUEZ DE SANTIAGO, J.M. (2008): ARTÍCULO 33 EN Dir. CASAS BAAMONDE, M.E; RODRÍGUEZ-PIÑERO Y BRAVO FERRER, M. Comentarios a la CE”. Wolters Kluwer, Madrid, 2008, p. 910.

varias vidas para poderlos utilizar. Efectivamente, puedes rebatir este argumento, advirtiendo que las posiciones comunistas extremas, que parecen enfrentadas a la propiedad privada, no han triunfado en ningún lugar, ni se han mostrado como solución a futuro; pero estarás conmigo en que la propiedad “inviolable, absoluta” de un Estado liberal llevado al extremo tampoco ha resuelto los problemas actuales. Y no parece razonable sostener esa visión del concepto de propiedad si queremos cumplir los ODS 1 –fin de la pobreza–, 2 –hambre 0–, 11 –ciudades y comunidades sostenibles–, 15 –ecosistemas terrestres–, 16 –paz, justicia e instituciones sólidas, o movernos dentro de los Principios Generales del Derecho.

Y, con relación al concepto de propiedad, si bien, los límites del dominio pueden ser considerados favorables a un sistema de propiedad sostenible –fomentan un valor de protección del medioambiente sin citar–, su desarrollo podría ser más completo de lo que es en la actualidad (*servidumbres, medianería, relaciones de vecindad*). Es muy loable el sistema de límites; con límites especialmente desarrollados en el ámbito público, y en el privado. Y respecto de las limitaciones del derecho de propiedad se aboga por un desarrollo mayor, que constituya un contrapunto efectivo del concepto de propiedad perpetua. Es más, desde el punto de vista patrimonial, estarás conmigo en que el desarrollo y la sostenibilidad requieren una revisión del concepto de propiedad, o bien una reflexión acerca de los límites y limitaciones de ésta.

Dejemos para otro apartado las cuestiones relacionadas con el derecho de propiedad, el suelo, y el derecho a la vivienda, y sigo relatando y reflexionando acerca de nuestro Código Civil. En su momento, es cierto que nuestro legislador, con la regulación de *las propiedades especiales*, al margen del Código, desistió de reflexionar sobre el concepto de propiedad. Esta cuestión se dejó para otro momento, no había voluntad de cambio, o bien no había rumbo claro... la realidad es que no se llegó a un consenso sobre la revisión del concepto, había opiniones contrapuestas, y se ampliaron las posibilidades, abriendo la puerta a varias propiedades, tantas como objetos posibles. Desde un punto de vista completo, también debieran estudiarse las normas que afectan a las llamadas propiedades especiales, desde el punto de vista del desarrollo y la sostenibilidad; si bien lo dejaremos para otro momento.

En el sentido de sostenibilidad se configura la regulación del *tesoro*, entendido como bien valioso, de dueño desconocido, que puede pasar al dominio público por adquisición del Estado. Y es compatible con el desarrollo y la sostenibilidad, y con los conceptos de justicia y la equidad, la regulación de la *acesión* de los artículos 360 y siguientes; ya que sus criterios determinantes de la buena fe y la principalidad del bien persiguen un equilibrio de fuerzas basado en la justicia.

Otra de las instituciones reguladas, de gran interés y utilidad en el ámbito patrimonial, es la *comunidad de bienes*. La regulación de la comunidad romana o por cuotas se encuentra desprovista de la visión de bien común del entorno social. Es así que puedes ver que, la regulación general del Código Civil de la comunidad romana, es la única regulación ordenada y general de la cotitularidad de bienes y derechos, incluyendo las referencias a la copropiedad como supuesto más importante. Nuestro legislador no se ocupó de regular otros tipos de comunidad o cotitularidad, como sería la comunidad germánica o pro diviso, centrándose sólo en la romana o por cuotas; y ello pese a que la germánica puede resultar de interés en los supuestos más recientes de cotitularidad, y podría contribuir en ciertos supuestos a una idea colectiva de bien común. Efectivamente, en otros ordenamientos se contempla la relación con los bienes, en general o de algunos de ellos, en un sentido social, común, de mayor amplitud. En nuestro caso, la regulación de los artículos 392 y siguientes puede resultar útil para situaciones temporales de indivisión, pero debería acompañarse de una regulación paralela de otros tipos de comunidad, que permitan una mayor flexibilidad en la titularidad de bienes y derechos y en la utilización *atemporal* de los bienes. Probablemente un Derecho Civil moderno, adaptado al desarrollo y la sostenibilidad, requiere una regulación de las comunidades de otro tipo. Podría ser la germánica en general, como opción real y paralela a la comunidad romana o por cuotas, o una inspirada en ella, pero con matices diferentes. Efectivamente, para avanzar en el bien común debemos incorporar una visión nueva, jurídicamente adaptada, de las situaciones de comunidad y cotitularidad. Y todo porque, desde hace décadas y también en la actualidad, nos encontramos con situaciones que no encuentran respuesta en la comunidad romana, como por ejemplo son las comunidades de uso compartido de inmuebles o zonas comunes. Y, la falta de regulación general, en los últimos tiempos, se ha suplido con regulaciones parciales, de cada supuesto concreto. Esta forma de regular, aunque puede resolver un problema inmediato, no permite contemplar las instituciones desde una perspectiva amplia, y perjudica claramente la seguridad jurídica. Es importante que la regulación general de Derecho Civil común incorpore las normas necesarias para evitar regulaciones demasiado parciales, generalmente de corta vida. De esta forma, ofreciendo regulaciones básicas más abiertas en materia de comunidad, no se trata de esperar a que otros grupos de interés trabajen persiguiendo los objetivos, sino que todos nosotros, en las situaciones de grupo, de comunidad, podamos optar por compartir recursos de forma sensata y justa, protegidos por nuestro Derecho Civil. Nuestro legislador puede y debe reflexionar acerca de si una protección mayor de las situaciones de comunidad es acorde con los ODS, especialmente cuando el último de ellos, el 17, trabaja sobre las alianzas para lograr los objetivos. Difícilmente se lograrán alianzas para lograr los objetivos a nivel global, si en el ámbito particular cada

uno sigue a lo suyo, y, sobre todo, si el legislador ni siquiera piensa en otras opciones como posibles y razonables. No porque lo diga Naciones Unidas, sino porque desde mucho tiempo atrás hay regulaciones diversas de las comunidades de bienes, como es el caso de la romana o la germánica.

Por otra parte, no olvidemos la regulación de nuestra *propiedad horizontal*, muy breve en el Código, con el recurso de la Ley ad hoc, que impone límites claros al uso del inmueble; límites que se imponen al propietario, bien sea él o a través de otro. Una muestra clara de los límites en interés común, que en este caso particular se imponen en la Ley y se desarrollan en los Estatutos de cada comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

Favorable a la visión del desarrollo y la sostenibilidad es nuestra regulación de la *posesión*; la posesión protegida como institución provisional, temporal o definitiva. Estarás de acuerdo conmigo en que la protección del poseedor, con origen en el Derecho Romano, permite considerar como situación de hecho jurídicamente protegida la relación de hecho con los bienes. Valorar de forma jurídica la relación de hecho con los bienes es abrir la puerta a una relación de sostenibilidad con los bienes y derechos, que permita el acceso de más personas a diversos bienes con variados títulos; aunque, no obstante, en el ámbito inmueble dicha situación de posesión es sustituida por la inscripción en el Registro, con la máxima protección cuando se trate de un tercero hipotecario. Es evidente que, al igual que en el origen de la figura, nuestro Derecho opta por la protección de la vía de posesión de hecho y de derecho; lo cual desde el punto de vista de la sostenibilidad resulta loable. Por supuesto, es sostenible proteger al poseedor de hecho, y no sólo al titular de un derecho; se trata de una protección ajustada a la situación fáctica, que no impide la protección del verdadero titular del derecho, en su caso. Es evidente que una sociedad que trabaja desde el individuo y también en común y para el común, debe proteger las relaciones de hecho con los bienes. Lo contrario, la no protección de la posesión de hecho, en sí misma considerada, es ineficiente e inequitativa, y contraria a los ODS en general, y sobre todo al 1 relativo al fin de la pobreza, y al 10 en particular, de reducción de las desigualdades; y podría enfocarse desde la mala fe o el un abuso de derecho del que es titular y nunca posee en detrimento del que necesitaría poseer y no puede hacerlo.

La regulación de los derechos reales en la historia del pensamiento jurídico, desde antiguo, ofrece figuras de Derechos reales limitados, de uso compartido, en sí mismas sostenibles, que complementan y permiten el mantenimiento del derecho real de propiedad, tal y como lo entendemos. Me estoy refiriendo a los *derechos reales limitados de uso*, como son el *usufructo*, *uso* y *habitación*, lo que en origen eran servidumbres personales, como limitaciones del derecho de propiedad. Se trata de derechos que promueven un mayor uso y disfrute

de los bienes, por lo que su aportación para el desarrollo y la sostenibilidad es evidente. Si la relación con los bienes puede ser compartida por más de un sujeto, atribuyéndose la titularidad del derecho, por un lado, y el uso y disfrute por otro, es evidente que se contribuye al cumplimiento de varios de los ODS, por no decir todos, tanto desde el punto de vista social, como medioambiental y económico; es más, es la base de la solidaridad, la buen fe... Es positivo que existan figuras jurídicas que permitan la atribución de derechos sobre los bienes en favor de varias personas, con derechos, deberes y garantías para todas ellas. Más aún, en mi opinión interesaría un mayor desarrollo de los derechos de uso y habitación, y una adaptación del usufructo a la realidad de los tiempos; así como la incorporación de cualesquiera otros derechos reales ajenos hoy al Código: superficie, aprovechamiento por turnos... y los que pudieran crearse a futuro. En la actualidad, el uso compartido de bienes es una práctica cada vez más habitual; y, sin embargo, la regulación civil es escasa y antigua. Igualmente ocurre con relación al derecho de habitación, efectivamente utilizado con o sin ese nombre. Una adaptación de estos derechos reales limitados de goce, cuya protección y garantía es mayor que los derechos de crédito, podría contribuir favorablemente al cumplimiento efectivo de los ODS, especialmente en el ámbito de la sostenibilidad social –pobreza, hambre, bienestar, trabajo, igualdad, comunidades, paz y justicia–, y también en el ambiental y económico –recursos naturales, energía, producción y consumo y ecosistemas–; y sería acorde con el fundamento jurídico de nuestra normativa en los Principios Generales del Derecho. Nuestro legislador podría modernizar la regulación del usufructo en los artículos 467 a 522, y enriquecer y desarrollar aspectos novedosos en la regulación del uso y habitación, del artículo 523 a 529, que permitan su utilidad en supuestos muy diversos¹¹⁵: uso compartido de viviendas, de espacios de trabajo, de bienes de producción y consumo, de energía...; además de incorporar regulaciones que ha regulado en Leyes especiales: superficie, aprovechamiento...

Estamos hablando de remisión a derechos reales limitados de goce, preferentemente usufructo, uso y habitación, también superficie¹¹⁶ y aprovechamiento por turnos, formalmente más estables que el arrendamiento. No estás de acuerdo en que, ¿posiblemente deberíamos renovar su regulación con relación a aspectos como la duración –inicio y extinción–, el carácter dual personalísimo y patrimo-

¹¹⁵ Modelo Andel –Cohousing– en ETXEZARRETA, A; MERINO, S (2013): Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica. *REVESCO* Nº 113 - *MONOGRÁFICO: Crisis económica actual y sus posibles repercusiones en la economía social* -ISSN: 1885-8031–, pp. 111 y siguientes. También analiza el cohousing con relaciones de naturaleza real u obligacional sobre las viviendas: SIMÓN MORENO, H (2020): “Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España?” *REVESCO* Nº 134, 2020, pp. 1 y ss.

¹¹⁶ IGLESIA MONJE, M^a I (2000): El derecho de superficie: aspectos civiles y registrales. Ed. Colegio Registradores de la Propiedad y Mercantiles Madrid 2000.

nial, y la amplitud mayor o menor del objeto del derecho y sus accesorios¹¹⁷? Incluso, hay doctrina partidaria de estos derechos, y también favorable a la revisión de la propiedad, ampliando la variedad de supuestos y reglas de la misma.

Y en un ámbito paralelo, presentemos las *servidumbres*, como límites o limitaciones, prediales, rústicas o urbanas, son, en los artículos 530 a 604 del Código Civil, otra forma de limitar el derecho de propiedad por razón del objeto. Su variedad es tremendamente interesante: paso, acueducto y desagüe, pastos, altura de edificio, apoyo de viga o muro... y podrían desarrollarse y actualizarse más. Su origen y razón de ser es la finalidad de servicio de una finca respecto de otra, no las necesidades personales de nadie. Efectivamente, las servidumbres son en sí mismas sostenibilidad en estado puro. Podrían revisarse, efectivamente, podrían y deberían ya que ahora mismo hay nuevas circunstancias que tener en cuenta, por ejemplo, obtener energía y recursos para cuestiones que antes no se planteaban, energía asequible como la luz solar –ODS 7–, –trabajo y educación en casa –ODS 4 y 8–, salud y bienestar –ODS 3–, ciudades y comunidades sostenibles –ODS 11–. En los meses de confinamiento se ha puesto en valor la importancia del aire limpio no contaminado, la luz solar, los espacios verdes, el acceso a la energía para el teletrabajo y la educación online. Surgen nuevas necesidades, o necesidades que ya existían y ahora se concretan y contemplan, y el legislador debe adaptarse a los nuevos tiempos, y cuestionar ciertos asuntos que podrían contribuir a la sostenibilidad.

II.2.4. Libro III del Código Civil

Y he aquí, Lucio, que te insisto en otras cuestiones importantes, como es la referencia al libro III del Código Civil. Este libro, como su propio nombre indica, incorpora la relevancia absoluta de la propiedad como Derecho Real. Aunque el contenido es diverso, y trata, entre otros, algunos modos de adquirir como la *ocupación*, *donación* y *sucesión*, su propio título nos invita a la reflexión: reflexión de la referencia, en dos de los cuatro libros del Código, a la propiedad como institución-estrella. Baste decir que tal estructura podría ser susceptible de cuestionamiento y revisión a la vista del desarrollo y la sostenibilidad. Quizá suene a herejía, el mundo cambia y las estructuras se anquilosan y mantienen una rigidez que, en sí misma, impide que las instituciones avancen. Probablemente algunos puedan decir que sigamos manteniendo los derechos

¹¹⁷ En ocasiones, como en las cooperativas de viviendas de cesión de uso, se llega a hablar de *tertium genus* con relación al derecho real de uso, lo que nos hace reflexionar sobre la necesidad de revisar el modelo de este derecho: SIMÓN MORENO, H (2020): “Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España?”. *REVESCO* N° 134, 2020, p. 5.

reales perpetuamente inmutables, inamovibles; sin embargo, yo te invito a reflexionar acerca de su flexibilización, teórica o práctica. La naturaleza más estática es positiva siempre que no genere un perjuicio mayor que el que la propia inmovilidad persigue; y con los tiempos actuales, en el cumplimiento de los ODS, o de la aplicación del efectivo carácter informador de los Principios Generales del Derecho, no parece que pueda seguirse manteniendo a futuro, sin al menos ponerla en cuestión para interpretarla en un sentido más positivo.

¿Se podría admitir la adquisición temporal de la propiedad por *ocupación*?, parece que sí, si ese es el sentir y el ánimo de los que ocupan... Y si admitimos la usucapión de cualesquiera derechos poseídos, no podrían ocuparse también derechos temporalmente. O, ¿de qué otra forma se salva esta contradicción¹¹⁸? ¿Puede admitirse la adquisición de derechos reales limitados por ocupación?; En ciertos casos de ocupación no hay pretensión de adquirir la propiedad, sino más bien otro derecho real sobre el bien, de uso, de garantía... ¿Podría contemplarse esta posibilidad expresamente? El Código Civil sólo se refiere a ella como modo de adquirir la propiedad, y efectivamente parece que podría flexibilizarse la referencia. Efectivamente, la ocupación razonable en virtud de diversos derechos parece favorecer un uso más amplio de los recursos, y más compatible con los ODS, especialmente el 1, relativo a la pobreza, el 2, con relación al hambre, el 3, la salud y el bienestar, el 4, de la educación de calidad. No obstante, el desarrollo y la sostenibilidad en general se vería afectada si se articula una ocupación razonable y compartida, que permitiría un uso más sostenible de los recursos.

¿Pueden razonablemente admitirse otros tipos de propiedad más flexible, y modos de adquirir más amplios?; La *donación* como modo de adquirir los derechos reales es crucial para el desarrollo y la sostenibilidad, ya que es la base que ha generado toda una red de ONG y organizaciones sin ánimo de lucro, que permiten que las personas puedan ofrecer uno o varios bienes que no necesitan a otros que si lo precisan. Parece que la regulación de este supuesto es suficiente, aunque, no obstante, se presenta más bien en el ámbito de la persona física, y no tanto jurídica. Parece razonable incorporar las nuevas realidades y ofrecer, desde la regulación civil de la donación, una serie de pautas que aseguren una estructura clara para cualesquiera personas físicas y jurídicas. No obstante, y todo sea dicho, la base de la ayuda sostenible no debería ser sólo donar sin más, sino más bien construir un entorno en que los seres humanos puedan obtener los recursos necesarios para su subsistencia y bienestar mínimo con su trabajo. Como ya dije antes, realmente sólo se valora lo que se logra con el propio trabajo, lo donado no es una solución a futuro, ni tampoco es sostenible en sí mismo.

¹¹⁸ Como así pone de manifiesto: NASARRE AZNAR, S (2017): Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea. Cuadernos de Relaciones Laborales 35(1) 2017, p. 46.

En mi opinión, la interpretación inmutable de la llamada estática patrimonial, perjudica en sí misma, el desarrollo de los Derechos; frente al aspecto dinámico contractual, del que todos asumimos está en continuo cambio. Sin abandonar la idea de seguridad jurídica deben contemplarse nuevos caminos, compatibles con los ODS, que flexibilicen la estática patrimonial, permitiendo que ésta deje de ser inmutable cuando entre en contradicción con el desarrollo y la sostenibilidad global, es decir, con la justicia universal.

El ámbito del *derecho de sucesiones* merece un punto aparte. Su desarrollo en nuestro Código Civil es bastante amplio, y no obstante ha sido muy criticado por no responder a la realidad y la situación actual, como así ocurre en algunos ordenamientos jurídicos forales. En variados foros se ha pretendido la modificación de muchas cuestiones que afectan a este gran bloque del Derecho Civil. Podríamos añadir una cara más a este poliédrico debate, al formular la necesidad de su revisión con arreglo al desarrollo y la sostenibilidad, ya que el sistema de sucesiones está manteniendo un régimen de perpetuación de la riqueza en ciertos colectivos, generación tras generación. Y ello no requiere una visión política, que no se pretende en este texto en absoluto, sino una visión de sostenibilidad. El mantenimiento de ciertos recursos *atemporalmente* en manos de ciertas familias o grupos, independientemente de su necesidad, su uso, su destino, parece poco o nada sostenible. Por supuesto, no estamos refiriéndonos a los recursos que permiten a los sucesores un disfrute necesario y razonable de lo heredado, o en aquéllos casos en que hay un mínimo interés, por pequeño que sea. No se trata de una revisión absoluta, pero sí un compromiso con la sostenibilidad. Una sociedad cada vez más numerosa, que perpetúa una sucesión de todos los bienes de forma ilimitada, está abocada al fracaso, especialmente en los casos en los que los bienes no son necesarios, y su desarrollo y disfrute no favorece el interés ni de los familiares del fallecido, ni el interés común.

Esta es una cuestión que se relaciona con la sostenibilidad de algunos bienes y su calificación –dominio público o privado–, o con la reflexión acerca de los derechos sobre los mismos y su amplitud –propiedad más o menos amplia, derechos reales limitados–; o bien la reflexión acerca del interés en el uso de los bienes como base fundamental del derecho sobre los mismos, interés que no tiene por qué ser cuantificable, basta con que exista algún interés. También cabría prever soluciones a nivel impositivo, de forma real y cuantificable, y fomentar o no ciertas realidades, con una previsión específica para la sostenibilidad. Podría decirse que esta visión es coincidente con algunas posiciones ideológicas o políticas, nada más lejos de la realidad. Tan poco sostenible es el bien de nuestra propiedad que captura a perpetuidad un recurso esencial sin ningún interés, como el bien que pertenece al grupo como bien común, sin

que nadie tenga interés en él, o bien el desinterés contribuya a su destrucción paulatina. Ambas situaciones son igualmente reprobables desde el punto de vista de la sostenibilidad. La sostenibilidad lleva implícito un plus de cuidado que no se respeta en ninguno de los dos casos.

II.2.5. Libro IV del Código Civil

En particular, respecto del libro IV del Código Civil, ahora sólo se presentarán los artículos de la teoría general de la obligación y la teoría general del contrato en su relación con el desarrollo y la sostenibilidad, no así la variedad de contratos en particular, que podría ser objeto de otro estudio diferente a éste, y/o complementario. Y dichos artículos sólo se tienen en cuenta desde la perspectiva de que, en nuestro ordenamiento, el contrato es título para la adquisición de los derechos reales.

Con relación a la *teoría general de la obligación*, y visto que el libro IV del Código trabaja sobre cuestiones de obligaciones y contratos, desde una perspectiva apriorística esta materia puede considerarse aparentemente ajena al desarrollo y la sostenibilidad, y nada más lejos de la realidad.

Y si te hago pensar un poco más sobre ello, Lucio ...

La previsión de las *fuentes de las obligaciones*, del artículo 1089 y siguientes, nos sitúa en el objetivo 16 –paz, justicia e instituciones sólidas–, una de cuyas metas, sobre la base de la interrelación y refuerzo mutuo del Estado de derecho y el derecho al desarrollo, esencial para el desarrollo sostenible, es promover el Estado de derecho y garantizar la igualdad de acceso a la justicia. La previsión de que las fuentes de las obligaciones sea el pacto o la Ley, o bien los ilícitos con causa justa, permite el equilibrio de intereses en nuestro ámbito patrimonial. Se excluye cualquier posibilidad de obligación *a legal*, fuera de la Ley o del pacto, que perjudique no sólo la justicia, sino que pueda poner en peligro también cualesquiera otros ODS –hambre, salud, bienestar, educación...–.

La justicia en el equilibrio de intereses se refleja en las *obligaciones y su eficacia*: obligación de entrega y sus consecuencias, derecho a los frutos, accesorios; obligación de hacer y no hacer, y sus consecuencias. Una muestra de ello la encontramos en *las consecuencias del incumplimiento*, la regulación del retraso moratorio del artículo 1100, la acción por incumplimiento y las indemnizaciones por daños y perjuicios de los artículos siguientes, la acción subrogatoria del artículo 1111, la acción resolutoria del 1124... Por otra parte, la posibilidad de transmisión, de *modificación de los elementos jurídicos de la*

obligación y el contrato, flexibilizan su dinámica y permiten ajustar las situaciones a lo que sea efectivamente sostenible en cada momento.

Y, ¿qué decir de la *regulación de los tipos de obligaciones*? Ésta responde a una adaptación a la realidad, en que las situaciones no son lineales, sino dependientes, temporales, plurales. Efectivamente, en este punto, el legislador muestra su mente abierta a lo que precisen los que se obligan –condiciones, plazos...– En principio, las reglas de los llamados *elementos accidentales* permiten una adaptación a la realidad, y ello es, en sí mismo, más sostenible. Parece que la inclusión de normas de cierre del sistema, como la previsión del artículo 1116, de impedir condiciones imposibles, contrarias a las buenas costumbres, o prohibidas, pueden garantizar un cumplimiento indirecto de los ODS –de todos ellos, y en particular el 5, igualdad; el 10, desigualdades; y el 16, paz y justicia. Bien sea a través de cláusulas generales, o particulares, parece que ello garantiza un cumplimiento de las bases de los ODS. Efectivamente, son más deseables normas que, en general, contemplen dichos límites, sin tener que esperar a que cada institución, cada contrato, cada régimen obligacional incorpore normas ad hoc. *La regulación de otros tipos: alternativas, mancomunadas, solidarias, divisibles o indivisibles...* pueden y deben responder a una realidad sostenible, como así es, en líneas generales, al mantenimiento entre los obligados de la justicia y la igualdad, en la línea a seguir de contribución a la lucha contra la pobreza, el hambre; y el desarrollo de la salud, el bienestar, la igualdad; y el acceso a la educación, el trabajo, y los recursos naturales... También en esa línea encontramos las *causas de extinción de las obligaciones*, de los artículos 1156 y siguientes: pago, cumplimiento, pérdida, condonación, confusión, compensación, novación. Causas que, en principio, parecen compatibles con el desarrollo y la sostenibilidad citados, y que en sí mismas son una muestra de la dinámica patrimonial impuesta por la realidad de las cosas, mutables, que requiere una regulación suficientemente flexible. Más aún, algunos Principios Generales del Derecho, y doctrinas aplicables al derecho de obligaciones, son evidentemente sostenibles, como es el caso del enriquecimiento injusto; aunque en ocasiones la maraña legislativa nos aleje de su base filosófica y ética.

En el ámbito de la *eficacia formal de las obligaciones* se encuentran los artículos 1216 al 1230. Interesa plantear, en el ámbito de los ODS, y más aún en el momento de crisis actual en la era Covid-19, la cuestión de la accesibilidad de la población a dichas cuestiones formales; es decir, las dificultades de acceso a los documentos públicos, tanto por desconocimiento, como por ausencia de recursos económicos. Y, especialmente, si el desconocimiento o la dificultad de acceso a documentos públicos, que hacen prueba frente a terceros, afecta a

otros objetivos, como una reacción en cadena –al faltar documentos públicos podrían producirse problemas en materia de prueba, que generen disminución económica, afectando especialmente a los ODS de protección de la persona, familia y salud –1,2,3,4–. En concreto, puede citarse el ODS 10, que se centra especialmente en la lucha contra la desigualdad, desigualdad hoy intensificada por el Covid-19, en particular en las cuestiones de ingresos, inclusión, igualdad de oportunidades, políticas fiscales, salariales, protección social y resultados. Por otro lado, teniendo en cuenta que el ODS 16 incorpora el Estado de derecho como necesidad y refuerzo del desarrollo...; la seguridad jurídica que ofrecen las normas de prueba son una muestra evidente de este Estado de derecho. En particular, debe insistirse en que la previsión de los ODS persigue instituciones accesibles, eficaces y transparentes; en materia registral incide en particular en el registro civil; y también en la aplicación de normas no discriminatorias.

En el ámbito de la *teoría general del contrato*, aspecto regulado en el Código Civil, en los artículos 1254 a 1314, la previsión del artículo 1255 garantiza la autonomía de la voluntad con respeto a la Ley, la moral y el orden público. Efectivamente este recurso parece completo, siempre teniendo en cuenta que la previsión legal realmente respete el desarrollo y la sostenibilidad. Dicho artículo, al venir completado con el recurso a la moral y el orden público, en un ordenamiento como el nuestro, parece ofrecer una referencia suficiente. La duda inicial que ya planteamos es es pues, 1. incluir a los ODS en la Ley –lo que significa dejarlo en manos del legislador *de turno*–; 2. incorporarlos al orden público –concepto jurídico indeterminado, aun cuando su valor sea en ocasiones cuasi *supralegal*¹¹⁹–; o 3. dejarlos en un ámbito puramente dispositivo y sujeto al pacto. Hasta ahora, los países han funcionado, formalmente, en el ámbito del orden público internacional y, en la práctica, como si fuera un pacto, decidiendo si lo asumen o no. Todos somos conscientes de que el desarrollo y la sostenibilidad no se cumple íntegramente por ningún país del planeta, incluso algunos no ratifican los instrumentos internacionales de apoyo. Está claro que esta situación es bastante mejorable. Podríamos preguntarnos cómo mejorar la regulación de nuestra teoría general de contratos, como regulación básica y de fondo del resto de figuras contractuales. Si bien la referencia a la Ley es clara, e incluye cualesquiera Leyes; podríamos ir más allá y, por ejemplo, ¿podría incorporarse alguna referencia genérica de garantía de los derechos fundamentales básicos del ser humano? Podríamos ir más allá, ¿la antigua dicotomía Ley-autonomía de la voluntad puede dar paso a la nueva: Ley/Pacto-orden

¹¹⁹ DE CASTRO Y BRAVO, F (1982): *Notas sobre las limitaciones intrínsecas de la autonomía de la voluntad*. Anuario Derecho Civil, Vol. 35, Nº 4, pp. 1015 y ss. En la pág. 1029 y ss., con referencia a las funciones del orden público, de Castro analiza la función de cláusula legal, con raíz fuera de lo jurídico –conectada con fundamentos y fines morales, políticos y económicos–, en línea con el planteamiento de SAVIGNY.

público?; Y, qué decir de la dificultad de determinar un único concepto de orden público válido y seguro jurídicamente hablando, que no se vea sometido a los vaivenes políticos y económicos, incluso de la jurisprudencia¹²⁰. Y como bien dice DE CASTRO, nos olvidamos del:

“El orden público económico, por el contrario, atiende a que la Administración en cada momento, entienda ser más conveniente a su plan económico; para lo que, a tal fin, se dejan de lado los dictados de la moral y de la justicia conmutativa (220). Por todo lo que se ha podido calificar el orden público económico hasta de «amoral¹²¹»”.

Incluso podríamos encontrarnos ante la necesidad de configurar el concepto como límite general, más allá de la Ley.

Por otra parte, la previsión de los artículos siguientes, el 1256 sobre el *cumplimiento* fuera del arbitrio de una de las partes, el 1258 acerca de la obligación de cumplimiento de lo pactado y demás consecuencias conforme a la buena fe, el uso y la ley, se sitúan claramente dentro del ámbito de los ODS nº 5, 10 y 16. También puede destacarse, en particular, con relación a los *requisitos del contrato*, el artículo 1262 y siguientes; en particular el 1263 garantizando la protección de los colectivos vulnerables, fomentando esos mismos objetivos, sobre todo el 10, de reducción de las desigualdades con relación a los colectivos más vulnerables. Por supuesto, los artículos 1265 y siguientes, con relación a los vicios del consentimiento, en línea clara con el ODS 16, y su compromiso con la paz, persiguiendo como metas la reducción de la violencia y el maltrato contra cualquier ser humano, y, de cualquier forma.

La regulación del *objeto de los contratos* enlaza necesariamente con los artículos del Código que regulan los tipos de bienes objeto de derecho, y sobre todo con la reflexión de los artículos 334 y 338, sobre cuáles son los bienes inmuebles y, dentro de éstos, cuales son de propiedad privada y cuáles de dominio público; y la reflexión sobre los bienes muebles permitiendo que los seres vivos salgan definitivamente de dicha calificación, dejen de ser vistos como cosas, y pasen a ser considerados como sujetos activos protegibles.

La *causa del contrato* reconduce las relaciones inter partes a un ámbito de igualdad –ODS 10–, especialmente en los contratos onerosos y remuneratorios,

¹²⁰ DE CASTRO Y BRAVO, F (1982): *Notas sobre las limitaciones intrínsecas de la autonomía de la voluntad*. Anuario Derecho Civil, Vol. 35, Nº 4, pp. 1040 y ss. La propia doctrina va avanzando en la distinción del orden público en los diversos ámbitos: político o de protección de los débiles, económico o de dirección económica...

¹²¹ DE CASTRO Y BRAVO, F (1982): *Notas sobre las limitaciones intrínsecas de la autonomía de la voluntad*. Anuario Derecho Civil, Vol. 35, Nº 4, pp. 1049-1050.

en que el Estado de Derecho garantice los derechos de ambas partes de forma equitativa—ODS 16—, términos éstos ya presentes en nuestra vida, igualdad, equidad...

La reflexión acerca de la *eficacia del contrato*, en los artículos 1278 a 1280, debe ponerse en relación con lo dispuesto en el ámbito de la eficacia formal de las obligaciones, artículos 1216 al 1230, ya planteados. Por otra parte, las reglas acerca de las causas de ineficacia, la rescisión, la nulidad y la anulabilidad, de los artículos 1290 a 1314 recogen causas contrarias a la Ley, fraudulentas, de mala fe.

Y dejando a un lado los contratos en particular, y dando un gran salto a las instituciones últimas del Código, algunos autores¹²² consideran las garantías reales, como la *hipoteca*, como base del sistema de propiedad, que permite su dinamismo dentro de la seguridad jurídica de un endeudamiento razonable. Es indiscutible la seguridad jurídica del sistema, y ha supuesto un gran avance en la historia, aunque no sé hasta qué punto es razonable un endeudamiento cuasi vitalicio para la obtención de un bien de primera necesidad como la vivienda. La realidad es que de facto en nuestra sociedad se está produciendo un sobreendeudamiento. Tampoco parece que la propiedad como contrapuesta al arrendamiento sean las dos únicas soluciones de uso y propiedad de los bienes. No olvidemos que nuestra regulación del arrendamiento es inestable y no ofrece garantías suficientes, por lo que no es una opción razonable¹²³. Y no podemos tampoco forzar el derecho cuando la propiedad no ofrece soluciones, como hacen en ocasiones los tribunales¹²⁴. Por ello, se proponen con buen sentido varias alternativas: la revisión del concepto de propiedad, su reinterpretación, la amplitud de la función social, extender nuevas figuras —propiedad temporal sujeta a plazo y la propiedad compartida de forma sucesiva entre varios titulares (fórmulas de tenencia intermedia incorporadas en Cataluña mediante la Ley 19/2015¹²⁵)—, o bien el sistema de uso de bienes

¹²² DE LA TORRE OLID, F (2020): Un Código Civil para el siglo XXI, en *El notario del siglo XXI*, en-feb 2020, núm. 89, p. 3.

¹²³ NASARRE AZNAR, S (2017): Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea. Cuadernos de Relaciones Laborales 35(1) 2017, p. 52.

¹²⁴ NASARRE AZNAR, S (2017): Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea. Cuadernos de Relaciones Laborales 35(1) 2017, p. 57: *Similares resoluciones judiciales nos llegan también de tribunales internacionales como el TEDH (medida provisional de 15-10-2013 del caso del TEDH Ceesay and Others v. Spain 65 donde se paraliza el desalojo de “okupas” por falta de solución habitacional alternativa) o el TJUE (caso Kušionová66; dice el Tribunal: “en el Derecho de la Unión, el derecho a la vivienda es un derecho fundamental garantizado por el artículo 7 de la Carta que el tribunal remitente debe tomar en consideración este precepto al aplicar la Directiva 93/13, de 5 de abril”)*.

¹²⁵ NASARRE AZNAR, S (2017): Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea. Cuadernos de Relaciones Laborales 35(1) 2017, p. 63: *Así, por*

a través de derechos reales limitados, como opciones favorables al desarrollo necesario para alcanzar la sostenibilidad¹²⁶. De otra forma, puede ocurrir que el arrendamiento, o en los últimos tiempos la vivienda colaborativa o de propiedad temporal¹²⁷ ofrezca viviendas sin las condiciones adecuadas de desarrollo y sostenibilidad.

Por último, una correcta aplicación de los *derechos de adquisición preferente* también podría contribuir a una mayor sostenibilidad. El Código ofrece un sistema de concentración razonable a través de los derechos de adquisición preferente. Los derechos de adquisición preferente se constituyen como fórmulas que favorecen la utilidad de los bienes inmobiliarios, al considerar como finalidad que éstos resulten de un tamaño suficiente. Derechos de adquisición preferente de los colindantes, los comuneros, los arrendatarios... No obstante, podrían articularse nuevos derechos de adquisición preferente basados en el uso, en línea con la justificación del arrendatario, que dieran derecho a adquirir el bien con preferencia a otros a los titulares de derechos reales limitados; o bien el uso podría ser un requisito añadido para la adquisición efectiva del derecho.

En conclusión, efectivamente, nuestro Código sin quererlo también busca el desarrollo y la sostenibilidad, como mayor o menor presencia en las instituciones. Si bien, podríamos revisar algunas de ellas para una mejor aplicación no de los ODS, sino de nuestros propios Principios Generales del Derecho.

*Ley 19/2015 se modificó el Código Civil de Cataluña, donde se introducen dos nuevas formas de propiedad pensadas para facilitar el acceso a la vivienda, aunque también podrán utilizarse para otros bienes inmuebles y bienes muebles identificables: la propiedad compartida y la propiedad temporal; en conjunto también conocidas como “tenencias intermedias”. Basadas en experiencias en el Reino Unido y en los Países Bajos, y siguiendo la orientación de la reciente Directiva 2014/17/UE, las denominadas “tenencias intermedias” suponen un cambio estructural del concepto de propiedad no visto desde tiempos de Napoleón en nuestro derecho civil. Se trata de combinar asequibilidad, flexibilidad y accesibilidad en el acceso a la vivienda unificando las ventajas de la propiedad (estabilidad) con las del alquiler (asequibilidad y flexibilidad). Del mismo modo, van dirigidas especialmente a aquellas familias que no contemplan el alquiler como su forma de tenencia pero que tampoco pueden recurrir al mercado de propiedad plena sin sobreendeudarse o por falta de financiación. Por ambos aspectos socio-económicos son “intermedias”. También en NASARRE AZNAR, S (2018): “Ownership at stake (once again): housing, digital contents, animals and robots”. *Journal of Property, Planning and Environmental Law*; Bingley Tomo 10, N.º 1, (2018): pp. 69-86.*

También CABALLÉ FABRA, G (2018): Las tenencias intermedias: la propiedad compartida (PC) y la propiedad temporal (PT), En *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, ALONSO PÉREZ, M.T (Dir). Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, pp. 453 y ss.

¹²⁶ NASARRE AZNAR, S (2017): Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea. Cuadernos de Relaciones Laborales 35(1) 2017, pp. 61: “De ahí, la necesidad de llevar a cabo cambios estructurales (y no solo coyunturales) que prevengan una nueva situación de sobreendeudamiento y de inestabilidad habitacional”.

¹²⁷ Permite la adquisición del uso de la misma como propietario hasta que finalice el plazo pactado –entre 10 y 99 años–, en que revierte al titular sucesivo que le transfirió el uso.

El Derecho Civil, nuestro código Civil, debe moverse rápido, antes de que se nos imponga el movimiento desde fuera, desde otras instancias, globales y universales y, sin embargo, menos sólidas desde el punto de vista jurídico.

**III. DESARROLLO Y SOSTENIBILIDAD DE LOS
DERECHOS REALES. RELACIÓN CON EL OBJETIVO
DE DESARROLLO SOSTENIBLE NÚMERO 11,
CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES, Y CON
EL DERECHO A LA VIVIENDA**



Ana Lambea Rueda

*Objetivos de Desarrollo Sostenible. 11. Ciudades y comunidades sostenibles. 2018
Técnica mixta sobre tabla. Acrílico, marmolina y sustancia orgánica. 50 x 70 cm*

Por último, este apartado estudia algunos aspectos de interés para responder a la tercera hipótesis del trabajo:

¿La revisión de la propiedad y los Derechos Reales limitados, especialmente con relación al derecho a la vivienda, es necesaria, ya que contribuiría a la sostenibilidad social de ciudades y comunidades –Objetivo 11–; lo que antes se llamaba justicia social –con apoyo de nuevos lenguajes y métodos–?

III.1. PUNTO DE PARTIDA

Ya he compartido contigo, en páginas anteriores, que el desarrollo y la sostenibilidad¹²⁸ requiere tener en cuenta las necesidades humanas y del resto de seres vivos del planeta. Es una oportunidad de desarrollo para el ser humano, que debe contemplarse desde tres ámbitos: económico, social y medioambiental.

Profundicemos en un aspecto concreto, y en uno de los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Te presento el ODS 11: CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES, que persigue:

- 1. La mejora de condiciones materiales y técnicas
- 2. La inclusión social y justicia
- 3. La seguridad y respeto ambiental de la construcción¹²⁹

OBJETIVO N° 11: CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES



¹²⁸ La definición de *'desarrollo sostenible'* se planteó por la Comisión Mundial del Medio Ambiente y del Desarrollo (la Comisión Brundtland) en 1987: *'desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer la habilidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades'*. Se requería la integración de las políticas ambientales y las estrategias de desarrollo (en sus componentes económico y social), lo que dio lugar a las “tres dimensiones” o “tres pilares” del desarrollo sostenible: el económico, el social y el ambiental. Como ya vimos en el apartado *Unidas*. El concepto de desarrollo sostenible se aprobó en 1992 en Río de Janeiro, en las Convenciones sobre cambio climático, diversidad biológica y lucha contra los desiertos, a través de una serie de principios, comúnmente denominados Principios de Río. Se observa, sin embargo, en su casi 30 aniversario, que dicho desarrollo no ha triunfado.

¹²⁹ Desde 2017, la Agenda Urbana Habitat III incorpora el derecho a la ciudad (hay bastantes foros desde entonces) sobre la base de compromisos concretos para el desarrollo: en materia de buenas prácticas y normativa legal, políticas fiscales y presupuestarias, y planificación urbana. Se piensa en la ciudad del futuro densa y ligera a la vez –More with less (más con menos)–, desde el punto de vista medioambiental y económico.

Lucio, estarás de acuerdo conmigo, ¿verdad?; Es importante resaltar lo siguiente: el punto de partida del desarrollo sostenible aplicado al sector inmobiliario, de ciudades y comunidades sostenibles, busca el bienestar de sus habitantes; y trata de cumplir con los objetivos de consciencia en la habitabilidad, justicia social y sostenibilidad ambiental y económica.

Para ello debe impulsarse la actividad inmobiliaria desde una visión global del ser humano y sus necesidades y utilidades; superando los últimos tiempos de construcción deshumanizada, realizada sobre la base del control y dominio de la naturaleza, y en una carrera sin freno impulsada por los números y la codicia.

“Tenemos una sociedad que actúa ignorando el territorio como recurso limitado e imprescindible, bajo una premisa urbanizadora de cuanto más y más rápidamente, mejor; que ha dejado impunemente comprometido el futuro desarrollo de muchas ciudades producto de las clasificaciones de suelo urbanizable por parte del planeamiento urbanístico, bajo ideas de grandes plusvalías y criterios especulativos... Tenga o no justificación, la actividad constructora es percibida por el conjunto de la sociedad como un inequívoco indicador de bonanza económica y prosperidad... El desarrollo urbanístico se ha ido convirtiendo desde finales de los años 80 en la principal fuente de financiación municipal.... muchos promotores y constructores han tenido esa misma percepción de infinitud de la demanda. aprovechar todas las posibilidades de urbanizar y construir ofrecidas por el planeamiento... Desde que las CCAA asumen las competencias en materia de vivienda se ha ido reduciendo progresivamente la proporción de viviendas de protección oficial... La promoción privada reclama todo el protagonismo y la actuación pública se centra en medidas de apoyo fiscal y subvenciones para la VPO¹³⁰”.

Esta actividad inmobiliaria es absolutamente contraria a lo dispuesto en el artículo 47 de la Constitución¹³¹, y ha sido fomentada por las normas de suelo anteriores

¹³⁰ VINUESA ANGULO, J; PORRAS ALFARO, D (2017): “La dimensión territorial de la crisis de la vivienda y el despilfarro inmobiliario residencial”. *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35(1) 2017: pp. 101 y ss. Consideran el alquiler como una posible solución: “El alquiler sólo puede aceptarse como un mal menor temporal. Probablemente, la existencia de soluciones de alojamiento social en alquiler para capas amplias de la sociedad, no sólo para los colectivos más vulnerables, habría evitado la mercantilización de las ayudas públicas de la VPO. Además, actuaría como un contrapeso al mercado, enfriando las tensiones desarrollistas, apaciguando los precios, propiciando una reducción de las desigualdades territoriales y, sobre todo, cumpliendo el objetivo de asegurar un alojamiento digno y adecuado a todos los hogares (art. 47 de la Constitución Española)”.

¹³¹ “Esta doctrina tiene especial relevancia en el Derecho español en tanto que el derecho a la vivienda (art. 47 CE) se regula en el Capítulo III de la CE (“De los principios rectores de la política social y económica”) como un derecho social de configuración legal o un “mandato o directriz constitucional” (el art. 53.3 CE afirma que esta clase de derechos sólo podrán ser alegados ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen), lo que implica, por un lado, que no sea posible recurrir en amparo al TC en base a este derecho, y, por otro, que los ciudadanos no sean titulares prima facie ni de un derecho subjetivo a exigir la provisión de una

a la actual; buscando la financiación de los entes locales mediante las plusvalías de los terrenos, y generando incrementos de precio abusivos, con un número creciente núcleos residenciales aislados de la ciudad, con problemas de acceso, problemas de servicios, de residuos... y mucha, mucha marginalidad y malestar encubierto.

A pesar de lo cual, todos sabemos que nos encontramos inmersos en una realidad económica cuyo nivel de desarrollo y riqueza material era imposible de imaginar en décadas anteriores, con multitud de recursos materiales y tecnológicos en manos del hombre moderno, que aparentemente le ofrecen múltiples posibilidades. Pese a ese incremento del volumen de riqueza, se mantiene, incluso se incrementa, la pobreza y los problemas de vivienda¹³²; y con una crisis de confianza respecto del sistema en general. Aún más, somos más conscientes de que la convivencia del ser humano resulta incompatible con la sostenibilidad.

Te presento algunos datos, presentes y futuros, acerca del papel de las ciudades en nuestro mundo:



vivienda ni de un derecho universal a ser propietario. Con todo, lo cierto es que la naturaleza jurídica del derecho a la vivienda se discute vivamente a nivel doctrinal. En efecto, parte de la doctrina lo configura como una “expectativa” de derecho, que se concretaría siempre por lo dispuesto finalmente en la ley; otros defienden que el derecho a la vivienda podría ser exigible ante los tribunales como un derecho subjetivo; también se ha argumentado la posible determinación de un mínimo esencial o vital que quedaría fuera del alcance de los poderes públicos”: SIMÓN MORENO, H (2014): ‘La jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre la vivienda en relación al Derecho español’. *Teoría y Derecho: revista de pensamiento jurídico*, No. 16/2014, p. 14.

¹³² TRILLA BELLART, C; MACÍAS CAPARROS, C (2017): El parque de vivienda social y el mandato de solidaridad urbana. En Observatori DESC y TRANSJUS: *La Ley del Derecho a la vivienda de Cataluña: diez años de vigencia. Balance y futuro*. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra 2017, pp. 91 y ss: en su opinión, los problemas de hace 10 años siguen siendo los mismos. Se cita, en contraposición a España, la línea seguida por Francia, que sostiene una política de vivienda coherente.

La relevancia de esta materia y de este objetivo es evidente. Por ello, vamos a presentar las tendencias normativas inmobiliarias de sostenibilidad económica, medioambiental y social, y las cuestiones civiles que se verían afectadas. La meta que se persigue es tratar de liderar el proceso de mejora de las ciudades y comunidades, las ya edificadas y las futuras –suelo, propiedad, vivienda–.

Efectivamente, se aportará un análisis estático del momento actual, así como reflexiones, desde un tipo de vista dinámico, de *lege ferenda*, sobre cuál debería de ser el desarrollo desde el punto de vista de la sostenibilidad de la vivienda. Hay varias necesidades urgentes: 1. Trabajar sobre el derecho a la vivienda; 2. impulsar la rehabilitación integral de la vivienda y la ciudad, conforme a las directrices de la Unión Europea, y los ODS –de la que ya hay ejemplos reales, realizados a través de las cooperativas de viviendas de segundo grado–; y 3. fomentar una diversidad de relaciones jurídicas con los inmuebles que garanticen el derecho a la vivienda: cesión temporal de vivienda completa o habitación mediante Derechos Reales limitados, incluso a través de cooperativas de viviendas de cesión de uso, y viviendas colaborativas.

Y, por último, en plena crisis socio-económico-sanitaria del Covid-19, reflexionaremos sobre la vivienda como derecho del ser humano, y la vivienda realmente integrada en el territorio, un territorio que no es ilimitado si quiere ser efectivamente sostenible. Sería muy difícil pensar en la responsabilidad de la Administración, en base a una obligación de resultado, por permitir una construcción inútil, y no garantizar el derecho a la vivienda de los ciudadanos; no obstante, a futuro, quizá pueda devenir responsable, en el ámbito propuesto por parte de la doctrina, por incumplimiento de una obligación de medios. La Administración debe ofrecer un planeamiento urbanístico sostenible, con criterios de adjudicación de las viviendas que así lo favorezcan, y una rehabilitación de lo construido con criterios adecuados acordes con los ODS; ambas cosas en base a estudios demográficos serios, que apoyen las decisiones. Los ciudadanos también tenemos una tarea importante, pensar acerca de la relatividad de los bienes materiales, la importancia del acceso universal a los de primera necesidad, y actuar en consecuencia.

Además del impacto de las ciudades en el planeta, en la gráfica siguiente puede verse la evolución de la población rural y urbana de 1960 a 2050:



III.2. SOSTENIBILIDAD EN EL ÁMBITO DE LA ORGANIZACIÓN DE NACIONES UNIDAS: CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES

Como ya hemos dicho en el apartado I.2. Derecho al desarrollo y sostenibilidad humana en el ámbito de la organización de Naciones Unidas., tras el fracaso inicial de la primera cumbre sobre desarrollo sostenible, Naciones Unidas aprobó en 2012 los objetivos para paliar la injusticia social, la pobreza, las desigualdades y las catástrofes medioambientales; objetivos que se vieron reforzados con el acuerdo de París sobre el clima de 2015, con previsión de aplicabilidad para 2020¹³³. En lo que se refiere a la aplicación de dichos objetivos al sector inmobiliario, el Objetivo N° 11 es el destinado a las ciudades y comunidades sostenibles¹³⁴, aunque todos los demás objetivos tienen conexio-

¹³³ La resolución 70/1 de 25 de septiembre de 2015 aprobó la Agenda 2030 para el desarrollo sostenible con los 17 objetivos ODS y las 169 metas de desarrollo. http://unfccc.int/portal_espanol/items/3093.php. Con la finalidad de poner fin a las emisiones para evitar los gases con efecto invernadero, logrando un acuerdo en el nivel máximo de calentamiento. Se trata de unos objetivos muy ambiciosos para la humanidad, en diversas líneas de actuación, tanto privadas como públicas: pobreza y alimentación, salud y bienestar, educación, igualdad de género, agua, energía, trabajo, industria e innovación, desigualdades, ciudades y comunidades sostenibles, responsabilidad en la producción y consumo, el clima, mares y océanos, ecosistemas terrestres, paz justicia e instituciones, alianzas para lograr objetivos.

¹³⁴ <http://www.undp.org/content/undp/es/home/sustainable-development-goals.html>: 11. Ciudades y comunidades sostenibles: “Más de la mitad de la población mundial vive hoy en zonas urbanas. En 2050, esa cifra habrá aumentado a 6.500 millones de personas, dos tercios de la humanidad. No es posible lograr un desarrollo sostenible sin transformar radicalmente la forma en que construimos y administramos los espacios urbanos.

nes transversales con el sector inmobiliario, a nivel económico, medioambiental y social¹³⁵.

No se contiene en la Declaración Universal de los Derechos humanos el Derecho a la vivienda de forma independiente, tampoco en el Pacto Internacio-

El rápido crecimiento de las urbes en el mundo en desarrollo, en conjunto con el aumento de la migración del campo a la ciudad, ha provocado un incremento explosivo de las mega urbes. En 1990, había 10 ciudades con más de 10 millones de habitantes en el mundo. En 2014, la cifra había aumentado a 28, donde viven en total cerca de 453 millones de personas.

La extrema pobreza suele concentrarse en los espacios urbanos y los gobiernos nacionales y municipales luchan por absorber el aumento demográfico en estas áreas. Mejorar la seguridad y la sostenibilidad de las ciudades implica garantizar el acceso a viviendas seguras y asequibles y el mejoramiento de los asentamientos marginales. También incluye realizar inversiones en transporte público, crear áreas públicas verdes y mejorar la planificación y gestión urbana de manera que sea participativa e inclusiva”.

¹³⁵ Metas en 2020, 2025 o 2030 según los casos:

Erradicación de la pobreza: 1.4. ... derechos a los recursos económicos y acceso a los servicios básicos, la propiedad y el control de la tierra y otros bienes, la herencia, los recursos naturales, las nuevas tecnologías apropiadas y los servicios financieros, incluida la microfinanciación...

Vida sana: 3.4. ...promover la salud mental y el bienestar... 3.9... considerablemente el número de muertes y enfermedades causadas por productos químicos peligrosos y por la polución y contaminación del aire, el agua y el suelo.

Gestión del agua: 6.3. ... mejorar la calidad del agua reduciendo la contaminación, eliminando el vertimiento y minimizando la emisión de productos químicos y materiales peligrosos, reduciendo a la mitad el porcentaje de aguas residuales sin tratar y aumentando considerablemente el reciclado y la reutilización sin riesgos a nivel mundial 6.4 ...aumentar considerablemente el uso eficiente de los recursos hídricos en todos los sectores y asegurar la sostenibilidad de la extracción y el abastecimiento de agua dulce para hacer frente a la escasez de agua y reducir considerablemente el número de personas que sufren falta de agua...

Energía: 7.1, 2 y 3... garantizar el acceso universal a servicios energéticos asequibles, fiables y modernos..., aumentar considerablemente la proporción de energía renovable..., duplicar la tasa mundial de mejora de la eficiencia energética.

Crecimiento y empleo: 8.2 ... lograr niveles más elevados de productividad económica mediante la diversificación, la modernización tecnológica y la innovación, entre otras cosas centrándose en los sectores con gran valor añadido y un uso intensivo de la mano de obra...

Infraestructuras sostenibles: 9.4... modernizar la infraestructura y reconvertir las industrias para que sean sostenibles, utilizando los recursos con mayor eficacia y promoviendo la adopción de tecnologías y procesos industriales limpios y ambientalmente racionales, y logrando que todos los países tomen medidas de acuerdo con sus capacidades respectivas...

Igualdad. 10.3 Garantizar la igualdad de oportunidades y reducir la desigualdad de resultados, incluso eliminando las leyes, políticas y prácticas discriminatorias y promoviendo legislaciones, políticas y medidas adecuadas a ese respecto.

Consumo y producción sostenible: 12.5. ... reducir considerablemente la generación de desechos mediante actividades de prevención, reducción, reciclado y reutilización..., 13.1. Cambio climático: Fortalecer la resiliencia y la capacidad de adaptación a los riesgos relacionados con el clima y los desastres naturales en todos los países.

Conservación y utilización de los océanos: 14. ...prevenir y reducir significativamente la contaminación marina de todo tipo, en particular la producida por actividades realizadas en tierra, incluidos los detritos marinos y la polución por nutrientes.

Uso sostenible de los ecosistemas: 15. asegurar la conservación, el restablecimiento y el uso sostenible de los ecosistemas terrestres.

nal de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, aunque las obligaciones de medidas sociales y económicas sobre el ejercicio de otros derechos parece que la harían efectivamente exigible.

Desde el punto de vista de la sostenibilidad global: energía, alimentación, salud, educación..., es necesario un cambio de rumbo de la actividad inmobiliaria, con una visión a largo plazo de la construcción, mantenimiento y uso de las viviendas. Los objetivos exigidos para lograr ciudades y comunidades sostenibles son: 1. Mejora de las condiciones materiales que inciden en la disminución de la pobreza, y la elevación de las condiciones y duración de la vida de los sujetos que viven en ella: condiciones técnicas de la edificación; 2. Colaborar con la inclusión social y la justicia: acceso a la vivienda de los colectivos desfavorecidos, condiciones de accesibilidad de la edificación para personas dependientes; 3. Cumplir con una construcción segura, que permita la supervivencia, una construcción que respete el medio físico: protección frente al cambio climático y el incremento de la temperatura, y protección de la biosfera y resto de especies mundiales afectadas por el crecimiento sin freno de la especie humana.

En materia inmobiliaria, y dentro del ámbito de Naciones Unidas, es necesario destacar el Camino iniciado en 1976 hacia una Nueva Agenda Urbana. Se inició con Hábitat I¹³⁶ –Vancouver 1976–, continuó con Hábitat II¹³⁷ –Estambul 1996– y Hábitat III¹³⁸ –Quito 2016–; y los foros y diálogos urbanos correspondientes.

¹³⁶ VELASCO IZQUIERDO, M: El impacto de Hábitat en el urbanismo mundial. Por un mejor futuro urbano. *Práctica urbanística*, nº 148, sept-oct 2017, Editorial Wolters Kluwer, p. 2: Las ciudades de la década de los 70 tenían como factores importantes: migraciones involuntarias, crecimiento económico desigual, deterioro social, crecimiento demográfico; y ello dio lugar a ciudades dispersas. El Programa Hábitat ofrece diversas recomendaciones para resolverlo: nuevas políticas, participación, distribución, subvenciones, incentivos... *El impacto* más claro de Hábitat I es el impulso en la creación de organismos de la ONU precursores de ONU-Hábitat, tales como la Comisión de las Naciones Unidas de Asentamientos Humanos y el Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.

¹³⁷ VELASCO IZQUIERDO, M: El impacto de Hábitat en el urbanismo mundial. Por un mejor futuro urbano. *Práctica urbanística*, nº 148, sept-oct 2017, Editorial Wolters Kluwer, pp. 5 y ss. Hábitat II se celebra después de importantes trabajos sobre desarrollo sostenible –Brundtland 1987, Río de Janeiro 1992– Los objetivos de Hábitat II son: viviendas adecuadas y desarrollo sostenible de asentamientos humanos.

¹³⁸ VELASCO IZQUIERDO, M: El impacto de Hábitat en el urbanismo mundial. Por un mejor futuro urbano. *Práctica urbanística*, nº 148, sept-oct 2017, Editorial Wolters Kluwer, pp. 12 y ss. Hábitat III revisa los compromisos urbanos desde la perspectiva de los ODS, enfrentándose a los retos importantes de desigualdad, cambio climático y accesibilidad de las viviendas, con el fin de conseguir ciudades con una urbanización controlada, poco expansionista y sostenible.

Efectivamente, y más aún, la Nueva Agenda Urbana de 2017 de UN se refiere al *derecho a la ciudad*¹³⁹ –del que hablaremos más adelante–, y asume compromisos concretos para el desarrollo en materia de buenas prácticas y normativa legal, políticas fiscales y presupuestarias, y planificación urbana:

“COMO MEDIDAS DE APLICACIÓN CONCRETAS: Promoveremos las mejores prácticas para captar y compartir el aumento del valor de la tierra y los bienes resultante de los procesos de desarrollo urbano, los proyectos de infraestructura y las inversiones públicas. Quizá podrían ponerse en práctica medidas como políticas fiscales relativas a los beneficios, según proceda, a fin de impedir que estos reviertan exclusivamente en el sector privado y que se especule con tierras y bienes raíces. Reforzaremos el vínculo entre los sistemas fiscales y la planificación urbana, así como los instrumentos de gestión urbana, incluida la regulación del mercado de tierras. Trabajaremos para garantizar que los esfuerzos por generar finanzas basadas en la tierra no resulten en un uso y consumo insostenibles de la tierra...Apoyaremos a los gobiernos en sus esfuerzos por aplicar instrumentos de control

¹³⁹ VV.AA. (2018): El derecho a la ciudad: el reto de las Smart Cities. Dir. AGUADO I CUDOLÀ, V; PARISIO, V; CASANOVAS I IBAÑEZ, O. Atelier, Barcelona 2018.

Cumbre Hábitat III, Quito-Ecuador– 2016. Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible. *“Según las previsiones, la población urbana mundial prácticamente se duplicará para 2050, lo que hará de la urbanización una de las tendencias más transformadoras en el siglo XXI... ello plantea enormes problemas de sostenibilidad en materia de vivienda, infraestructura, servicios básicos, seguridad alimentaria, salud, educación, empleos decentes, seguridad y recursos naturales, entre otros”*.

“Nos comprometemos a promover políticas en materia de vivienda a nivel nacional, subnacional y local que respalden la realización progresiva del derecho a una vivienda adecuada para todos como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, que luchen contra todas las formas de discriminación y violencia e impidan los desalojos forzosos arbitrarios, y que se centren en las necesidades de las personas sin hogar... Adoptaremos medidas positivas para mejorar las condiciones de vida de las personas sin hogar, con miras a facilitar su plena participación en la sociedad, y para prevenir y eliminar la falta de hogar, así como para combatir y eliminar su penalización... fomentaremos las ampliaciones urbanas dando prioridad a la renovación, la regeneración y la adaptación de las zonas urbanas, según sea necesario, incluida la mejora de los barrios marginales y los asentamientos informales, construyendo edificios y espacios públicos de calidad...”

<https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/habitat3/>

“Compartimos el ideal de una ciudad para todos, refiriéndonos a la igualdad en el uso y el disfrute de las ciudades y los asentamientos humanos y buscando promover la inclusividad y garantizar que todos los habitantes, tanto de las generaciones presentes como futuras, sin discriminación de ningún tipo, puedan crear ciudades y asentamientos humanos justos, seguros, sanos, accesibles, asequibles, resilientes y sostenibles y habitar en ellos, a fin de promover la prosperidad y la calidad de vida para todos. Hacemos notar los esfuerzos de algunos gobiernos nacionales y locales para consagrar este ideal, conocido como “el derecho a la ciudad”, en sus leyes, declaraciones políticas y cartas... con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado”.

Ha sido consagrado en otros derechos, como es el caso del francés, en la LEY DE ORIENTACIÓN SOBRE LA CIUDAD, N° 91-662 de 13 de julio de 1991:

de gastos transparentes y responsables para evaluar la necesidad y los efectos de la inversión y los proyectos a escala local, basados en el control legislativo y la participación pública, según proceda, en apoyo de procesos de licitación, mecanismos de adquisición y ejecución fiable de los presupuestos que sean abiertos y justos, así como en medidas preventivas de lucha contra la corrupción, para promover la integridad, la rendición de cuentas, la gestión eficaz y el acceso a la propiedad y las tierras públicas, en consonancia con las políticas nacionales... Promoveremos programas de desarrollo de la capacidad sobre el uso de ingresos e instrumentos de financiación legales basados en la tierra, así como sobre el funcionamiento del mercado inmobiliario para los encargados de formular políticas y los funcionarios públicos locales, prestando especial atención a las bases jurídicas y económicas de la captura de valor, incluida la cuantificación, captación y distribución de los aumentos del valor de la tierra”.

A nivel medioambiental, continuamente se presentan propuestas y soluciones para concretar el ODS 11; se celebran foros locales, nacionales o internacionales sobre la materia; se trabaja sobre materiales, recursos, residuos, movilidad¹⁴⁰...

Se prevé que la ciudad del futuro sea más densa, eléctrica e inteligente, más autosuficiente, más verde, y con una menor energía embebida; y se apuesta por una ciudad mediterránea. Se entiende que la densidad permite optimizar la red viaria y de los servicios, con menos pérdidas energéticas, y es social y económicamente viable. Sin embargo, ello supone hacer frente a los problemas de la densidad: transporte denso, dificultades de la densidad horizontal, disminución de la luz solar, más infravivienda, más especulación inmobiliaria y requiere una planificación urbana de tenencias –la propiedad pública es más fácil de financiar–; en la ciudad densa hay un mayor anonimato, es totalmente incompatible con contaminación y, como hemos visto, agrava la transmisión de las pandemias. Se piensa en la ciudad del futuro densa y ligera a la vez –*More with less* (más con menos)–, desde el punto de vista medioambiental y económico.

¹⁴⁰ Foro Jurídico Económico: *La ciudad del futuro: urbanismo, movilidad y sostenibilidad* –sesión on line del 22 de junio 2020–: A nivel de las soluciones medioambientales, hay muchas propuestas: fachadas verdes, drenaje del suelo, suelos verdes –disminuye las temperaturas–, disminución de la energía embebida –emisiones de co2 que cuesta fabricar bienes–, eficiencia energética en la edificación –aislamiento–. Es importante insistir en diversas medidas: regenerar espacios y paliar los efectos del cambio climático; incrementar la movilidad urbana sostenible –carriles bicis, transporte público eléctrico, vehículos privados–; mejorar la credibilidad de la planificación climática –financiación en presupuestos municipales, acuerdo político que garantice la continuidad, medidas normativas, seguimiento y control de las políticas monitorizar–;

También desde el punto de vista social se presentan propuestas variadas sobre viviendas vacías, infraviviendas, especulación¹⁴¹, si bien la sostenibilidad social no se ha trabajado suficiente y, desgraciadamente, falta mucho por hacer.

III.3. CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES EN LA UNIÓN EUROPEA Y EL CONSEJO DE EUROPA

Pese a que la vivienda no es de su competencia, la UE ha ratificado los Tratados que expresamente reconocen el derecho a la vivienda, lo cual es un paso importante.

“Todos los Estados miembros de la Unión Europea (UE), han ratificado los Tratados internacionales y las convenciones que reconocen y protegen explícitamente el derecho a la vivienda: la Declaración Universal de los Derechos del Hombre (art. 25), el Pacto internacional por los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art. 11), la Convención sobre los Derechos de la Infancia (art. 27), la Convención para la eliminación de toda forma de discriminación contra las mujeres (arts. 14 y 15) y la Carta Social Europea, en el texto revisado (especialmente los arts. 16, 30 y 31). Los Estados miembros han ratificado también la Convención Europea de los Derechos del Hombre (CEDH) y la más reciente Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (la llamada Carta de Niza)¹⁴²”.

La Carta de Derechos fundamentales de 2012 no se refiere directamente al derecho a la vivienda, salvo la previsión de ayuda a la vivienda para combatir la pobreza y exclusión, en el artículo 34, y si se refiere a la posesión y la propiedad

¹⁴¹ elaborar planes flexibles; tener en cuenta a la población más vulnerable como agentes claves del cambio; convenios con propietarios para que se alquilen viviendas vacías; integrar el cambio climático y la sostenibilidad en todas las políticas urbanas sectoriales y unir transversalmente las políticas; educar para la participación ciudadana; insistir en la co-creación y transparencia; crear redes de colaboración; ofrecer una administración ejemplarizante; fomentar la capacitación técnica; promover la concienciación y sensibilización; y promover la implicación del sector privado.

¹⁴² GUIGLIA, G: “El derecho a la vivienda en la carta social europea: a propósito de una reciente condena a Italia del Comité Europeo de derechos sociales”. *Rev. Derecho Político UNED*, Nº 82, sept-dic 2011, pp. 545/6: “Un análisis exhaustivo, pero cruel, de la jurisprudencia del Tribunal de Estrasburgo sobre el derecho a la vivienda ha sido hecho por F. TULKENS, S. VAN DROOGHENBROECK, “Le droit au logement dans la Convention Européenne de droits de l’Homme. Bilan et perspectives”, en N. BERNARD, C. MERTENS (dir.), *Le logement dans sa multidimensionnalité. Une grande cause régionale*, Ministère de la Région Wallonne, Etudes et Documents, Namur, 2005, pp. 311-325. Los autores sostienen de hecho que la CEDH no tutela de por sí el derecho a la vivienda, sino solo “un intérêt conventionnellement protégé” (p. 320 s.).

en el artículo 17¹⁴³. También el TJUE ha considerado la protección judicial para evitar la ejecución de la misma sobre la base del derecho a la vivienda¹⁴⁴.

También podemos citar¹⁴⁵ diversas Resoluciones del Parlamento Europeo que parten del derechos fundamental a una vivienda digna y accesible –1997 sobre aspectos sociales de la vivienda, y 2013 sobre vivienda social– ; amén de otras Resoluciones sobre personas sin hogar –2014–, y Dictámenes del Comité de las regiones en la materia –2011, 2014–; la Carta de Leipzig sobre ciudades sostenibles de 2007 y la Plataforma europea contra la Pobreza y Exclusión Social –2010 y 2017–.

En el ámbito del Consejo De Europa, se contempla la referencia a la vivienda en la Carta Social Europea Revisada de 1996 en el artículo 31 –no ratificada todavía por España–¹⁴⁶, incorporándose como un derecho que se

¹⁴³ Artículo 17. “Derecho de propiedad. 1. Toda persona tiene derecho a poseer, usar, disponer y legar sus posesiones adquiridas legalmente. Nadie puede ser privado de sus posesiones, excepto en el interés público y en los casos y bajo las condiciones previstas por la ley, sujeto a una compensación justa que se pague a tiempo por su pérdida. El uso de la propiedad puede estar regulado por la ley en la medida en que sea necesario para el interés general. 2. La propiedad intelectual estará protegida”.

¹⁴⁴ STJUE 10 de septiembre de 2014 (asunto C-34/13, Monika Kušionová),

¹⁴⁵ BALAGUER PÉREZ, A (2018): El derecho a la vivienda en el Derechos Constitucional Europeo. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, pp. 147 y ss.

¹⁴⁶ Artículo 31 unido al 16 de protección de la familia y el Artículo 30 sobre el derecho a protección contra la pobreza y la exclusión social, complementados con el artículo E sobre no-discriminación. “Artículo 31 Derecho a la vivienda: Para garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, las Partes se comprometen a adoptar medidas destinadas: 1 a favorecer el acceso a la vivienda de un nivel suficiente; 2 a prevenir y paliar la situación de carencia de hogar con vistas a eliminar progresivamente dicha situación; 3 a hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes”:

“Artículo 16 de la CSER: Los Estados parte, “con miras a lograr las condiciones de vida indispensables para un pleno desarrollo de la familia, célula fundamental de la sociedad”, no pudiendo no presuponer una vivienda digna en la que vivir –siempre según el artículo 16– se comprometen a promover la protección económica, jurídica y social, “mediante prestaciones sociales y familiares, disposiciones fiscales, apoyo a la construcción de viviendas adaptadas a las necesidades de las familias, ayuda a los recién casados, o por medio de cualesquiera otras medidas adecuada”.

Artículo 30 sobre el derecho a protección contra la pobreza y la exclusión social: “Adoptar medidas en el marco de un planteamiento global y coordinado para promover el acceso efectivo, en particular al empleo, a la vivienda...”.

<http://www.exteriores.gob.es/Portal/es/PoliticaExteriorCooperacion/ConsejoDeEuropa/Documents/Carta%20Social%20Europea.pdf>

Se trata de un conjunto de derechos cuya tutela corresponde al Comité Europeo de Derechos Sociales, El CEDS ha requerido en diversas decisiones sobre variadas materias que la obligación de los Estados a su cumplimiento es una obligación de resultados, no sólo de medios; lo que convierte la responsabilidad de los Estados, al respecto en responsabilidad objetiva. “El derecho a la vivienda es, por tanto, el presupuesto lógico y necesario para poder tutelar adecuadamente la familia y sus derechos”. Además, las Decisiones del CEDS requieren que el derecho a la vivienda sea garantizado, incluso para los extranjeros en los campamentos nómadas:

añade a la previsión de promover la protección de las familias –viviendas para su necesidades–. Por otra parte, citar la interpretación del Comité Europeo de Derechos Sociales –CEDS– al respecto, que es claramente protectora del derecho a la vivienda, como derecho fundamental al que quedan obligados los Estados –obligación de resultado–, y los tribunales en su tarea de interpretación y aplicación de las normas; si bien ello no ha supuesto en general, para el Tribunal Europeo de Derechos Humanos –TEDH– un reconocimiento explícito de la obligación positiva de facilitar un alojamiento, aunque si lo conecte con otros derechos –y podría ir implícito en la idea de dignidad–, o bien con relación a las condiciones de habitabilidad y los temas de desahucios¹⁴⁷. Por otra parte, el Comité de Derechos Humanos del Consejo de Europa sigue la misma dirección del CEDS.

Y en cuestiones de edificación medioambiental, efectivamente, la Unión Europea acogió favorablemente cambios en materia energética, en línea con el desarrollo sostenible, a principios de la década 2010-2020. Inicialmente, se redactó la Hoja de Ruta de la Energía para 2050 –Comunicación de la Comisión Europea de 15 de diciembre de 2011– con efectos en materia de edificación –edificios de consumo de energía casi nulo–; y a continuación, se dictó la Comunicación de la Eficiencia Energética de julio de 2014, que continúa en esa línea, con la meta de ahorro energético del 18% o 19% en 2020, persiguiendo la disminución de costes, la reducción de la dependencia de proveedores externos de petróleo y gas, como fórmula de protección del medio ambiente. Por otra parte, el Comunicado de prensa de la Comisión Europea, de 25 de septiembre de 2015, hizo alusión a la recepción de la Agenda de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas para 2013 con los 17 nuevos ODS y las 169 metas conexas. Se han dictado Directivas, Resoluciones, Recomendaciones... en esta línea clara.

“En particular de la Decisión de 7 de diciembre de 2005, que resuelve la Recl. n. 27/2004, presentada por el European Roma Rights Center (ERRC) contra Italia. De ella se deduce que el derecho a la vivienda, de conformidad con el art. 31 CSER, debe garantizarse a todas las personas, incluso las extranjeras, en la medida en que no se alcanza a distinguir entre estos últimos y los titulares “ordinarios” del derecho... La segunda decisión, por su parte, ha sido pronunciada recientemente, el 25 de junio de 2010, al resolver la Recl. n. 58/2009, presentada por el Centre on Housing Rights and Evictions (COHRE)”.

GUIGLIA, G: “El derecho a la vivienda en la carta social europea: a propósito de una reciente condena a Italia del Comité Europeo de derechos sociales”. *Rev. Derecho Político UNED*, Nº 82, sept-dic 2011, p. 554.

¹⁴⁷ En opinión de algunos autores, la doctrina del TEDH, unida a la del TJUE, que vincula el derecho a la vivienda con el derecho a la vida privada, puede ayudar a la exigibilidad de su cumplimiento entre los particulares y los poderes públicos SIMÓN MORENO, H (2014): ‘La jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre la vivienda en relación al Derecho español’. *Teoría y Derecho: revista de pensamiento jurídico*, No. 16/2014, p. 184.

Pese a todo, España figura en el *furgón de cola* de la Unión Europea en el índice del “*esfuerzo compartido de regulación*” ante el cambio climático¹⁴⁸; y fue uno de los últimos países, el número 125, en ratificar el Acuerdo de París. A futuro, parece que en España debemos pasar de “*la enfermedad del ecosistema al dinamismo para resolver la crisis política y ecológica del mediterráneo*”¹⁴⁹. Y tras la crisis del Covid-19 se hace más presente la reflexión y necesidades de ciudades y municipios saludables, con ODS o sin ellos, sobre las que ya hay propuestas de reciente actualidad¹⁵⁰.

III.4. CAMINANDO HACIA UNA VIVIENDA COMPATIBLE CON EL DESARROLLO Y LA SOSTENIBILIDAD DESDE UN PUNTO DE VISTA ECONÓMICO, MEDIOAMBIENTAL Y SOCIAL

Presentemos otra realidad de las inclemencias meteorológicas que nos han afectado en enero 2020 en Madrid, así como accidentes y ruinas por otros motivos, para tener una visión más real de lo que significa la vivienda para el ser humano, sobre todo cuando no se tiene¹⁵¹:

¹⁴⁸ <http://www.elmundo.es/ciencia-y-salud/ciencia/2017/03/28/58daa9cbe5fdead1098b46a8.html>

Nuestro país hace el número 21 del total de 27, con una calificación de “*ínfimo*” o “*muy pobre*”, en el baremo elaborado por la organización Carbon Market Watch y Transport & Environment, que revela que tan sólo tres países –Francia, Alemania y Suecia– han avanzado en el último año “*en la dirección correcta para cumplir con el Acuerdo de París*”. El informe destaca el **interés de España y otros gobiernos por “debilitar” la propuesta de la Comisión Europea**. Nuestro país, según el informe, no tiene marcado “*un objetivo a largo plazo*” para la reducción de emisiones, ni la voluntad de ir más allá del compromiso del 26% pese a la recomendación parlamentaria. Otro punto negro en nuestro expediente es la presión para que los controles periódicos de las emisiones no sean anuales sino cada cinco años.

¹⁴⁹ JEFFREY SACHS. Conferencia. Universidad Complutense de Madrid: 15 de marzo de 2017.

¹⁵⁰ FREITAS DIAS, A.L.; MAYOS SOLSONA, G (2019): Planificación urbana, salud colectiva y ciudades saludables: propuestas y contradicciones a partir de un análisis histórico y macro filosófico, En PONCE SOLÉ, J; MIGLIARI, W; CAPDEFERRO VILLAGRASA (Coord.): *El derecho, la ciudad y la vivienda en la nueva concepción del desarrollo sostenible*. Atelier, Barcelona, pp.251 y ss. Exponen trabajos y reflexiones sobre ciudades y municipios saludables.

¹⁵¹ <https://www.smartcitylab.com/blog/es/inclusion-y-compartido/como-ayudar-sin-techo-covid19/>

<https://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/personas-techo-valencia-20191211143656-nt.html>

<https://www.elmundo.es/baleares/2017/04/12/58ee5606468aeb62088b4667.html>

<https://www.sevilla.net/2020/03/20/techo-para-los-sin-techo/>

<https://www.elmundo.es/madrid/2021/01/09/5ffa0f9521efa0ed228b4600.html>

<https://nuevoperiodico.com/>



Contemplando el ODS N° 11, que ofrece una visión general de la ciudad y la vida en comunidad, se hace necesario partir de lo particular –la vivienda de cada ser humano– para lograr el cumplimiento completo del desarrollo y la sostenibilidad.

Lucio, estarás de acuerdo conmigo en que en el sector inmobiliario hay necesidades actuales y reales de adaptación a la sostenibilidad: medioambiental, económica y social, que inciden directamente sobre la vivienda¹⁵². La vivienda es un bien esencial para el ser humano, y debe formularse un nuevo concepto de vivienda, desde una visión más amplia, desde la sostenibilidad humana universal¹⁵³: “*Lugar cerrado y cubierto para ser habitado por personas, seres humanos, que se mantiene largo tiempo sin agotar los recursos o causar daño al medio ambiente*”; atendiendo no sólo a los aspectos técnicos y materiales, sino también a los aspectos del ser humano que la habita: necesidades, salud física y mental. También así llegaríamos a la sostenibilidad humana de la ciudad, con ciudades pensadas por y para las personas que habitan en ellas, en comunión con el resto de seres vivos del planeta.

¹⁵² Según la RAE, sostenible es lo que se puede mantener durante largo tiempo sin agotar los recursos o causar grave daño al medio ambiente.

Humano: naturaleza de hombre. Vivienda. Lugar cerrado y cubierto para ser habitado por personas. Persona: individuo de la especie humana.

Vivienda humanamente sostenible: Lugar cerrado y cubierto para ser habitado por personas, seres humanos, que se mantiene largo tiempo sin agotar los recursos o causar daño al medio ambiente.

¹⁵³ Sobre el tema vid: www.derechoysostenibilidadhumana.es

El *Ministerio de derechos sociales y agenda 2030*¹⁵⁴, para el cumplimiento del ODS 11 –*Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles*– propone y pretende lograr las siguientes metas: 1. acceso a vivienda y servicios de todas las personas, 2. transportes públicos seguros, accesibles y sostenibles, 3. urbanización inclusiva, 4. protección y salvaguarda del patrimonio cultural y natural, 5. reducción de vulnerabilidad provocada por los desastres, 6. reducción del impacto de los desechos y la contaminación, 7. acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros –planificación y vínculos entre zonas urbanas, periurbanas y rurales, reducción de desastres, apoyo financiero y técnico para la construcción de edificios sostenibles y resilientes utilizando materiales locales–. Como hitos logrados en esta materia podemos citar¹⁵⁵: el Plan Estatal de vivienda 2018-2021 aprobado el 27 de julio de 2018; la Estrategia Nacional frente al reto demográfico de 29 de marzo de 2019 –cohesión territorial que avance en el desarrollo rural y urbano–; y La Agenda Urbana española se aprobó por Consejo de Ministros el 22 de febrero de 2019.

Y ciudades y asentamientos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles requieren viviendas que también lo sean. Se trata de lograr una visión integral, holística de la vivienda: lugar físico habitado por el ser humano, un hogar, satisfaciendo todas las necesidades de la persona: abrigo, cobijo, bienestar, salubridad, que se integre de forma correcta en el medio natural¹⁵⁶.

Lucio, te presento más datos apabullantes.

¹⁵⁴ <https://www.agenda2030.gob.es/objetivos/objetivo11.htm>

“*Datos: España presenta un acusado envejecimiento en 22 de las 50 provincias, existiendo una situación crítica en 14 de ellas. Solo 10 Comunidades Autónomas disponen de algún instrumento de ordenación territorial de escala regional que sirva de marco estratégico para la planificación urbanística. La mitad de la humanidad, 3500 millones de personas, vive hoy en día en las ciudades y se prevé que esta cifra aumentará a 5000 millones para el año 2030. El 95% de la expansión de los terrenos urbanos en las próximas décadas tendrá lugar en el mundo en desarrollo. Las ciudades del mundo ocupan solo el 3% de la tierra, pero representan entre el 60% y el 80% del consumo de energía y el 75% de las emisiones de carbono. La rápida urbanización está ejerciendo presión sobre los suministros de agua dulce, las aguas residuales, el entorno de vida y la salud pública. Desde 2016, el 90% de los habitantes de las ciudades respiraba aire que no cumplía las normas de seguridad establecidas por la Organización Mundial de la Salud, lo que provocó un total de 4,2 millones de muertes debido a la contaminación atmosférica. Más de la mitad de la población urbana mundial estuvo expuesta a niveles de contaminación del aire al menos 2,5 veces más altos que el estándar de seguridad*”.

¹⁵⁵ Informe de progreso AGENDA 2030 España septiembre 2019, p. 48.

¹⁵⁶ Así lo considera también, respecto de la necesidad básica de refugio del ser humano: BALAGUER PÉREZ, A (2018): El derecho a la vivienda en el Derecho Constitucional Europeo. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, pp 25 y ss.



Llegamos a este punto, con ODS, o sin ellos: ¿Queremos seguir manteniendo sociedades de incluidos y excluidos, o desarrollar la inclusión? La vivienda es un bien esencial del ser humano¹⁵⁷ y debería ser accesible a todos, ya que es una de las llaves que permite la inclusión social de las personas en ciudades y comunidades sostenibles.

En el desarrollo del sector inmobiliario deben llegar al encuentro la necesidad del que la utiliza y los intereses de quien promueve y construye. La profunda crisis del sector inmobiliario¹⁵⁸ nos obliga a replantearnos los objetivos que se persiguen, tanto en viviendas como en el resto de inmuebles, públicos y privados, para usos diversos: servicios, ocio, comercio... Hay fórmulas que pueden contribuir claramente a la sostenibilidad humana general de la ciudad, y la sostenibilidad en materia de vivienda, permitiendo el acceso a todos los que precisen alojamiento, previendo fórmulas de uso para sujetos que no pueden acceder a la propiedad; con opciones alternativas reales y más flexibles. Si una parte de la demanda necesita no sólo propiedad, sino también el uso del inmueble, necesariamente debe adaptarse la oferta mediante posibilidades de

¹⁵⁷ “Un hogar está destinado a ser un refugio seguro para las personas y familias, el cumplimiento de la necesidad básica de tener un techo sobre su cabeza”. En palabras de PITTINI, A: OCDE, Dirección de Asuntos de Empleo, Trabajo y Seguridad Social. <http://oecdinsights.org/2017/02/08/better-quality-and-more-affordable-housing/>

¹⁵⁸ Esta problemática se ha puesto de manifiesto especialmente en los supuestos de subrogación del comprador en el préstamo hipotecario a promotor, en particular respecto de cláusulas abusivas, vulneración del deber de información...: CALLEJO RODRÍGUEZ, C (2016). Subrogación hipotecaria, deber de información y control de transparencia. En FLORES DOÑA, MS (Dir.). CALLEJO RODRÍGUEZ, C y BERROCAL LANZAROT, AI (Coord.). *El préstamo hipotecario y el mercado del crédito en la Unión Europea*. Madrid: Dykinson (pp. 405-452).

inmuebles y vivienda colaborativos, cesión de uso de inmuebles y alojamientos... Ello puede obligar a replantearse, desde la óptica del jurista, premisas básicas sobre la propiedad y el uso, para lograr un relanzamiento real, social y sostenible del sector inmobiliario.

Nuestra Constitución promueve el derecho a la vivienda de todos los ciudadanos, pero, habría que cuestionarse, con una visión a largo plazo, si la necesidad e interés del que utiliza la vivienda es realmente respetado y promovido, y, a futuro, ¿en qué dirección debe desarrollarse?; Por otra parte, ¿cómo ha de interpretarse dicho derecho¹⁵⁹? Hasta ahora la interpretación doctrinal de la referencia Constitucional ha sido mayoritariamente sistemática y finalista, a costa de la interpretación literal del propio precepto y su relación con el resto de derechos; pero tal situación ha cambiado bastante en los últimos tiempos.

Lucio, te invito a reflexionar en profundidad. Entre los valores que deben protegerse, ¿cuál es el elegido y por qué? Hay que referirse a ello porque observamos que, en ocasiones, el que utiliza y habita, el ciudadano, finalmente queda desprotegido. Se abren interrogantes sobre construcción y rehabilitación: ¿edificios de tantas alturas?, ¿Sin apenas zonas verdes?, ¿grandes distancias de los lugares de trabajo, colegios, ocio?, ¿Las ciudades grandes son realmente necesarias?; y sobre uso de inmuebles y viviendas también: ¿viviendas vacías y personas sin vivienda?, qué es más sostenible: ¿el acceso a la propiedad y su disfrute sólo por unos pocos? o bien ¿el acceso a la propiedad y/o al disfrute para más sujetos? Y en plena crisis económica y social provocada por el Covid-19, ¿locales y negocios cerrados por inasequibles a los que tenían su negocio en ellos?; ¿imposibilidad de ajustar la demanda y la oferta a las nuevas circunstancias?; ¿visión económica a corto plazo que destruye el tejido empresarial y las zonas comerciales de la ciudad? Y si las nuevas opciones satisfacen las necesidades de más personas. Y sabrás, Lucio, que hasta hace muy poco, ayer mismo, la construcción de nuestras ciudades no tenía en cuenta esta visión, se ha construido pensando en necesidades materiales, en inversión, materiales, economía...

Así pues, hay que avanzar un paso más en el desarrollo del sector inmobiliario a futuro, tras una tendencia empresarial individualista que ha fracasado, dirigida al capital como único fin, olvidando el componente humano y social, y sin importar los medios utilizados.

¿El derecho a la vivienda es tal, o sólo un principio informador, sin mucho contenido?;

¹⁵⁹ VAQUER CABALLERÍA, M (2011): "La eficacia y la efectividad del derecho a la vivienda en España". Iustel, Madrid, p. 15.

¿Las ciudades sostenibles tienen locales y negocios e inmuebles cerrados por inasequibles, o precisan una política inmobiliaria y de vivienda inclusiva y sostenible?;

¿Qué es más sostenible?: ¿el acceso a la propiedad y su disfrute sólo por unos pocos? o bien ¿el acceso a la propiedad y/o al disfrute para más sujetos?

Si las opciones elegidas satisfacen las necesidades de más personas... impulsemos fórmulas para lograrlo. No en vano, debemos recordar las referencias al derecho a la vivienda como derecho de la persona, del ser humano, en base a los tratados internacionales ratificados por España.

III.5. DERECHO A LA VIVIENDA: BIENES, SUELO Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO; CIUDADES, REHABILITACIÓN Y SMART CITIES; PROPIEDAD, DERECHOS REALES LIMITADOS Y DERECHO A LA VIVIENDA

Partiendo de esta realidad, analizaremos el Derecho a la vivienda, como meta y Derecho subyacente básico en la relación patrimonial del ser humano con los bienes.

Las cuestiones de especial interés son las siguientes: 1. Bienes, derecho al suelo, urbanismo; 2. Derecho a la ciudad, rehabilitación, smart cities; 3. Derecho de propiedad, derechos reales limitados de cesión de uso, derecho a la vivienda.

Lucio, antes de seguir con mi discurso:

¿Dónde prefieres vivir?

¿Qué imagen de vivienda y hogar es la tuya?



Ana Lambea Rueda. *Hogar, dulce hogar*. 2020
Talla en alabastro

¿Cuál te inspira más?



Ana Lambea Rueda. *Hogares de cartón*. 2020
Cartón y bambú, sello vivienda sostenible.

A continuación, comparto contigo un análisis estático de la situación actual, así como reflexiones, desde un tipo de vista dinámico, de *lege ferenda*, sobre las cuestiones mejorables con relación al suelo y la ciudad, los derechos reales y el derecho a la vivienda desde el punto de vista del desarrollo y la sostenibilidad universal.

Cada una de estas cuestiones, y las posibilidades que ofrecen, tiene su aportación para lograr la aplicación efectiva del derecho a la vivienda; unas interpelan más al poder judicial y otras al legislativo. En particular, el estudio del Derecho a la vivienda sitúa en el punto de mira a los Tribunales, y por supuesto al Tribunal Constitucional. Por otra parte, al trabajar sobre la Propiedad y los Derechos Reales limitados se interpela más al poder legislativo, también a los tribunales, y nosotros podemos aportar nuestro granito de arena.

Mi meta final es el derecho a la vivienda; éste presenta cuestiones económicas, ambientales y sociales, y está en íntima relación con el derecho a la ciudad, el derecho sobre el suelo, el urbanismo... que casualmente coincide con la aplicación del Objetivo número 11, de ciudades y comunidades sostenibles, para lograr un derecho a la vivienda universal y humanamente sostenible. Así, cumpliendo con los objetivos de consciencia en la habitabilidad, justicia e inclusión social y sostenibilidad ambiental y económica; y recuperando la idea de vivienda desde cualquier faceta del ser humano: material, anímica y espiritual.

III.5.1. Derecho sobre el suelo y su planeamiento

He aquí los aspectos que nos afectan especialmente en materia de suelo: inmuebles, urbanismo, público/privado.

Con relación al suelo y su tratamiento, la calidad de vida requerida por el desarrollo y la sostenibilidad no sólo debe tener en cuenta la perspectiva medioambiental –recursos naturales en superficie, subterráneos o aéreos–, sino que, según algunas opiniones más actuales, también debe ponerse en valor la perspectiva cultural o de identidad social y colectiva¹⁶⁰. Es por ello que necesariamente debemos situarnos en la sostenibilidad ambiental y social; a la que habría de unirse la económica. Lo anterior conlleva un planeamiento urbanístico racional, que no genere gastos desorbitados e insostenibles, controlando las categorías y desarrollos del suelo urbanizable; que no prive del suelo, injustamente, a unos ciudadanos en beneficio de otros; y que tenga un

¹⁶⁰ SÁNCHEZ GOYANES, E (2011): El “desarrollo territorial sostenible”: concepto y exigencias para el Derecho público y la práctica de las administraciones. *Práctica Urbanística* 100 (enero 2011), Nº 100, 1 de enero de 2011, Editorial Wolters Kluwer, pp. 1-13

sistema de garantías efectivas del cumplimiento (demolición o decomiso por incumplimiento de las normas¹⁶¹).

Cómo ya decíamos antes, si es cierto que son bienes inmuebles destinados a uso público, “*los caminos, canales, ríos, torrentes, puertos y puentes construidos por el Estado, las riberas, playas, radas y otros análogos*”, sin embargo, ¡nadie se explica qué ocurre con el resto del suelo!; Son varias las opciones: digo yo, o bien reformamos la consideración de lo que se entiende por inmueble, y dejamos fuera los elementos esenciales para la vida, articulando sólo un derecho de uso temporal sobre ellos; o modificamos nuestra visión de los bienes inmuebles de dominio público, para garantizar que una parte importante de los recursos terrestres, esenciales para la vida, queden fuera del dominio privado; o reflexionamos sobre algunos cambios acerca de los Derechos Reales que pueden afectar al suelo.

La variedad normativa de la regulación del suelo en las sucesivas Leyes de suelo, la complejidad de las diversas calificaciones de suelo y su regulación dispersa no contribuyen a la sostenibilidad ni a la claridad; lo que, unido a la diversidad de previsiones para el suelo urbano y el rural en las diversas CCAA, y el desarrollo incierto y distinto de las construcciones en el rural, añade complejidad a su estudio y tratamiento¹⁶². Y, qué decir de la discrecionalidad y fraudes en la urbanización del territorio, económicamente muy rentable, pero social y ambientalmente muy discutible¹⁶³.

Y, en materia de edificación sobre el suelo, como veremos, ¿podemos hablar de un cumplimiento efectivo de la normativa prevista por la UE a través de Directivas, con reflejo en la Ley de rehabilitación, renovación y regeneración y las últimas modificaciones de la Ley del suelo y el Código Técnico de la Edificación? Las normas impulsan desde hace una década el desarrollo de requisitos y exigencias que garanticen la sostenibilidad de las construcciones, sobre todo teniendo en cuenta que la edificación representa un % esencial en la contaminación; sin embargo, su cumplimiento es muy deficiente en España. Como bien se indica desde hace bastante tiempo, conseguir una edificación realmente sostenible requiere pensar más en el usuario¹⁶⁴ de la vivienda que

¹⁶¹ Ejemplo de Castilla y León en SÁNCHEZ GOYANES, E (2011): El “desarrollo territorial sostenible”: concepto y exigencias para el Derecho público y la práctica de las administraciones. *Práctica Urbanística* 100 (enero 2011), Nº 100, 1 de enero de 2011, Editorial Wolters Kluwer, pp. 1-13.

¹⁶² MACHACÓN DÍAZ, FJ (2013): “Construcciones y viviendas agrarias en suelo rural: la “vinculación” al uso natural del suelo como elemento determinante para su autorización”. *Práctica Urbanística* 100 (enero 2011), Nº 123, 1 de julio de 2013, Editorial Wolters Kluwer, pp. 1-27.

¹⁶³ Puede verse comentario en texto y nota a pie 121.

¹⁶⁴ SAUER, B: “La edificación sostenible como una dimensión global. Tendencias y escenarios”. *Práctica Urbanística* (marzo-abril 2017), Nº 145, Editorial Wolters Kluwer, p. 2.

en el promotor, el constructor o el que la financia; y sostenibilidad no sólo es valorar el impacto económico, sino también ambiental y social.

Desde el punto de vista del suelo, es fundamental tenerlo en cuenta como un recurso natural limitado, y no como unpreciado objeto de consumo e inversión. El exceso de actividad financiera con relación al mismo es uno de los graves errores del último siglo en todas las naciones de la tierra, condenando y marginando a gran parte de la población en infraviviendas o sin techo. Las financiaciones políticas han utilizado el suelo como moneda de cambio; y las empresas de inversión han hecho lo mismo con los inmuebles, más aún los vacíos, y en algunos casos... ¡sin límites!

Se plantea si deberíamos considerar la tierra como un recurso natural equiparable al aire o al agua; un recurso patrimonio de todos –en que cada estado es soberano, pero su preservación y conservación impone límites –. En esta cuestión, se enfrentan interrogantes como, qué hacemos con:

1. ¿La construcción nueva y antigua cumple con la normativa exigible para su sostenibilidad?
2. ¿Deberíamos intervenir de otra forma sobre la planificación demográfica, de los asentamientos, e incentivar fiscalmente planificaciones más favorables? y
3. ¿Deberíamos seguir con la explotación sin freno de los recursos naturales, un desmedido crecimiento de la urbanización y sus infraestructuras, inadaptado respecto de su entorno, e impulsado por razones económicas –inversión, especulación promovidas por los dos grandes sectores implicados: construcción y entidades financieras– sin contemplar las necesidades del ser humano; con un crecimiento incesante del endeudamiento de las familias, y un consumo desmedido como elemento de ocio común?

Para responder pensemos todos en una vida humana sostenible, individual, familiar y socialmente, dentro de un urbanismo sostenible desde el punto de vista ambiental, económico y social.

Desde el punto de vista del Derecho Civil se puede trabajar sobre el suelo atendiendo a tres cuestiones:

1. El concepto de bien inmueble
2. Los bienes de dominio público y los de propiedad privada
3. La propiedad y los derechos reales

En materia de suelo pueden destacarse tres realidades que hacen del urbanismo un ejemplo del positivismo irracionalista descontrolado en opinión de la doctrina constitucionalista¹⁶⁵:

1. La variedad y profusión normativa
2. La complejidad
3. La dispersión.

A más a más, hay autores que consideran que la planificación urbana establece límites que se introducen en el contenido esencial del Derecho de propiedad, desvirtuando el derecho, sin garantías constitucionales –DE LOS MOZOS–.

Tenemos un universo cuasi infinito de Tratados internacionales, normas del Estado, de las CCAA, municipales. Pese a los esfuerzos del TC, desde la STC 102/1995, la primera en deducir el desarrollo sostenible de la Constitución; con un trabajo pendiente en materia de evaluaciones, certificaciones e inspecciones de sostenibilidad: siento darles yo una triste noticia: LA INSOSTENIBILIDAD DEL SUELO ESTÁ SERVIDA.

En España la sostenibilidad está en desarrollo incipiente. Hay mucho material para trabajar, opciones reales y necesarias:

1. Políticas y actuaciones públicas para incentivar vinculadas a certificaciones –pasaportes o libro de sostenibilidad–
2. Simplificar y flexibilizar el marco normativo
3. Formación y cultura en sostenibilidad, con la figura de gestores especialistas, vincular los incentivos fiscales a las certificaciones internacionales, e impulsar la formación y cultura en la sostenibilidad.

Y, estarás conmigo, Lucio, el consenso de los especialistas en el ámbito civil, administrativo, tributario...

III.5.2. Derecho a la ciudad, rehabilitación, *Smart Cities*

Trabajando sobre estas tres cuestiones: ciudad, rehabilitación y smart cities.

¹⁶⁵ DE VEGA, p. 33, más aún teniendo en cuenta que es un derecho de procedimiento y no configurador.

A. Derecho a la ciudad

Estarás conmigo en que, en la edificación de las últimas décadas, se piensa en la vivienda como medio de inversión y/o financiación, y no como hábitat, como hogar del ser humano. Se ha construido vivienda nueva a cualquier precio, sin importar la relación entre lo construido y la matriz biofísica y de vegetación que la rodea. Por otra parte, no olvidemos que hasta 2007 –manteniéndose en 2015 conforme al interés general, y bajo la directriz del principio de desarrollo sostenible– no se ofrece una visión del suelo como recurso natural escaso y no renovable¹⁶⁶, con una visión de sostenibilidad que abarque al suelo urbano –ciudad compacta, rehabilitada mejor que extensa, frente a ciudad dispersa, ambientalmente peor aunque proteja más la biodiversidad– y a los núcleos rurales–, y consecuentemente tenga efectos en el suelo rural –suelo preservado o protegido, suelo de transformación o urbanizable–.

Sabrás entonces que la nueva ciudad, y el derecho a la ciudad surgen en 2016, a partir de la Nueva Agenda Urbana establecida en la Conferencia de UN sobre vivienda y desarrollo urbano sostenible: Hábitat III. El derecho a la ciudad requiere una administración del territorio y suelo y un correcto uso de las TIC¹⁶⁷.

Se hace referencia a este derecho a la ciudad como un concepto indefinido o difuso en origen –uso, usufructo de la ciudad, de los bienes comunes de ésta, por los que habitan en ella, la ciudad de todos¹⁶⁸–.

¹⁶⁶ PÉREZ FERNÁNDEZ, JM (2017): “ El régimen jurídico del suelo en el medio rural: en especial, los núcleos rurales y su problemático tratamiento urbanístico”. *Práctica Urbanística* nº 149, noviembre-diciembre 2017, Nº 149, 1 de nov. de 2017, Editorial Wolters Kluwer, pp. 2 y ss. FALCÓN PÉREZ, C.E; FUENTES PERDOMO, J: La participación de las cooperativas en el desarrollo urbano sostenible. *REVESCO* 125, 2017, pp. 89 y ss.: Es en 2008 cuando la normativa sobre suelo TRLS 2008, se plantea estas cuestiones de ciudad densa regenerada.

¹⁶⁷ PONCE SOLÉ, J (2019): Prefacio e introducción, En PONCE SOLÉ, J; MIGLIARI, W; CAPDEFERRO VILLAGRASA (Coord.): *El derecho, la ciudad y la vivienda en la nueva concepción del desarrollo sostenible*. Atelier, Barcelona, p. 15. Cita el derecho a la ciudad tras la STSJ de Madrid de 2017, FJ. 3º Recurso 1992/2015–, y la nueva concepción del desarrollo urbano en la STS de 10-12-2018 –RECURSO 3781/2017–, FJ 14 Y 15. Ya en 2017 hablaba de este derecho presente en otras legislaciones como la francesa, pese a que no tienen reconocido el derecho a la vivienda: PONCE SOLÉ, J (2017): Introducción y balance general: los 10 años de vigencia de la Ley del derecho a la vivienda de Cataluña. En Observatori DESC y TRANSJUS: *La Ley del Derecho a la vivienda de Cataluña: diez años de vigencia. Balance y futuro*. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra 2017, p. 53.

¹⁶⁸ Cuyo origen se encuentra en la obra filosófica de Henri Lefebvre 1968 sobre el derecho a la ciudad: [file:///C:/Users/user/Downloads/Dialnet-DelDerechoALaCiudadDeHenriLefebvreALaUn](file:///C:/Users/user/Downloads/Dialnet-DelDerechoALaCiudadDeHenriLefebvreALaUniversalidad-3762679%20(1).pdf) iversalidad-3762679%20(1).pdf

Hasta en la encíclica del Papa Francisco en 2015: http://www.vatican.va/content/francesco/es/encyclicals/documents/papa-francesco_20150524_enciclica-laudato-si.html incorpora los principios de verdad, bien común, búsqueda de la prosperidad y erradicación de la pobreza y la belleza.

También es difícil determinar el usuario como titular del derecho a la ciudad. ¿Es el que actúa en todos los ámbitos y formas—participa, opina y vota—; o bien basta con ser usuario del servicio público?¹⁶⁹.

Por otra parte, el contenido del derecho a la ciudad viene determinado por los derechos que lo componen e interactúan entre sí¹⁷⁰, intentando conjugar la relación entre el interés privado frente al interés público, en particular: desarrollo sostenible local y derecho al medio ambiente; derecho de igualdad y prohibición de discriminación; derecho a la vivienda—derecho subjetivo, de disfrute, consagrando un deber de medios de los poderes públicos, dentro de un desarrollo urbanístico sostenible planificado—; derecho a la educación no segregada; derecho a la libertad religiosa; derecho a la seguridad urbana; buen gobierno y derecho a una buena administración en el espacio urbano.

Con relación a la ciudad sostenible, y el derecho a la ciudad, debemos centrarnos necesariamente en el uso del suelo urbano. Ahora sí, está claro que el uso del suelo urbano requiere un replanteamiento, dado el incremento de problemas de contaminación medioambiental, consumo excesivo de energía, riesgo de propagación de pandemias a nivel sanitario, población inadaptada y en la calle, problemas sociales y de seguridad ciudadana, protestas ciudadanas y consecuencias en el entorno ... conjugando un binomio peligroso: crecimiento económico urbano=degradación del entorno¹⁷¹. Y a ello se añade algo que la

Estudio en LORA-TAMAYO VALLVÉ, M (2019): Propuestas para un diálogo integrado e integrador: la nueva agenda urbana a la luz de Lefebvre, Joseph Cmlin y Laudatio si, En PONCE SOLÉ, J; MIGLIARI, W; CAPDEFERRO VILLAGRASA (Coord.): *El derecho, la ciudad y la vivienda en la nueva concepción del desarrollo sostenible*. Atelier, Barcelona, pp.73 y ss.

¹⁶⁹ MIALOT, C (2019): El usuario, titular del derecho a la ciudad, En PONCE SOLÉ, J; MIGLIARI, W; CAPDEFERRO VILLAGRASA (Coord.): *El derecho, la ciudad y la vivienda en la nueva concepción del desarrollo sostenible*. Atelier, Barcelona, pp.26.

¹⁷⁰ PONCE SOLÉ, J: El derecho a la ciudad y la nueva agenda urbana: una aproximación integrada y sistémica a los derechos en la ciudad, con referencia al derecho a la vivienda, En PONCE SOLÉ, J; MIGLIARI, W; CAPDEFERRO VILLAGRASA (Coord.): *El derecho, la ciudad y la vivienda en la nueva concepción del desarrollo sostenible*. Atelier, Barcelona, pp.126 y ss.

¹⁷¹ El crecimiento desestructurado de las ciudades se presenta como una realidad, que tiene sus orígenes en la industrialización del siglo XIX, que dio lugar a la expansión de las ciudades de forma dispersa y desordenada —: SÁEZ MÍNGUEZ, M.M (2018): “Urbanismo y medio ambiente: de la necesidad a la obligación de su interrelación en la consecución de un desarrollo urbano sostenible”. *Práctica Urbanística* nº 153, julio-agosto 2018, Nº 153, 1 de julio de 2018, Editorial Wolters Kluwers, pp. 4 y ss. “Este modelo de ciudad dispersa se ha caracterizado por una ocupación extensiva del suelo, el aumento de la movilidad motorizada y el desarrollo de infraestructuras viarias desvinculadas de la trama urbana, además de la segregación de la población en función de su condición socioeconómica motivada por el precio de los productos inmobiliarios...”.

En ciertas ciudades especialmente conflictivo como refiere SANTOS DINIZ, A.P (2019): La regularización del suelo urbano como instrumento de efectividad de las políticas públicas de protección a la población en situación de calle o personas sin hogar, En PONCE SOLÉ, J; MIGLIARI, W; CAPDEFERRO VILLAGRASA (Coord.): *El derecho, la ciudad y la vivienda en la nueva concepción del desarrollo sostenible*. Atelier, Barcelona, pp.35 y ss.

gente no sabe, y que advertimos al inicio del trabajo, y es que el suelo urbano es difícilmente recuperable después de ser base de la edificación¹⁷².

En las últimas décadas nuestras ciudades han sufrido un crecimiento extensivo del suelo, con una menor actividad de proximidad, y una mayor actividad que necesita transporte, mayoritariamente privado, e infraestructuras para todo; lo que se une a la falta de espacios verdes suficientes que garanticen la calidad del aire para respirar¹⁷³. Este crecimiento es insostenible, al utilizar un exceso de energía, un uso inadecuado del agua, un tratamiento de residuos desordenado, y revertir negativamente en la degradación del medio ambiente con una contaminación excesiva.

Las tendencias actuales en materia de urbanismo y geografía urbana proponen, como solución posible, la ciudad compacta, una ciudad sobre la base de lo construido, que debe ser sí o sí reformado; en suma, una ciudad revitalizada. Se trata de reformar las tendencias del urbanismo del siglo XX, basado en la ciudad planificada, con una expansión sin freno que no tuvo en cuenta la ciudad que ya existía. Se habla de una *estructura urbana policéntrica con regiones metropolitanas y áreas urbanas fuertes*, ciudades en que las personas vivan, trabajen, utilicen sus servicios, evitando desplazamientos masivos continuos e innecesarios, aunque ello pase por favorecer en parte la ciudad vertical –que debe reinventarse ambientalmente con nuevos criterios de verticalidad y horizontalidad conjuntas, incluyendo zonas verdes en la edificación–. Para ello se requiere un trabajo efectivo de rehabilitación y renovación de las ciudades, que sitúe a la persona como eje y centro del mismo, buscando ciudades compactas para una mejor convivencia y sostenibilidad, aunque para ello hay que sacrificar espacios de suelo con finalidad exclusiva de negocio. Se hace necesaria una urbanización que persiga el objetivo de la ciudad compacta de tamaño medio, y no una urbanización que disperse y extienda la ciudad sin límites, generando un crecimiento ilimitado de zonas marginales y población excluida.

Se habla de ciudad sostenible como “*la ciudad que auto abastece energéticamente sin ayuda del exterior ni merma de los recursos existentes y no desaprovechando sus residuos, al utilizarlos como nuevas materias primas, garantiza su propia perdurabilidad en el tiempo bajo criterios ecológicos y de*

¹⁷² https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/pdf/9982755F-02CF-47D9-9571-0723387D66F7/130252/Libro_Verde_Final_15012013_tcm7247905.pdf, pp. 140 y ss.

¹⁷³ Puede observarse como muestra de ello la película documental: “En construcción” de José Luis Garín; o como la edificación nueva sustituye a la antigua, en una ciudad dominada por la construcción, sin apenas espacios verdes. <https://www.premiosgoya.com/pelicula/en-construccion/>

Frente a esto surgen continuamente nuevas propuestas como ésta: <https://planetainteligente.elmundo.es/retos-y-soluciones/pintura-de-musgo-un-escudo-anticontaminacion?follow=1>

*igualdad social*¹⁷⁴). No obstante, la sostenibilidad es mucho más que todo eso, a nivel económico, ambiental y social. Tanto a nivel mundial, como europeo y estatal, se trabaja para lograr la sostenibilidad urbana y rural desde los tres puntos de vista: calidad ambiental, cohesión social y desarrollo económico, caminando hacia el “urbanismo ecológico”. Quizá, como indica en el Libro verde de sostenibilidad urbana y local, “no debería admitirse la recalificación del suelo y la construcción nueva mientras exista patrimonio desocupado (en suelo y edificaciones)”¹⁷⁵. Tampoco es sostenible la eliminación de los espacios verdes y sus relaciones dentro y fuera de la ciudad –corredores verdes¹⁷⁶, suelo permeable–, ni la urbanización desordenada, o el desarrollo que contribuye a la distribución dispersa de mercancías, o la movilidad sin límites.

B. Rehabilitación

Por otra parte, es necesaria una intervención sobre las edificaciones, no sólo las nuevas sino también las antiguas, rehabilitadas, con relación a la sostenibilidad de su estructura, su uso, y los flujos de entrada y salida de materiales en ellas, y por supuesto, los grandes olvidados: los espacios verdes. Se trata de rehabilitar pensando en la calidad del aire que se respira, la energía y gastos generados, y por supuesto la mejora de la convivencia efectiva de las personas que habitan en ella para lograr una cohesión social humanamente sostenible. Ello afecta al edificio en sí, y a todos los bienes que se adhieren a él de forma permanente o no. ¿Nos podremos encontrar en algún momento ante una situación de no retorno en materia de rehabilitación?; ¿A futuro debe realizarse una rehabilitación que cumpla todos los objetivos exigidos por el desarrollo y la sostenibilidad?

¹⁷⁴ SÁEZ MÍNGUEZ, M.M (2018): “Urbanismo y medio ambiente: de la necesidad a la obligación de su interrelación en la consecución de un desarrollo urbano sostenible”. *Práctica Urbanística* nº 153, julio-agosto 2018, Nº 153, 1 de jul. de 2018, Editorial Wolters Kluwers, pp. 10 y ss.: “los requisitos fundamentales que debe reunir toda ciudad sostenible, son los cinco siguientes: 1º.– Garantizar a todos sus ciudadanos el acceso a los recursos públicos básicos.. 2º.– Implementar acciones de regeneración y renovación urbana en la medida e intensidad que se requiera. (28) 3º.– Adoptar medidas realistas, adecuadas y eficientes para reducir sustancialmente las emisiones de CO2. 4º.– Localizar actividades de contenido económico generadoras de empleo estable. 5º.– Aplicar en cuantas actuaciones, campos o materias sea posible, la denominada “Triple fórmula”: Reducir, reutilizar y reciclar. (29) La ciudad que reúna tales características, previa constatación y verificación de las mismas, podrá ser considerada como ciudad sostenible, o cuando menos, se encontrará en situación de poderlo ser de manera inminente”.

¹⁷⁵ https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/pdf/9982755F-02CF-47D9-9571-0723387D66F7/130252/Libro_Verde_Final_15012013_tcm7247905.pdf, p. 48.

¹⁷⁶ Madrid lo hará con la M-40 verde o el llamado Bosque Metropolitano : <https://lab.elmundo.es/bosque-metropolitano-madrid/index.html>

Tras los meses de confinamiento durante el estado de alarma, en condiciones difíciles para muchas familias que residen en entornos urbanos, tras el destrozo sufrido en muchas de nuestras ciudades, estarás de acuerdo conmigo que quizá llegó el momento, al fin, de pensar en el *derecho a la ciudad*. Para lograr el derecho a la ciudad se requieren acciones valientes, que se enfrenten a renunciar a algunos edificios en favor de otros, promover su demolición y convertirlos en zonas verdes o de esparcimiento social; rehabilitar edificios y barrios de forma integral, con medidas de horizontalidad y verticalidad combinadas para integrar espacios verdes y de acceso a aire limpio y sol en cada vivienda. En suma, se trata de pensar en el derecho a la ciudad de las personas que viven en ella ¡Esto es economía de futuro! Inversión en salud, bienestar, sostenibilidad...

Para el cumplimiento de los ODS, en particular el de ciudades y comunidades sostenibles, sería fundamental acomodar el entorno urbano para invertir en la salud física y mental de las personas que lo habitan, logrando un desarrollo sostenible humano y universal.

“La íntima relación de las funciones urbanas debe matizar toda distinción tajante entre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda y llevar al entendimiento de la vivienda no solo como el mero soporte físico habitacional sino también como el medio ambiente urbano, en el que éste se inserta...”

Definición del derecho a la ciudad. El derecho se define, por tanto, como el derecho de todos los habitantes, presentes y futuros, a ocupar, utilizar y producir ciudades justas, inclusivas y sostenibles, definido como un bien común esencial para la calidad de vida. El derecho a la ciudad entraña además la responsabilidad de los gobiernos y las personas de reclamar, defender y promover este derecho –documento preparatorio CONF.226/PC.3/14-”¹⁷⁷.

Y sobre el Derecho y Obligación de rehabilitar la ciudad y la vivienda, Lucio, te anuncio, tomaremos como base, de este apartado, que el derecho de vivienda requiere *“un elemento funcional –uso residencial permanente o habitual– y otro físico u objetivo –edificación^{178–”}*, y, según la Constitución, debe reunir ciertos requisitos de *dignidad* –habitabilidad física–, y sobre todo

¹⁷⁷ PONCE SOLÉ, J: El derecho a la ciudad y la nueva agenda urbana: una aproximación integrada y sistémica a los derechos en la ciudad, con referencia al derecho a la vivienda, En PONCE SOLÉ, J; MIGLIARI, W; CAPDEFERRO VILLAGRASA (Coord.): *El derecho, la ciudad y la vivienda en la nueva concepción del desarrollo sostenible*. Atelier, Barcelona, pp.116 y ss.: cita entre otros, la Carta Europea de Salvaguarda de los Derechos Humanos de 2000, Dictamen del Comité de las Regiones de febrero 2007, trabajos de Hábitat III 2016.

¹⁷⁸ VAQUER CABALLERÍA, M (2011): “La eficacia y la efectividad del derecho a la vivienda en España”. Iustel, Madrid, p. 27.

ser *adecuada* a las necesidades de la persona¹⁷⁹. Por ello, estarás conmigo que es constitucionalmente digno promover un desarrollo de la edificación sostenible desde el punto de vista medioambiental, social y económico, al margen de los ODS.

Y, finalmente y con amparo en nuestra Constitución, como ya habrás oído, concluimos con una necesidad urgente a futuro: debe impulsarse una intervención integral de rehabilitación de la vivienda y la ciudad, conforme a las directrices de la Unión Europea, y los ODS –de la que ya hay ejemplos reales de rehabilitación integral de distritos urbanos, mediante el modelo de cooperativas de viviendas de segundo grado–.

En la última década, las normas comunitarias y nacionales centran la actividad inmobiliaria presente y futura en la exigencia de la eficiencia energética, en aras de los objetivos de sostenibilidad expuestos, que persiguen no tanto la expansión de las ciudades, sino la rehabilitación como vía de desarrollo del sector inmobiliario, satisfaciendo el interés común de sostenibilidad global en el entorno natural –ambiental, económica y social–, y el interés del propietario de conservar los inmuebles en buenas condiciones para lograr un hábitat saludable y agradable que responda a la idea de hogar. Y, aunque casi nadie se lo crea, los *ciudadanos* tenemos *derecho y obligación* de que los edificios sean rehabilitados y sean sostenibles. No sólo para el efectivo cumplimiento de los ODS, y por la aplicación de sendas Directivas de eficiencia energética, en general y de edificios, que así lo exigen, sino para el desarrollo efectivo de nuestros Derechos Fundamentales. El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de la Economía Española¹⁸⁰ prevé la rehabilitación de viviendas entre otras alternativas; lo cual es lógico, ya que nuestra normativa civil lo exige desde siempre –LOE, CC–.

¹⁷⁹ “Con reiteración, el Tribunal Constitucional ha resaltado en los derechos fundamentales su carácter “estructural” de elementos esenciales de un ordenamiento objetivo de la comunidad nacional (Sentencias varias, a partir de la de 14 de julio de 1981)”: GARCÍA DE ENTERRÍA, E (1998): Los fundamentos constitucionales del Estado. *Revista Española de Derecho Constitucional*. Nº 52. 1998, p. 21.

¹⁸⁰ “Una España que impulsa ciudades saludables, desde las grandes áreas metropolitanas a los municipios más pequeños, mediante la rehabilitación urbanística, el mejor aprovechamiento de recursos, la implantación de energías renovables y la configuración de una movilidad sostenible orientada a devolver espacios peatonales y a garantizar la conectividad física de las personas que viven en las zonas más despobladas, remotas o dispersas, así como a fortalecer la electromovilidad y promover la infraestructura de recarga en todo el territorio”., p. 13. Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de la Economía Española. Presidencia del Gobierno, Madrid, octubre de 2020.

La rehabilitación se presenta como un método necesario para lograr los objetivos de eficiencia energética para 2020 y 2030 en la UE. Inicialmente¹⁸¹, se fijó un objetivo del 20% de ahorro de energía para el año 2020; posteriormente, en la cumbre del Consejo Europeo de la UE de 23 y 24 octubre de 2014¹⁸², los países de la UE acordaron un nuevo objetivo de eficiencia energética del 27% o más en el año 2030; y el objetivo para 2050 es lograr el 80-95% de reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero respecto a los niveles de 1990. La Hoja de Ruta de la Energía para 2050 muestra el camino para alcanzar esa meta¹⁸³.

Entre las políticas propuestas en la UE¹⁸⁴ para mejorar la eficiencia energética: ... una de ellas es la rehabilitación para lograr edificios sostenibles¹⁸⁵ ... contemplada en las Directivas adoptadas para el fomento de la eficiencia energética, que ya ha producido beneficios sustanciales a los europeos¹⁸⁶, y de la que se esperan mayores beneficios¹⁸⁷ en el futuro.

¹⁸¹ Energía sostenible, segura y asequible para los europeos en http://europa.eu/pol/ener/index_es.htm: file:///C:/Users/UCM/Downloads/NA0614043ESC_002.pdf

¹⁸² EUCO 169/14: http://www.consilium.europa.eu/uedocs/cms_data/docs/pressdata/es/ec/145425.pdf

De acuerdo con la Comunicación de la Eficiencia Energética de julio de 2014, se espera que la UE logre un ahorro energético del 18% o 19% en 2020 – falta el 1% –2% para el objetivo del 20%. Si los países de la UE aplican toda la legislación existente en materia de eficiencia energética, el objetivo del 20% se puede alcanzar sin medidas adicionales

¹⁸³ Comunicación de la Comisión de 15-12-2011: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/ALL/?uri=CELEX:52011DC0885>

¹⁸⁴ La UE ha adoptado una serie de medidas para mejorar la eficiencia energética en Europa, que incluyen: *Reducción anual de 1.5% en las ventas nacionales de energía. Los países de la UE deben hacer renovaciones de eficiencia energética de al menos el 3% de los edificios de propiedad y ocupadas por los gobiernos centrales por año. Emisión de certificados de eficiencia energética obligatorias que acompañan a la venta y alquiler de inmuebles. Energía mínima con estándares de eficiencia y etiquetado para una variedad de productos, tales como calderas, electrodomésticos, iluminación y televisores (Eco diseño). Preparación en cada País de planes de Eficiencia Energética: planes de acción cada tres años en los países de la UE. Despliegue previsto de cerca de 200 millones de contadores inteligentes de electricidad y 45 millones para el gas en 2020 dando lugar a un mayor ahorro de los consumidores. Auditorías energéticas cada cuatro años. Protección de los derechos de los consumidores: derecho a recibir un acceso fácil y gratuito a los datos en tiempo real y al consumo de energía histórico.* www.europa.eu

¹⁸⁵ En particular, como datos que se aportan con relación a la eficiencia energética en los edificios en las Directivas de eficiencia energética: Los edificios son responsables del 40% del consumo de energía y un 36% de las emisiones de CO₂ en la UE. Actualmente alrededor del 35% de los edificios de la UE tienen más de 50 años de edad. Mediante la mejora de la eficiencia energética de los edificios, se podría reducir el consumo total de energía de la UE en un 5% a un 6% y bajar las emisiones de CO₂ en aproximadamente un 5%.; todo ello dentro del Paquete 20-20-20.

¹⁸⁶ Los edificios nuevos consumen la mitad de energía que lo hicieron en la década de 1980. La intensidad energética en la industria de la UE se redujo en casi un 19% entre 2001 y 2011. Los aparatos más eficientes supondrán un ahorro a los consumidores de € 100 mil millones al año –alrededor de € 465 por hogar– en sus facturas de energía para el año 2020.

¹⁸⁷ Por cada 1% de mejora en la eficiencia energética, las importaciones de gas de la UE caen un 2,6%. Se producen menores costos de energía para las personas que viven y trabajan en edificios energéticamente eficientes, así como beneficios adicionales, tales como la mejora de la calidad del

La legislación de la UE, que incide en la reducción del consumo energético de los edificios se concreta en dos Directivas, la Directiva 2010/31 y la Directiva 2012/27.

La Directiva 2010/31 sobre eficiencia energética de los edificios promueve la eficiencia energética de los edificios sobre la base de una metodología adaptada a cada caso¹⁸⁸, dejando en manos de los Estados miembros la responsabilidad exclusiva¹⁸⁹ para establecer los requisitos mínimos de eficiencia energética y sus revisiones periódicas. Se prevé la creación de instrumentos¹⁹⁰ de todo tipo para fomentar las medidas relativas a la eficiencia energética, en particular el certificado de eficiencia energética¹⁹¹ de obligado cumplimiento en las transmisiones de propiedad y las cesiones de uso (con inspección periódica y régimen de sanciones¹⁹²). Todos los edificios nuevos debían ser edificios de consumo de energía casi nulo¹⁹³ el 31 de diciembre 2020 –los edificios públicos el 31 de diciembre 2018–. Los países de la UE deben establecer requisitos mínimos¹⁹⁴ de eficiencia energética para los edificios nuevos, y para la renovación de edificios y sustitución o modernización de los elementos de construcción de los edificios construidos (sistemas de calefacción y refrigeración, techos, paredes...).

aire y protección contra el ruido externo proporcionado por ventanas de eficiencia energética. Se generan nuevas oportunidades de negocio para las empresas europeas, como las constructoras y fabricantes de equipos que utilizan energía. Se originan nuevos puestos de trabajo en la construcción, fabricación, investigación y otras industrias que invierten en eficiencia energética. (*Considerando 5 de la Directiva 2010/31 y Considerando 16 de la Directiva 2012/27, y artículos 16 a 19*).

¹⁸⁸ Directiva 2010/31 / UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, sobre la eficiencia energética de los edificios (*DO L 153 de 18.6.2010*); modificada por la Directiva 2018/844/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de mayo de 2018 (DO DE 19.6.2018).

Considerandos: "... tener en cuenta las condiciones climáticas y las particularidades locales... con una metodología que puede ser diferente a escala nacional y regional...".

¹⁸⁹ Artículo 20. Responsabilidad estatal.

¹⁹⁰ Artículo 10. Eficiencia energética.

¹⁹¹ Artículo 11. Certificados de eficiencia energética.

¹⁹² Artículos 14 y 15 sobre Inspecciones; y artículo 27 acerca del Régimen sancionador.

¹⁹³ Artículo 9. Edificios de consumo de energía casi nulo "1. *Los Estados miembros se asegurarán de que: a) a más tardar el 31 de diciembre de 2020, todos los edificios nuevos sean edificios de consumo de energía casi nulo, y de que b) después del 31 de diciembre de 2018, los edificios nuevos que estén ocupados y sean propiedad de autoridades públicas sean edificios de consumo de energía casi nulo*". El consumo casi nulo en viviendas nuevas se entiende como: 2020=22 KW/h/m; frente al actual de 75 KW/h/m en viviendas nuevas y 175 KW/h/m en viviendas usadas Fuente. Gas Natural. Jornadas vivienda 2015 CESINE.

¹⁹⁴ Artículo 4 a 6: *... Los Estados miembros tomarán las medidas necesarias para garantizar que se establezcan unos requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios o unidades de este con el fin de alcanzar niveles óptimos de rentabilidad... La Comisión establecerá... un marco metodológico comparativo para calcular los niveles óptimos de rentabilidad de los requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios y de sus elementos... edificios nuevos cumplan los requisitos mínimos de eficiencia energética establecidos... cuando se efectúen reformas importantes en edificios, se mejore la eficiencia energética del edificio o de la parte renovada... siempre que ello sea técnica, funcional y económicamente viable*".

La Directiva 2012/27 sobre eficiencia energética es una norma más general que intenta, en el ámbito de la actividad inmobiliaria¹⁹⁵, orientar la renovación para mejorar el rendimiento energético, fijando índices anuales de renovación, con planes de eficiencia energética sostenibles e integrados, con objetivos claros, que impliquen a los ciudadanos, y con un plan de acción sobre las adquisiciones futuras de inmovilizado por parte de las Administraciones públicas. En el ámbito de la edificación se presentan, como medidas de desarrollo, las renovaciones de eficiencia energética de al menos el 3% de la superficie total de los edificios de propiedad y ocupadas por las Administraciones públicas al año; y el compromiso de los estados miembros de garantizar que las Administraciones públicas adquieran a futuro sólo productos, servicios y edificaciones que tengan un alto rendimiento energético¹⁹⁶; así como la elaboración de estrategias de rehabilitación de edificios¹⁹⁷.

Y en nuestro país, he de decirte que la rehabilitación fue el objeto de las últimas reformas de la Ley del suelo en 2015 y la anterior de 2013; y las normas

¹⁹⁵ Directiva 2012/27 / UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, sobre la eficiencia energética, que modifica las Directivas 2009/125 / CE y 2010/30 / UE y deroga las Directivas 2004/8 / CE y 2006/32 / CE (DO L 315 de 14.11.2012).

“... los Estados miembros deberían crear una estrategia a largo plazo para después de 2020 destinada a movilizar inversiones en la renovación de edificios residenciales y comerciales para mejorar el rendimiento energético del parque inmobiliario... El ritmo de renovación de edificios tiene que aumentar ya que el parque inmobiliario existente constituye el sector con mayor potencial de ahorro de energía... Los edificios de propiedad estatal... conviene fijar un índice anual de renovación de edificios que las Administraciones centrales tengan en propiedad y ocupen con objeto de mejorar su rendimiento energético. Este índice de renovación se entienda sin perjuicio de las obligaciones relativas a los edificios de consumo de energía casi nulo establecidas en la Directiva 2010/31/UE... La obligación de renovar la superficie útil de los edificios de la Administración central debería aplicarse a los órganos administrativos cuya competencia se extienda a la totalidad del territorio de un Estado miembro... Algunos municipios y otros organismos públicos de los Estados miembros ya han puesto en práctica planteamientos integrados sobre ahorro de energía y abastecimiento de energía... Debe fomentarse el intercambio de experiencias entre municipios y otros organismos públicos acerca de las experiencias más innovadoras. ... Administraciones centrales que firmen contratos de obras, suministros o servicios deben dar ejemplo y tomar decisiones de compra eficientes en cuanto a la energía...”

¹⁹⁶ Artículos 5 y 6: “Función ejemplarizante de los edificios de los organismos públicos I. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7 de la Directiva 2010/31/UE, cada uno de los Estados miembros se asegurará de que, a partir del 1 de enero de 2014, el 3 % de la superficie total de los edificios con calefacción y/o sistema de refrigeración que tenga en propiedad y ocupe su Administración central se renueve cada año... 1. Los Estados miembros garantizarán que las Administraciones centrales adquieran solamente productos, servicios y edificios que tengan un alto rendimiento energético, en la medida en que ello sea coherente con la rentabilidad, la viabilidad económica, la sostenibilidad en un sentido más amplio, la idoneidad técnica...”

¹⁹⁷ Artículo 4: “Renovación de edificios. Los Estados miembros establecerán una estrategia a largo plazo para movilizar inversiones en la renovación del parque nacional de edificios residenciales y comerciales, tanto público como privado... A más tardar el 30 de abril de 2014, se publicará una primera versión de la estrategia, que se actualizará cada tres años y será remitida a la Comisión en el marco de los Planes nacionales de acción para la eficiencia energética”.

autonómicas correspondientes. Aunque la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal mediante la Ley 8/ 2013, especialmente su artículo 10¹⁹⁸, tuvo como meta impulsar la rehabilitación, renovación y conservación de edificios; en España la rehabilitación cuenta con un gran inconveniente: la falta de medios. Ello ocurre tanto en el caso de las viviendas en propiedad –ocupadas por personas mayores o familias con un nivel de endeudamiento hipotecario alto–; como en las viviendas en alquiler –los inquilinos no vienen obligados a rehabilitar, y los propietarios no invierten porque tampoco lo están–.

Es importante diseñar un sistema atractivo de inversión en rehabilitación que ofrezca ventajas medibles a medio/largo plazo –con incentivos, ayudas o préstamos para la rehabilitación–. Ello requiere instrumentos de medición de energía: temperatura, electricidad, gas, agua. El compromiso de medición de recursos de las *Smart Cities* se enfoca en esa línea. El incentivo para la previsión de que una parte de la renta se dedique a la rehabilitación puede ser una fórmula a explorar en los supuestos de viviendas en alquiler; así como la bonificación parcial en el IBI para los propietarios que rehabiliten. El desarrollo de opciones como las Cooperativas de segundo grado para lograr una rehabilitación integral de grandes áreas de viviendas, grupos de comunidades de propietarios, *manzanas* de viviendas, incluso barrios, es una fórmula que se está utilizando para la gestión de una rehabilitación más eficiente y global.

Es evidente que los últimos años de incertidumbre política y desierto normativo, por un lado, nos dieron un respiro tras décadas de regulación ingente y continua, sin freno; pero por otro, no nos sitúan en la vanguardia de las cuestiones que requieren reformas importantes, sino más bien lo contrario. La rehabilitación requiere una visión a medio/largo plazo de las necesidades de la ciudad: tipos de familias, inmigración, edad de los residentes y tipos de necesidades.

Por otra parte, desde el punto de vista del desarrollo y la sostenibilidad, la rehabilitación exige medidas valientes. Estarás conmigo en que, además de rehabilitar fachadas –aislamiento, cerramientos–, incorporar energías renovables –facilitando la normativa ad hoc evidentemente– y canalizaciones de gas, agua ..., en ocasiones, sería necesario abogar a favor de la demolición de edificios que se encuentren en situación de ruina urbanística o económica¹⁹⁹, para

¹⁹⁸ Evidentemente, mucho antes, con la redacción de la Ley de Ordenación de la edificación 38/1999 de 5 de noviembre, y su CTE, nuestro legislador dio un gran paso, profundizando en cuestiones para las que el Código Civil y su artículo 1591 no tenían respuesta. Esta regulación, muy necesaria para la promoción y construcción de edificios nuevos, no pensaba ni se dictó para la rehabilitación de edificios.

¹⁹⁹ SIBINA TOMÁS, D (2008): La conservación y rehabilitación del parque inmobiliario residencial, En PONCE SOLÉ, J; SIBINA TOMÁS, D (COORD): *El derecho de la vivienda en el*

obtener espacio horizontal para los edificios que se mantienen, nuevas zonas verdes, corredores de espacios; en definitiva, recuperar suelo para oxigenar la ciudad y los inmuebles, y proveer a los barrios de zonas de esparcimiento y aire más limpio.

Y también, tras la crisis del COVID-19, el desarrollo de una nueva forma de trabajo: el teletrabajo nos obligará a reformular las necesidades. Seguramente, a futuro, será necesario replantear la utilidad de tantos edificios de oficinas, públicos y privados, y permitir una rehabilitación para su uso para otras finalidades habitacionales.

La rehabilitación requiere un compromiso conjunto de los poderes públicos y las autoridades locales, autonómicas y estatales; y un respeto y conciencia de todos los ciudadanos. La diversidad de poderes, normativas, iniciativas... no contribuye a fomentar la rehabilitación sino más bien lo contrario.

Refiriéndonos a la ciudad, y tras la vivencia del último año en muchos hogares, y las consecuencias de las inclemencias meteorológicas de los últimos días en muchas ciudades –en particular en Madrid²⁰⁰– sigo insistiendo, se requiere un trabajo efectivo de rehabilitación, regeneración y renovación, cómo indicaba la Ley 8/2013, conforme a las directrices de la Unión Europea en sendas Directivas de Eficiencia energética –de 2010 para edificios y 2012 sucesivamente modificadas–. Se trata de buscar ciudades compactas para una mejor convivencia y sostenibilidad. Para ello, en mi opinión, podría actuarse de tres formas²⁰¹:

1. Sacrificando espacios de suelo, edificado o no –no rentables económicamente y sí socialmente– para desarrollar más espacios verdes²⁰².
2. Interviniendo en las edificaciones, no sólo las nuevas sino también las antiguas, rehabilitadas, su estructura, uso, y los flujos de entrada y salida de materiales. Ya hay ejemplos reales de rehabilitación integral de barrios y distritos urbanos, mediante el modelo de cooperativas de viviendas de segundo grado–. A futuro replantear la utilidad de tantos edificios de oficinas, públicos y privados, y permitir una rehabilitación para su uso para otras finalidades habitacionales.

siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo. Marcial Pons, Madrid, pp. 407 y ss.

²⁰⁰ Declarada zona catastrófica.

²⁰¹ Se requieren acciones valientes, que se enfrenten a renunciar a algunos edificios en favor de otros, promover su demolición y convertirlos en zonas verdes o de esparcimiento social; rehabilitar edificios y barrios de forma integral, con medidas de horizontalidad y verticalidad combinadas para integrar espacios verdes y de acceso a aire limpio y sol en cada vivienda.

²⁰² En Madrid el 60% de los árboles han sido dañados por la nieve –11.000 de los 17.000 del Retiro; y 550.00 de los 850.000 de la casa de campo, pulmones de la ciudad–.

3. Trabajando para que el derecho a la vivienda para todos sea una realidad, mediante cualquier título admitido en Derecho.

Se trata de pensar en el derecho a la ciudad de las personas que viven en ella

Se trata de ¡Economía de futuro!

Inversión en salud, bienestar, sostenibilidad... Más aún, tras la crisis del COVID-19, el desarrollo del teletrabajo nos obligará a reformular las necesidades.

Debe trabajarse sobre las ventajas de la rehabilitación y su financiación, para paliar la falta de medios a priori. Para ello, es importante diseñar un sistema atractivo de inversión en rehabilitación que ofrezca ventajas medibles a medio/largo plazo –con incentivos, ayudas o préstamos para la rehabilitación–.

C. Inteligencia artificial y Smart Cities



Ana Lambea Rueda

Derecho, ética y socio-economía para una robótica inclusiva. Inbots WP2 2019

Fotografía digital. Díptico para Maker Faire Roma 2019

En los últimos tiempos, ya sabes Lucio, el desarrollo de la Inteligencia Artificial (IA) se ha presentado como una de las cuestiones de mayor interés; que afectará, en el futuro, a todas las ciencias.

Estarás conmigo en que el Derecho no puede permanecer al margen de este desarrollo. Desde siempre, los juristas hemos mantenido que este no es nuestro ámbito de actuación; sin embargo, tras la crisis Covid-19, efectivamente todos los ámbitos de la sociedad y la ciencia se ven irremediamente inmersos en el mundo digital. Y, además, la IA puede ser una herramienta que contribuya a una mejor aplicación de las normas para el desarrollo y la sostenibilidad. Por supuesto, la IA debe estar al servicio del ser humano, y como tal puede emplearse en cualesquiera ámbitos.

En particular, con relación al desarrollo y la sostenibilidad y los ODS, y en particular el N^o 11 –ciudades y comunidades sostenibles–, la IA se ofrece como una herramienta fundamental. La IA permite medir y cuantificar las variables que inciden positiva o negativamente en la sostenibilidad, y también permite implementar soluciones que contribuyan a mejorarla. Por ello, parece fundamental apostar por las *Smart cities*: ciudades con instrumentos de medición de energía: temperatura, electricidad, gas, agua...; especialmente porque las cifras son concluyentes: el 80% de la población vive en ciudades, los recursos son limitados y el compromiso ambiental requiere un paso más²⁰³. Tengo que informarte acerca de lo siguiente: a lo largo de la última década se viene trabajando en el estudio e implantación de ciudades inteligentes²⁰⁴ desde los sectores implicados; y ahora llegó nuestro turno.

Y, como se ha presentado ya en varios foros y trabajos, la evaluación y certificación de la sostenibilidad es tremendamente útil para la medición de la sostenibilidad de la edificación y la construcción²⁰⁵, a nivel económico, ambiental y social.

²⁰³ <https://www.panelesach.com/blog/smart-cities-o-ciudades-inteligentes-que-son/>

²⁰⁴ <https://www.red.es/redes/es/que-hacemos/ciudades-inteligentes/proyectos-en-ciudades>

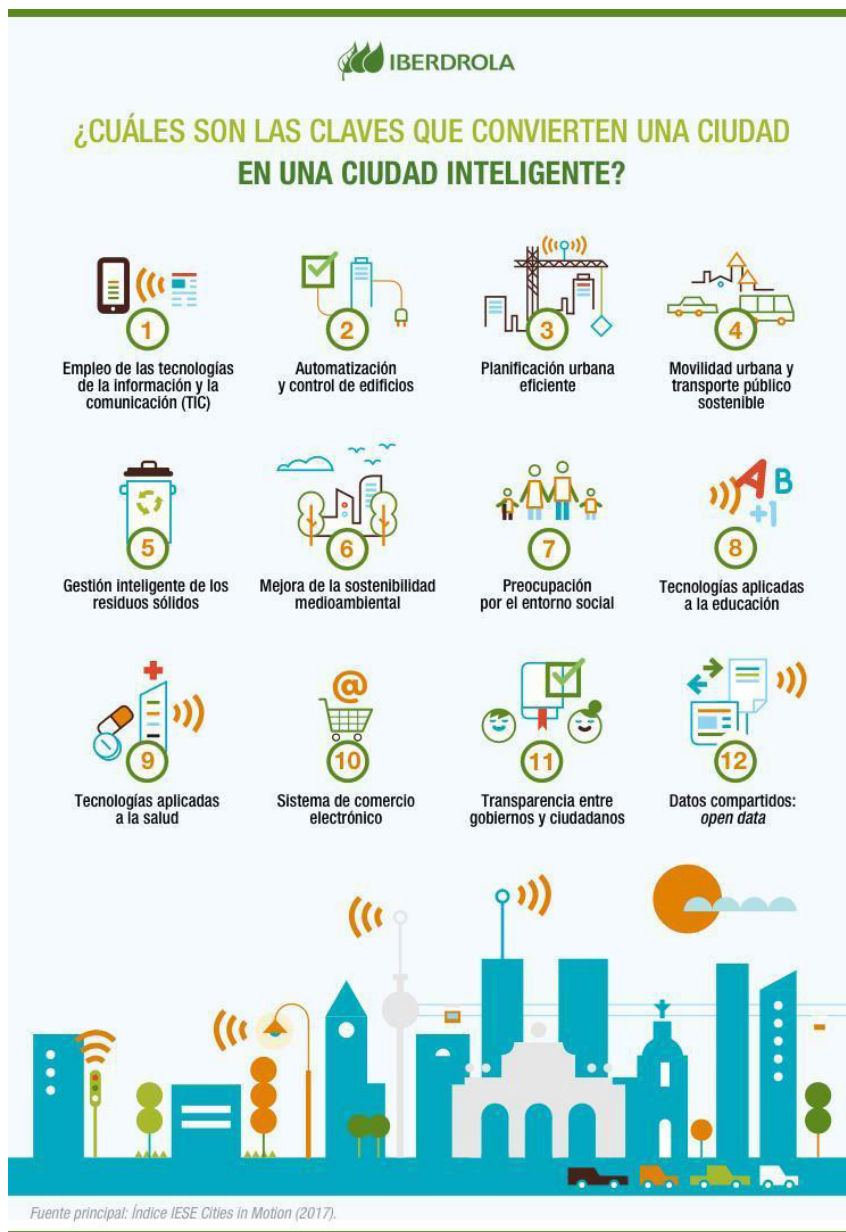
²⁰⁵ LAMBEA RUEDA, A; GRAU RUIZ, M.A; PASTOR ALBALADEJO, G (2020): La sostenibilidad de la vivienda: razones para incentivar su desarrollo en España *REVESCO: revista de estudios cooperativos*, ISSN 1135-6618, N^o. 133, 2020 (Ejemplar dedicado a: La economía social ante sus retos: emprendimiento, transformación digital, género y desarrollo sostenible), pp. 61-70.

<https://eprints.ucm.es/55135/> Lambea Rueda, Ana y Grau Ruiz, María Amparo y Pastor Albaladejo, Gema (2019) Incentivos fiscales para la sostenibilidad de la vivienda en España. In Congreso de Economía social. La economía social ante sus retos: emprendimiento, transformación digital, género y desarrollo sostenible, 25-26 abril 2019, Cátedra CESCO. Universidad de La Laguna, Tenerife. (No publicado)

<https://eprints.ucm.es/54860/> Lambea Rueda, Ana y Grau Ruiz, María Amparo y Pastor Albaladejo, Gema (2019) Incentivos fiscales para la sostenibilidad de la vivienda en España. In Seminario Sostenibilidad Vivienda Bosques, 28 marzo 2019, UPM- MONTES. (No publicado)

Las ciudades tecnológicamente conectadas pueden optimizar sus recursos de forma más sostenible, especialmente la disminución del consumo energético, la reducción del CO2 y el incremento del bienestar de la ciudadanía. Podría decirse que una *Smart City* es el ejemplo más claro de cumplimiento del desarrollo y la sostenibilidad, en el marco del ODS número 11 a nivel económico y ambiental, o de cualesquiera otro Principio General del Derecho²⁰⁶.

²⁰⁶ <https://www.iberdrola.com/innovacion/smart-cities>



No obstante, y pese a todas las ventajas de las ciudades inteligentes, el reto futuro de las *Smart Cities* son los aspectos personales y sociales. Y este sí que es nuestro campo de investigación; se trata de los derechos humanos, de la persona, las relaciones entre personas, y su situación con relación a la ciudad y la comunidad en general. Así pues, destacar las nuevas necesidades que van surgiendo:

1. Las cuestiones relacionadas con los Datos: Administración, acceso y control.
2. La Utilización de información.
3. Los Algoritmos: uso y los problemas de seguridad que plantean²⁰⁷ con relación a los derechos que pudieran verse afectados: protección de datos, libertad, intimidad, igualdad...

Como verás, algo aparentemente tan alejado del ámbito jurídico, como es la IA, se va introduciendo en nuestras instituciones y relaciones jurídicas –personales, familiares, profesionales, económicas...– en nuestra relación con los bienes –inmuebles y muebles, como vehículos, electrodomésticos...– incorporando una realidad virtual de trascendencia cuasi desconocida a priori, que va desarrollándose cada día un poco más. Y en el ámbito de las ciudades y comunidades inteligentes la IA, con sus luces y sombras, supone un campo de desarrollo todavía incipiente pero que, bien utilizada respetando los derechos fundamentales, alienta hacia el desarrollo y la sostenibilidad.

III.5.3. Derecho de propiedad, Derechos Reales Limitados y Derecho a la vivienda

Veremos pues estas tres cuestiones: propiedad, vivienda y derechos reales limitados.

Antes de continuar, te presento el relato de una historia real, la historia de una vivienda arrendada, propiedad de una mujer discapacitada, huérfana, cuya renta le permite completar el sueldo –SMI– que por su trabajo percibe para poder vivir dignamente. El arrendatario, que la utiliza como vivienda habitual, lleva un año sin pagar la renta. Iniciado el procedimiento de desahucio, este se paraliza durante más tiempo. Y yo pregunto: ¿alguien tiene un problema?, la respuesta es no, más bien todos tenemos un problema. Efectivamente, un problema para la propietaria, un problema para el arrendatario, y un problema para la administración de justicia, que al final supone un coste para todos.

Ninguno queremos que esto ocurra. Es cierto, la sostenibilidad social, que no sabemos bien qué es, llama a la puerta, de la mano de no sabemos quién ni cómo. Ante ello, ¿Qué valores queremos promover, cómo y porqué?

²⁰⁷ VELASCO RICO, C.I (2019): Datos y algoritmos en la ciudad inteligente, En PONCE SOLÉ, J; MIGLIARI, W; CAPDEFERRO VILLAGRASA (Coord): *El derecho, la ciudad y la vivienda en la nueva concepción del desarrollo sostenible*. Atelier, Barcelona, pp.209 y ss.

Podríamos decir que es socialmente sostenible una sociedad firme y sustentable que preserve en presente y futuro los recursos, el medio ambiente, ¡ y también las personas!

Y Recordemos las palabras de EINSTEIN

“El inteligente resuelve los problemas y el sabio los evita”.

En qué momento olvidamos que lo importante es prevenir y no curar...

Las comunidades que habitan en las ciudades lo hacen al amparo de regímenes jurídicos diversos como la propiedad, arrendamientos, derechos reales limitados, derecho de superficie.... La fórmula mayoritariamente utilizada en España es la propiedad, generalmente privada, derecho de los ciudadanos reconocido en el artículo 33²⁰⁸ de la CE, título I, capítulo II, sección 2ª, con una función social que delimita su contenido, de acuerdo con las Leyes.

La ecuación: derecho a la vivienda=derecho de propiedad no ofrece los resultados perseguidos por el artículo 47²⁰⁹ de la CE: *“derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”*; que coincide casualmente con la aplicación práctica del principio de sostenibilidad social derivado del ODS número 11.

A. Derecho de propiedad

Los aspectos relevantes con relación al Derecho de Propiedad tienen que ver con su consideración unitaria o plural, así como la función social del Derecho.

Efectivamente, estarás conmigo en que nuestro concepto de propiedad del siglo XIX, hijo de su tiempo, era de base individualista; no obstante, desde entonces ha transcurrido más de un siglo, y hay que seguir avanzando en la idea de la propiedad y su función, especialmente en el entorno inmobiliario, al margen de concepciones políticas, y centrados en la idea de sostenibilidad, recuperando la visión del interés público o social. Y ello, al margen de pensar en la posibilidad de que el uso de los bienes pueda obtenerse por otros medios,

²⁰⁸ Artículo 33:1. *Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia. 2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes. 3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.*

²⁰⁹ Artículo 47: *Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.*

como es el caso del arrendamiento²¹⁰, o incluso los derechos reales limitados de goce.

“La denominada “Cuestión Agraria” como expresión utilizada por los expertos para referirse al problema que las distintas reformas agrarias han intentado solucionar a lo largo de la historia con medidas políticas, económicas, sociales y legislativas, impulsadas con el fin de modificar la estructura de la propiedad y producción de la tierra, han tenido un extraordinario instrumento en la legislación sobre arrendamientos rústicos²¹¹”.

Probablemente, la recuperación de la visión social de la sostenibilidad, y no sólo la económica y ambiental, ayude a avanzar un poco más en este sentido. Es evidente que *“toda la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad está subordinada al interés general”*, como reza el artículo 128 de la CE, y que los poderes públicos deben legislar para que sea efectiva la proclamación del artículo 47 de la CE acerca del *“derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”*, considerando la vivienda como bien de primera necesidad –para disfrutar–, y no ser explotado como bien de consumo o inversión²¹², lo

²¹⁰ Como bien cita COBACHO, J.A (2017): “La evolución de la legislación sobre arrendamientos rústicos en el derecho español”. *Revista Jurídica Región de Murcia*, núm. 51, p. 29 “*En aquellos tiempos, Sánchez Román (SÁNCHEZ ROMÁN, F. Estudios de Derecho Civil, 1899. pág. 737) decía que no todos los hombres son propietarios de las cosas que necesitan, ni pueden adquirirlas por compraventa; ni todos los propietarios de ellas pueden cultivarlas o utilizarlas directamente por sí. El arrendamiento es la forma jurídica que representa el uso de las cosas que no podemos adquirir en propiedad... Históricamente se mantuvo que entre las clases de arrendamientos es en los rústicos donde más se observaba la contraposición de intereses y propietarios. Al respecto, Gumersindo de Azcárate (DE AZCARATE, G. Ensayo sobre la Historia del Derecho de Propiedad y su estado actual en Europa, 3, 1883, págs. 275 y ss.) destacó en su Historia del Derecho de Propiedad que la cuestión más grave entre las que entrañaba el problema social era la referente a las relaciones entre el capital y el trabajo, en general, y, más especialmente, entre los propietarios de la tierra y los cultivadores”.*

²¹¹ COBACHO, J.A (2017): “La evolución de la legislación sobre arrendamientos rústicos en el derecho español”. *Revista Jurídica Región de Murcia*, núm. 51, p. 45.

²¹² Nuestro Tribunal Constitucional acoge una interpretación de este precepto netamente social. Así, por ejemplo, en la Sentencia 154/2015, de 9 de julio de 2015, dictada con ocasión del recurso de inconstitucionalidad 1832-2006, interpuesto por más de cincuenta Diputados del Grupo Parlamentario Popular del Congreso en relación con diversos preceptos de la Ley del Parlamento de Andalucía 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y suelo, en el que los Diputados recurrentes impugnaron en el proceso constitucional los artículos 12 y 13 de esa Ley por entender que establecer derechos de tanteo y retracto sobre viviendas de protección pública iba en contra del derecho de propiedad (art. 33 CE) y de la prohibición constitucional de aplicación retroactiva de medidas restrictivas de derechos individuales (art. 9.3 CE), eran medidas inconstitucionales. El Tribunal Constitucional dice en su fallo que *“los preceptos señalados limitan derechos, que en Andalucía atribuía el ordenamiento jurídico a los titulares de vivienda protegida para transmitir estas sin que la Administración pudiera adquirirlas forzosamente con preferencia sobre otros. La nueva regulación ha delimitado de este modo, restringiendo, la*

que equivale a dejar a un lado la perspectiva excesivamente patrimonial de la titularidad, y centrarse en el disfrute, bien el ámbito de una nueva propiedad, o de derechos reales limitados. Se trataría de rescatar el derecho a la vivienda de las “garras” de la economía de mercado y la especulación inmobiliaria.

“La falta de ocupación de las viviendas, en suma, supone un funcionamiento ineficiente de las infraestructuras y servicios públicos y un auténtico despilfarro de recursos públicos²¹³”.

La base del derecho a la vivienda, constitucionalmente protegido, no precisa un título concreto, bastando que se garantice la posesión de la misma. Puede ser en propiedad, pero también cualquier derecho de uso que, evidentemente tendría un coste menor, sería más eficiente²¹⁴.

libertad con que contaban estos titulares de viviendas protegidas para elegir comprador o adquirente, gravándose, además, con nuevas obligaciones de comunicación destinadas a asegurar que la Junta de Andalucía pueda ejercer sus derechos de adquisición preferente. Dicho de otro modo, el legislador andaluz ha cambiado la posición jurídica de una serie de titulares de vivienda protegida al variar el contenido estatutario de su derecho de propiedad. (...) No por ello este derecho queda desprovisto de las garantías reconocidas en el artículo 33 CE, sin perjuicio de lo que después se dirá”. “(...) es también claro que en el marco del Estado social (art. 1.1 CE), el legislador está autorizado a negar pura y simplemente el derecho de propiedad por razones de utilidad pública e interés general –con los límites que impone el artículo 33.3 CE– o, sin llegar hasta este extremo, a restringirlo para ajustar su contenido a los más variados objetivos colectivos (arts. 33.2 y 128.1 CE) (...) la Constitución reconoce el derecho a la propiedad como un ‘haz de facultades individuales’, pero también como ‘un conjunto de derechos y obligaciones establecidos, de acuerdo con las leyes, en atención a valores o intereses de la comunidad’ (STC 204/2004, de 18 de noviembre, FJ 5). El legislador puede de este modo articular la función social de la propiedad imponiendo cargas o extrayendo facultades del haz que él mismo ha asegurado previamente a través...”

“... en este caso, el sometimiento del titular de viviendas protegidas a derechos de adquisición preferente responde claramente a una finalidad de interés general: el acceso a una vivienda digna por parte de personas necesitadas. La limitación coadyuva a este objetivo porque sirve a la evitación del fraude en las transacciones (el cobro de sobrepregios en ‘negro’) y a la generación de bolsas de vivienda protegida de titularidad pública. La limitación señalada se ampara de este modo en razones que, por lo demás, son particularmente poderosas al entroncar con un pilar constitucional: el compromiso de los poderes públicos por la promoción de las condiciones que aseguren la efectividad de la integración en la vida social (art. 9.2 CE), en general, y con el mandato constitucional de protección social y económica de la familia (art. 39.1 CE), la juventud (art. 48 CE), la tercera edad (art. 50 CE), las personas con discapacidad (art. 49 CE) y los emigrantes...”

Es clara y radicalmente social la interpretación del Tribunal Constitucional en esta materia, en la que el Tribunal llega a afirmar la posibilidad de que el legislador está autorizado a negar pura y simplemente el derecho de propiedad por razones de utilidad pública e interés general, si bien con las limitaciones o límites que impone el artículo 33 CE.

²¹³ MOREU CARBONELL, E (2018): El deber de destinar la vivienda a uso habitacional, En *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, ALONSO PÉREZ, M.T (Dir). Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, p. 29.

²¹⁴ VAQUER CABALLERÍA, M (2011): “La eficacia y la efectividad del derecho a la vivienda en España”. Iustel, Madrid, p. 35.

Por otra parte, el derecho de propiedad se presenta en el CC como el derecho de gozar y disponer; y se permite al propietario reivindicar al tenedor o poseedor –art. 348 del CC–. Este derecho procede de la Declaración de Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, unida a la tradición romanista²¹⁵. Ya dijimos, en su defensa, que se alega que permite el necesario equilibrio entre la libertad individual y la responsabilidad o solidaridad en la relación del sujeto con los bienes y la comunidad, al venir estructurado como concepto de forma sólida junto con los Derechos Reales Limitados.

La primera crisis del concepto se produjo con la desamortización, desnaturalizando la relación del hombre con los bienes²¹⁶; Y, por otra parte, cabe recordar a SAVIGNY que afirmaba que la propiedad es una materia de regulación exclusiva técnico-jurídica²¹⁷, con escasa intervención social, por lo que llega a faltarle la fuerza creadora del Derecho.

Sabemos que la propiedad se nos ofrece como un derecho de base individual, y en los tiempos que vivimos se requiere una reflexión profunda desde el punto de vista de la utilidad real de los bienes, y el límite del número de éstos con relación a la realidad de pobreza y desigualdad de unos lugares a otros del planeta. Y, cómo opina algún autor, con relación a un derecho como la propiedad, dentro del derecho privado, quizá deba pensarse en una utilidad social de la propiedad incluida en el propio concepto, y en la inclusión de diversos tipos de propiedades que mantengan la base de derecho absoluto, pero incorporan un nuevo tipo de la temporalidad –límite de tiempo y adquisición progresiva en el tiempo respectivamente-²¹⁸. La fuente de inspiración que se ha utilizado para ello es fundamentalmente el modelo inglés, si bien también se toman ideas de otros países de nuestro entorno como Bélgica y Suiza²¹⁹. Es cierto que, con

²¹⁵ DE LOS MOZOS, J.L (1993): El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica. EDERSA, Madrid 1993.

²¹⁶ DE LOS MOZOS, J.L (1993): El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica. EDERSA, Madrid 1993, pp. 80 y ss; 96-97; y 101.

²¹⁷ SAVIGNY, F.C v (1814): De la vocación de nuestra época para la legislación y la ciencia del derecho. En SAVIGNY, F.C von/ THIBAUT, A.F.J (2018): *La polémica sobre la codificación*. Ed. al cuidado de AGURTO GONZALES, C.A; QUEQUEJANA MAMANI, S.L; CHOQUE CUENCA B. Ed. Olejnik, Santiago de Chile, pp. 117-118. También en SAVIGNY, F.C v (1814): De la vocación de nuestra época para la legislación y la ciencia del derecho. Con estudio preliminar de GANDÍA, E. Ed. Heliasta, Argentina. THIBAUT SAVIGNY (1970). La codificación. Ed. Aguilar, Madrid.

²¹⁸ NASARRE AZNAR, S (2018): “ Ownership at stake (once again): housing, digital contents, animals and robots”. *Journal of Property, Planning and Environmental Law*; Bingley Tomo 10, N.º 1, (2018), p. 74.

²¹⁹ NASARRE AZNAR, S (2017): Exposición de motivos, En NASARRE AZNAR, S (Dir): *La propiedad compartida y la propiedad temporal*. Ley 19/2015. Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 39 y ss., 65 y ss. Modelo inglés: propiedad de elevado coste, arrendamiento de corta duración y tenencias intermedias; modelo belga con figuras también especiales, Y modelo alemán-austriaco-suizo: arrendamientos fuertes y estables. “*Las tenencias intermedias, en particular la propiedad*

estas medidas, se corre el riesgo de la desintegración del Derecho Civil, si bien se lograría así rebajar el nivel de sobreendeudamiento de las familias, y democratizar el acceso a la propiedad; pero sobre todo lograr una vivienda, un hogar accesible para todas las personas.

Es evidente que la irrupción de las propiedades forma parte de las tendencias de disgregación del derecho civil. Igual que DE CASTRO²²⁰ planteaba como formas externas de desintegración: las Leyes especiales, la especialización científica y la especialización técnica; y como causas externas las derivadas de las grandes revoluciones: francesa, industrial; quizá ahora la revolución tecnológica contribuya a una nueva y mayor disgregación o desintegración del Derecho en general, y el Civil patrimonial en particular.

Y, yo añadiría como otra opción añadida a la modificación del concepto y la disgregación, la posibilidad de que entendamos que los límites del derecho de propiedad y las limitaciones del derecho —el desarrollo de los derechos limitados de uso sobre la propiedad— son fórmula suficiente para que el propio concepto de propiedad sea sostenible —usufructo, uso, habitación, superficie—; lo que todavía es una asignatura pendiente. Ahora bien, ello requiere una revisión de unos y otros, conceptos, límites y limitaciones; y no sólo eso, también parece importante reflexionar acerca del sistema de garantía hipotecaria y sus efectos sobre la ciudadanía y la vivienda.

No obstante, hay autores como DE LOS MOZOS, que se manifiestan contrarios a considerar más de un concepto de propiedad, afirmando que su contenido esencial debe ser respetado —dejando a la función social fuera de los límites intrínsecos—. Las limitaciones del derecho de propiedad lo serían extrínsecas por el objeto o los diversos intereses —urbanos, especiales—, siempre respetando el contenido esencial del Derecho²²¹. No todos se manifiestan en este sentido, ya sabes el planteamiento del TC, que también aboga por una perspectiva diferente: con la función social formando parte del contenido del derecho —nota a pie 109—.

Es por ello que, con relación al DERECHO DE PROPIEDAD en particular, la sostenibilidad social y la realidad que nos rodea nos interpelan a analizar, reconducir, aunque sobre ello no haya acuerdo; o bien tomar conciencia de que la propiedad inmobiliaria sobre las viviendas reclama más que nunca el

compartida está presente en Países Bajos, Reino Unido, Malta, Irlanda, Finlandia y Australia”: p. 69.

²²⁰ DE CASTRO Y BRAVO, F de (1949): *Derecho Civil de España*. Madrid 1949, pp. 118 y ss.

²²¹ DE LOS MOZOS, J.L (1993): *El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica*. EDERSA, Madrid 1993, pp. 136 y ss.

equilibrio de las facultades de uso, disfrute y disposición. Lucio, ¿Debería haber un equilibrio, o no es necesario?

Resumiendo las tres posibilidades, más o menos complejas:

1. La primera es considerar *la propiedad bajo un único concepto*, dentro del sistema completo de Derecho Real pleno y Derechos Reales limitados²²²; como opina DE LOS MOZOS, considerando que las singularidades por razón del destino no afectan al concepto sino al objeto, y que los problemas de algunos supuestos –derecho urbanístico– no pueden exigir al jurista una revisión del concepto de propiedad privada²²³. Bastaría pues con trabajar sobre los Derechos reales limitados, unidos a la propiedad, para un uso adecuado de los inmuebles.
2. La segunda opción es contemplar *propiedades diversas* y /o fórmulas efectivas de uso y tenencia compartida, para una mejor sostenibilidad de los recursos de suelo y viviendas disponibles²²⁴– como opina NASARRE–. O, en esa línea, incluso los partidarios²²⁵ de un único concepto de propiedad, admiten la propiedad temporal como excepción, sobre la base de la propiedad plena resoluble. Habría así distintas propiedades perpetuas y temporales; individuales o compartidas²²⁶. Tras las Revoluciones, Francesa, Industrial, quizá ahora la Revolución Tecnológica contribuya a una mayor disgregación o desintegración. Las propiedades también pueden ser diversas por razón del objeto y/o la finalidad: *destino a vivienda*.
3. En tercer lugar, puede trabajarse sobre la idea de *función social*. Se presentan tres opciones:
 1. La primera, considerarla incluida dentro del *concepto de propiedad*.
 2. La segunda considerarla un *límite intrínseco a la propiedad*.

²²² DE LOS MOZOS, J.L (1993): El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica. EDERSA, Madrid 1993, p. 57.

²²³ DE LOS MOZOS, J.L (1993): El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica. EDERSA, Madrid 1993, pp. 57 y 215.

²²⁴ NASARRE AZNAR, S (2017): Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea. Cuadernos de Relaciones Laborales 35(1) 2017, pp.44: “*la clave del derecho a la vivienda es la forma de tenencia de la misma*”. Efectivamente, estoy de acuerdo en que no hay derecho a la vivienda sólo por pedirla, ni tampoco hay derecho a ser propietario, pero creo que todos compartimos la universalización del derecho a usar y disfrutar de un techo, hogar, vivienda... También en NASARRE 2019.

²²⁵ DE LOS MOZOS, J.L (1993): El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica. EDERSA, Madrid 1993, p. 249.

²²⁶ NASARRE AZNAR, S (2018): “Ownership at stake (once again): housing, digital contents, animals and robots”. Journal of Property, Planning and Environmental Law; Bingley Tomo 10, N.º 1, (2018), p. 74.

3. La tercera, considerarla *una limitación* que debe respetar el contenido esencial del derecho.
 1. La inclusión de la función social en el concepto de propiedad, requiere revisar el concepto; y si la función social pertenece a él y no se cumple se frustrara la garantía constitucional del derecho de propiedad continuamente.
 2. La segunda, considerar la función social un límite intrínseco, se fundamenta en la introducción de la función social en la Constitución, con una exigencia mayor al propietario. Así ha sido caracterizado, dentro del Estado social, por el TC²²⁷ y la interpretación de la doctrina administrativista, en particular GARCÍA DE ENTERRÍA. Tomando la Constitución como norma central, a modo de bóveda, que recoge valores o principios²²⁸. Esta op-

²²⁷ GARCÍA DE ENTERRÍA, E (1998): Los fundamentos constitucionales del Estado. *Revista Española de Derecho Constitucional*. Nº 52. 1998, p. 31:

El principio de Estado social ha sido caracterizado en varias ocasiones por el Tribunal Constitucional. Así:

Sentencia de 7 de febrero de 1984: “La consecución de los fines de interés general no es absorbida por el Estado, sino que se armoniza en una acción mutua Estado-sociedad, que difumina la dicotomía Derecho público-privado ... El reconocimiento de los denominados derechos de carácter económico y social –reflejado en varios preceptos de la Constitución–, conduce a la intervención del Estado para hacerlos efectivos, a la vez que dota de contenido social al ejercicio de sus derechos por los ciudadanos –especialmente de los de contenido patrimonial como el de propiedad– y al cumplimiento de determinados deberes”.

²²⁸ GARCÍA DE ENTERRÍA, E (1998): Los fundamentos constitucionales del Estado. *Revista Española de Derecho Constitucional*. Nº 52. 1998, pp. 16 y 20.

Más aún puesto que la Constitución es:

“La Constitución se revela, desde su posición central en el ordenamiento, desde la que preside toda la interpretación de éste, la clave de bóveda del sistema jurídico, expresión del sistema de valores (concepto que reitera la jurisprudencia constitucional)”

“He aquí alguna precisión en la jurisprudencia constitucional sobre este lugar singular de la Constitución como norma:

Sentencia de 28 de abril de 1982: “Conviene no olvidar nunca que la Constitución, lejos de ser un mero catálogo de principios de no inmediata vinculación y de no inmediato cumplimiento hasta que sean objeto de desarrollo legal, es una norma jurídica, la norma suprema en nuestro ordenamiento, y en cuanto tal tanto los ciudadanos como todos los poderes públicos, y por consiguiente también los jueces y magistrados integrantes del poder judicial, están sujetos a ellas (arts. 9.1 y 117.1). Por ello es indudable que sus preceptos son alegables ante los Tribunales”.

Sentencia de 19 de julio de 1989: “La Constitución se constituye en la parte general del ordenamiento jurídico”. p. 20: “La Constitución es una norma, pero una norma cualitativamente distinta de las demás –ha dicho el Tribunal Constitucional–, por cuanto incorpora el sistema de valores esenciales que ha de constituir el orden de convivencia política y de informar todo el ordenamiento jurídico. La Constitución es así la norma fundamental y fundamentadora de todo el orden jurídico” (Sentencia de 31 de marzo de 1981) Estos valores ínsitos en la Constitución y que dan a ésta su sentido último resulta capital en la función de interpretación de la misma. Todas las reglas preceptivas, todos los principios expresos (art. 9.3) o implícitos de la Constitución han de ordenarse al servicio de esos valores materiales (“valores que incorpora la Constitución”, dice la

ción afectaría esencialmente al concepto y supondría cambios en cadena en sus elementos y aplicación.

3. La tercera posibilidad es considerar que la función social es una situación jurídica, y constituye una limitación²²⁹, que debe respetar y está limitada por el contenido esencial del derecho de propiedad (dentro de un único concepto). –El Contenido referido a las facultades de uso, disfrute y disposición esencialmente, respecto de las que yo cuestiono su equilibrio–. En esta perspectiva, la función social sería extrínseca respetando el contenido esencial del Derecho²³⁰ como afirma DE LOS MOZOS; advirtiendo de la crisis del concepto de propiedad se ha producido a consecuencia del excesivo intervencionismo estatal. Las limitaciones del derecho de propiedad lo serían extrínsecas por el objeto o los diversos intereses –urbanos, especiales–, siempre respetando el contenido esencial del Derecho²³¹.

B. Derechos Reales Limitados de cesión de uso

En otro orden de posibilidades, el derecho a la vivienda puede trabajarse a partir de los Derechos Reales Limitados usufructo, uso y habitación, superficie y aprovechamientos...

Seguimos avanzando... Lucio, estarás de acuerdo conmigo en que es importante tomar la dirección más acertada para lograr el desarrollo de ciudades y comunidades sostenibles desde el punto de vista individual y colectivo. Ciudades en las que los ciudadanos puedan disfrutar de su derecho a la vivienda en condiciones de justicia real, es decir, cada uno en la medida de sus posibilidades, con o sin Objetivos de desarrollo Sostenible.

Sentencia de 8 de junio de 1981), que en su parte esencial están incluidos en los Títulos Preliminar y Primero de su texto escrito.

²²⁹ DE LOS MOZOS, J.L (1993): El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica. EDERSA, Madrid 1993: Descarta que la función social sea un Principio General del Derecho para construir las obligaciones y deberes del propietario: ya que si la función social pertenece al concepto y no se cumple se frustrara la garantía constitucional del derecho de propiedad. En particular, opina que este concepto tenía sentido en la dictadura, y no actualmente, en que el intervencionismo estatal obedece a causas principalmente económicas generando un exceso de límites en el ejercicio de los derechos.

²³⁰ Por su parte, el TC también ha interpretado la propiedad distinguiendo la utilidad individual y la función social como elementos y límites del contenido esencial del derecho de propiedad, aunque es claro que dicha función social no puede sobrepasar el contenido del propio derecho: STC 37/1987 de 26 de marzo sobre la LRA Andaluza.

²³¹ DE LOS MOZOS, J.L (1993): El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica. EDERSA, Madrid 1993, pp. 136 y ss.

Esto contribuiría a la felicidad, como diría PLATÓN. No en vano, como bien dijo ULPIANO y defendió SANTO TOMÁS DE AQUINO, *la esencia de la justicia es dar a cada uno lo suyo*²³².

Es importante advertir que, en los últimos tiempos, la crisis del derecho a la vivienda va íntimamente unida a la propia crisis del derecho de propiedad, en particular con relación a la propiedad inmobiliaria. El excesivo recurso a la propiedad, en detrimento de otras figuras, ha contribuido sin duda a la dificultad de acceso a la vivienda, y al excesivo endeudamiento de las familias. Si la relación con los bienes puede ser compartida por más de un sujeto, atribuyéndose la titularidad del Derecho de Propiedad a uno, y el uso y disfrute a otro, es evidente que se contribuye al cumplimiento de la justicia, y por qué no decirlo, de varios de los ODS, en caso de ser admitidos como fuente de Derecho, tanto desde el punto de vista social, como medioambiental y económico. Es positivo que existan y se fomenten figuras jurídicas que permitan la atribución de derechos sobre los bienes en favor de varias personas, con derechos, deberes y garantías para todas ellas.

Pese a ello, en algunos entornos se promueven otras relaciones jurídicas sobre los inmuebles, en el ámbito de los derechos de obligaciones –arrendamientos–, o bien derechos reales limitados²³³ –usufructo, uso y habitación, superficie–. Todas ellas se articulan bajo la idea de temporalidad, frente a la condición atemporal y perpetua de nuestro derecho de propiedad.

En mi opinión, si elegimos fomentar estos derechos, podría actuarse en varios ámbitos, de los que puedo citar, como ejemplo, tres:

- Aplicar más el usufructo en la actualidad.

²³² *Vivir honestamente, no dañar a los demás y dar a cada uno lo suyo.*

²³³ Vid. sobre el tema otros trabajos de la autora sobre la materia: LAMBEA RUEDA, A (2015): Rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Experiencias novedosas en cooperativas de viviendas: rehabilitación y mediación. *CIRIEC - España. Revista jurídica de economía social y cooperativa*, ISSN 1577-4430, Nº. 26, 2015, pp. 121-156; Adjudicación y cesión de uso en las Cooperativas de Viviendas: usufructo, uso y habitación y arrendamiento. *CIRIEC - España. Revista jurídica de economía social y cooperativa*, ISSN 1577-4430, Nº. 23, 2012, pp. 139-178; Los derechos de uso y habitación desde una nueva perspectiva: cesión de inmuebles. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, ISSN 0210-0444, Año nº 87, Nº 728, 2011, pp. 3105-3150; Los derechos de uso y habitación como fórmula de cesión de inmuebles. En *Estudios de derecho civil en homenaje al profesor Joaquín José Rams Albesa / coord. por Matilde Cuenca Casas, Luis Antonio Anguita Villanueva, Jorge Ortega Doménech; Joaquín José Rams Albesa (hom.)*, 2013, ISBN 978-84-9031-271-1, pp. 917-934.

LACRUZ MANTECÓN, J.L (2018): Mi casa no es mía: usufructo, uso y habitación como vías de acceso a la vivienda, En *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, ALONSO PÉREZ, M.T (Dir). Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, p. 29.

- Revisar los derechos de uso y habitación, con relación a aspectos como la duración –inicio y extinción–, el carácter dual personalísimo y patrimonial y la amplitud mayor o menor del objeto del derecho.
- Utilizar Derechos como el de superficie, u otros futuros, como opción de acceso a la vivienda, teniendo en cuenta que fomenta la construcción y puede establecerse sobre construcciones ya existentes;

Cada vez es más frecuente el uso compartido de viviendas –modelos de cohousing, cooperativas–, de espacios de trabajo, de bienes de producción y consumo, de energía.

El Derecho de superficie ha sido considerado como una opción a valorar en el ámbito del acceso a la vivienda, teniendo en cuenta que fomenta la construcción y también puede establecerse sobre construcciones ya existentes; si bien parece que la temporalidad, y las circunstancias de la extinción son aspectos negativos que dificultan su aplicación masiva²³⁴. Yo añadiría que la opción de superficie es una de las posibles soluciones para el acceso a la vivienda –de hecho, puede haber sido en parte modelo de inspiración de las nuevas propiedades temporales²³⁵–; si bien no como modo de acceso a la propiedad.

En el ámbito de la cesión temporal de vivienda, a corto plazo e incluso vitalicia, se ha trabajado con cesiones de goce –usufructo, uso, habitación– bajo el modelo cohousing²³⁶, y también mediante la fórmula cooperativa; y más recientemente, en el entorno de las plataformas digitales, a través de las viviendas colaborativas. Todas ellas son formas de acceso a la vivienda que separan la propiedad de la vivienda, del derecho limitado de goce de ésta. El régimen jurídico es diferente en cada uno de estos casos, y hay que invitar e incitar al legislador hacia un mayor desarrollo de las normas de uso a futuro. En muchas ocasiones el uso va unido a la pertenencia a un colectivo, de forma más o menos estructurada a través de comunidades o personas jurídicas como

²³⁴ ALONSO PÉREZ, M.T. (2018): La temporalidad del derecho de superficie y los efectos de su extinción, En *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, ALONSO PÉREZ, M.T (Dir). Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, p. 352.

²³⁵ A juicio de Alonso Pérez, la superficie supone una disociación de la propiedad desde el punto de vista del objeto, mientras la PC supone una disociación del contenido y la PT una disociación del elemento temporal: ALONSO PÉREZ, M.T (2017): El acceso a la propiedad de la vivienda a través del derecho de superficie, en NASARRE AZNAR, S (Dir): *La propiedad compartida y la propiedad temporal*. Ley 19/2015. Tirant lo Blanch, Valencia, p. 572.

²³⁶ VIELA CASTRANADO, M. (2018): Cohousing: ¿utopía o una posible solución a los problemas habitacionales en nuestro país?, En *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, ALONSO PÉREZ, M.T (Dir). Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, p. 447.

NAVARRO GARCÍA, A (2019): Políticas fiscales para fomentar el acceso a una vivienda. Thomson Reuters Aranzadi, pp. 147 y ss.

las Cooperativas²³⁷. En particular, hay que destacar que el desarrollo de la Agenda 2030 se realiza a través de la Confederación Empresarial Española de la Economía Social (CEPES), mediante informes, formación y divulgación; y las cuestiones relativas a inmuebles, vivienda en régimen cooperativo... se desarrollan en el ámbito de la Confederación Española de Cooperativas de Viviendas (CONCOVI), tanto para viviendas nuevas como para proyectos de rehabilitación a gran escala de las ya existentes.

También me interesa llamar tu atención sobre las grandes diferencias existentes entre el derecho de propiedad y los derechos de uso con relación al contenido del derecho; ya que en el ámbito subjetivo apenas presentan diferencias –salvo la citada pertenencia a colectivos determinados–. Los derechos de uso o goce presentan variaciones en cuanto al acceso –mayor facilidad de acceso que la propiedad–, al contenido –económicamente menos costoso que la propiedad, y normalmente sin necesidad de apoyarse en garantías reales–, las circunstancias temporales –plazo determinado frente a la propiedad perpetua–, así como con relación a su transmisibilidad –en ocasiones limitada frente a la transmisibilidad libre del derecho de propiedad–.

Y no podemos por menos que destacar que, en el ámbito de los ODS, los derechos limitados de goce o uso podrían ser un antídoto eficaz frente a la especulación inmobiliaria que preside el mercado de la vivienda en propiedad en general²³⁸. El uso de los bienes que necesitamos y nos resultan de utilidad, y

²³⁷ La economía social participa en la estrategia 2017-2020 de la Agenda 2030 España: Informe de progreso Agenda 2030 España, septiembre 2019, p. 22:

“No cabe duda que el modelo de empresa de la economía social y la importancia que ésta le da al bienestar y el empleo de las personas, tiene un papel protagonista en la implementación de la Agenda 2030 En este sentido, y en el marco de la Estrategia Española de Economía Social 2017-20209, se han realizado diversas actuaciones, de las que se destacan las siguientes: actividades de visibilización, Registro telemático de cooperativas de ámbito estatal, subvenciones, presencia en órganos consultivos, Desarrollo de Economía Social en el marco de la Agenda Internacional, Plan de acción nacional de empresas y derechos humanos, colaboración con universidades y centros de investigación... Desde el Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social se continuará con la implementación de la Estrategia Española de Economía Social 2017-2020 y sus 11 ejes de actuación y 63 medidas. En las actividades en las que el sistema de distribución de competencias así lo requiera, se incorporarán a las CCAA en la consecución de los objetivos de la Estrategia”.

²³⁸ AGÜERO ORTIZ, A; LÉRIDA NIETO, P (2015): LA CESIÓN DE USO DE VIVIENDAS: ¿ES REALMENTE UNA ALTERNATIVA HABITACIONAL MÁS BENEFICIOSA? <https://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/34/100.pdf> p.21

ETXEZARRETA ETXARRI, A; CANO FUENTES, G; MERINO, S (2018): Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España. CIRIEC - España. Revista de economía pública, social y cooperativa, ISSN 0213-8093, Nº. 92, 2018, pp. 61-86.

OTXOA-ERRARTE GOIKOETXEA, R (2018): La cooperativa de vivienda de cesión de uso. Reforma legislativa y políticas públicas en Euskadi: CIRIEC - España. Revista jurídica de economía social y cooperativa, ISSN 1577-4430, Nº. 32, 2018, pp. 67-110.

el no uso del resto de bienes, es la base de una sostenibilidad global del planeta, favoreciendo un consumo adecuado de los recursos.

Y, como otra opción de presente y futuro, presentar la economía colaborativa²³⁹ en el ámbito inmobiliario, que ha abierto de nuevo las puertas a un tipo de mercado de particular a particular, no tanto con referencia a un precio o moneda de cambio, sino sobre la base de la utilidad de los objetos, y el posible intercambio de los mismos – una nueva fórmula de trueque–. Evidentemente, el futuro de la misma precisa una regulación ad hoc; regulación que no sea excesiva, no se trata de hiper regular, ni tampoco de prohibir. La regulación no debería suponer la equiparación con el sistema de mercado que la economía colaborativa quiere evitar; y la regulación fiscal en este sentido puede incentivar o estancar la actividad en función de lo que abarque y como se enfoque. La economía colaborativa es una alternativa, y surge por la necesidad de hacer diferente, porque las opciones que existían no llegaban a satisfacer todas las necesidades. Las necesidades no cubiertas son el origen, aunque, sin embargo, tampoco debemos olvidar que, en ciertos supuestos, su evolución hacia un sistema de plataformas on line dedicadas a la intermediación y el intercambio, nos coloca en una situación paralela a la que trata de evitarse; van surgiendo problemas nuevos, que no habían sido contemplados en inicio. Es importante destacar la necesidad de protección de los intereses públicos en estos nuevos tipos de negocio, así como contemplar la situación de los oferentes tradicionales, como el sector hotelero, cuyo precio es más elevado por la diversidad de servicios ofrecidos. Por otro lado, también es fundamental contemplar la repercusión en el resto de personas y colectivos afectados.

Así pues, te invito a plantearte la siguiente pregunta: ¿Dónde queremos llegar con relación a la economía colaborativa? Mi respuesta sería: a las parcelas a las que el mercado no logra acceder. Sin embargo, esta respuesta requiere una visión desde la sostenibilidad humana. Debería llegarse a un equilibrio que garantice la inclusión en el sistema de la economía colaborativa, y permita que ésta actúe y se desarrolle en el futuro, sin discriminación respecto de otras opciones. Evidentemente, su estudio debería venir acompañado de un estudio jurídico tributario en garantía de la seguridad jurídica. No en vano, tanto Naciones Unidas como la Unión Europea, proclaman el ámbito de la economía colaborativa dentro del Derecho de consumo, e instan a ello.

SIMÓN MORENO, H (2020): Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España? *REVESCO* 34, e69165. <https://doi.org/10.5209/reve.69165>

²³⁹ Sobre la materia vid. opinión y bibliografía LAMBEA RUEDA, A (2018): Tendencias presentes y futuras de ciudades y comunidades sostenibles y viviendas colaborativas a través de plataformas digitales. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, ISSN 0210-0444, Año nº 94, Nº 767, 2018, pp. 1231-1285.

C. Derecho a la vivienda

Y, sobre el tema estrella: derecho a la vivienda y su consideración. ¿Es un sueño o una realidad?; ¿un principio rector, un derecho?

Como ya sabes, Lucio, la vivienda goza de protección constitucional en nuestro ordenamiento –artículo 47–, en el capítulo III²⁴⁰, e incide directamente en otros derechos fundamentales: dignidad, intimidad, libre desarrollo de la personalidad, igualdad... Hay diversidad de viviendas: privadas y públicas, protegidas –que deberían serlo de forma permanente–; y la vivienda habitual suele tener una consideración diferente y una regulación más favorable –ayudas, impuestos–.

Es cierto, nuestra Constitución promueve el derecho a la vivienda de todos los ciudadanos, pero, habría que cuestionarse, con una visión a largo plazo, si la necesidad del que utiliza la vivienda es realmente respetado y promovido, y, a futuro, ¿en qué dirección debe desarrollarse?

Por otra parte, ¿cómo ha de interpretarse dicho derecho? Hasta ahora la interpretación doctrinal de la referencia constitucional ha sido mayoritariamente sistemática y finalista, a costa de la interpretación literal del propio precepto y su relación con el resto de derechos; pero tal situación ha cambiado bastante en los últimos tiempos.

Surgen tres cuestiones con relación al derecho a la vivienda

- ¿cuál es el valor o principio que protege y por qué? Hay que referirse a ello porque observamos que, en ocasiones, el que utiliza y habita, el ciudadano, finalmente queda desprotegido
- ¿A qué vivienda se refiere?
- ¿El derecho a la vivienda es tal, o sólo un principio informador, sin mucho contenido?

En respuesta a la primera cuestión, la vivienda es un bien de primera necesidad –como así han afirmado los tribunales–, desde la sostenibilidad humana universal²⁴¹: “*Es un lugar cerrado y cubierto para ser habitado por personas, que se mantiene largo tiempo sin agotar los recursos o causar daño al medio*

²⁴⁰ Pueden ser reclamados ante un Tribunal de acuerdo a lo que dispongan las Leyes, son de configuración legal, si bien el Tribunal Constitucional puede declarar la inconstitucionalidad de las leyes que los infrinjan: BALAGUER PÉREZ, A (2018): El derecho a la vivienda en el Derechos Constitucional Europeo. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, p. 98.

²⁴¹ Sobre el tema vid: www.derechoyostenibilidadhumana.es

ambiente”; atendiendo no sólo a los aspectos técnicos y materiales, sino también a las necesidades, salud física y mental del ser humano. Con este concepto se lograría la sostenibilidad humana de la ciudad, con ciudades pensadas por y para las personas que habitan en ellas, en comunión con el resto de seres vivos del planeta.

Con relación a la segunda cuestión, hay una cuestión importante, determinar si hay un único concepto de vivienda, o es indeterminado; lo que para uno es primera necesidad para otro puede ser un lujo.

Respecto de la tercera cuestión, surgen dudas: ¿El derecho a la vivienda es tal, o sólo un principio informador, sin mucho contenido?

Efectivamente, nuestra Constitución reconoce el derecho a una vivienda digna y adecuada, y la UE ha ratificado los Tratados que expresamente reconocen el derecho a la vivienda, protegiendo la posesión y la propiedad de los bienes²⁴². También el TJUE ha considerado la protección judicial del ciudadano para evitar el lanzamiento sobre la base del derecho a la vivienda²⁴³.

La Carta Social Europea Revisada de 1996²⁴⁴ – con la última versión a punto de ser ratificada por España–, incorporó la vivienda como derecho.

²⁴² “Todos los Estados miembros de la Unión Europea (UE), han ratificado los Tratados internacionales y las convenciones que reconocen y protegen explícitamente el derecho a la vivienda: la Declaración Universal de los Derechos del Hombre (art. 25), el Pacto internacional por los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art. 11), la Convención sobre los Derechos de la Infancia (art. 27), la Convención para la eliminación de toda forma de discriminación contra las mujeres (arts. 14 y 15) y la Carta Social Europea, en el texto revisado (especialmente los arts. 16, 30 y 31). Los Estados miembros han ratificado también la Convención Europea de los Derechos del Hombre (CEDH) y la más reciente Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (la llamada Carta de Niza) “:

GUIGLIA, G: “El derecho a la vivienda en la carta social europea: a propósito de una reciente condena a Italia del Comité Europeo de derechos sociales”. *Rev. Derecho Político UNED*, Nº 82, sept-dic 2011, pp. 545/6: “Un análisis exhaustivo, pero cruel, de la jurisprudencia del Tribunal de Estrasburgo sobre el derecho a la vivienda ha sido hecho por F. TULKENS, S. VAN DROOGHENBROECK, “Le droit au logement dans la Convention Européenne de droits de l’Homme. Bilan et perspectives”, en N. BERNARD, C. MERTENS (dir.), *Le logement dans sa multidimensionnalité. Une grande cause régionale*, Ministère de la Région Wallonne, *Etudes et Documents*, Namur, 2005, pp. 311-325. Los autores sostienen de hecho que la CEDH no tutela de por sí el derecho a la vivienda, sino solo “un intérêt conventionnellement protégé” (p. 320 s.).

²⁴³ STJUE 10 de septiembre de 2014 (asunto C-34/13, Monika Kušionová).

²⁴⁴ No estaba en la primera versión, Turín, 1961, Consejo de Europa- si en la segunda: “Artículo 31 Derecho a la vivienda

Para garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, las Partes se comprometen a adoptar medidas destinadas: 1. a favorecer el acceso a la vivienda de un nivel suficiente; 2. a prevenir y paliar la situación de carencia de hogar con vistas a eliminar progresivamente dicha situación; 3. a hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes.

Por otra parte, la interpretación del Comité Europeo de Derechos Sociales es claramente protectora del derecho a la vivienda, como derecho fundamental al que quedan obligados los Estados –obligación de resultado–, y los Tribunales en su tarea de interpretación y aplicación de las normas; si bien ello no ha supuesto en general, para el Tribunal Europeo de Derechos Humanos –TEDH– un reconocimiento explícito de la obligación positiva de facilitar un alojamiento, aunque si lo conecta con otros derechos –y podría ir implícito en la idea de dignidad–, o bien con relación a las condiciones de habitabilidad y los desahucios²⁴⁵. Y el Comité de Derechos Humanos del Consejo de Europa sigue la misma dirección.

Te muestro, como planteamiento previo de lo que se estudiará en las páginas siguientes que, respecto al Derecho a la vivienda, las opciones legislativas, jurisprudenciales y doctrinales oscilan entre considerarlo:

- Principio rector²⁴⁶ –por su ubicación en la Constitución Española–
- Derecho:
 - o Subjetivo²⁴⁷, *emergente o no* –en línea las normas autonómicas–
 - o Derecho necesario para garantizar otros derechos fundamentales²⁴⁸ del capítulo 2º del Título I –relación entre los Derechos Fundamentales,

²⁴⁵ En opinión de algunos autores, la doctrina del TEDH, unida a la del TJUE, que vincula el derecho a la vivienda con el derecho a la vida privada, puede ayudar a la exigibilidad de su cumplimiento entre los particulares y los poderes públicos SIMÓN MORENO, H (2014):. ‘La jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre la vivienda en relación al Derecho español’. *Teoría y Derecho: revista de pensamiento jurídico*, No. 16/2014, p. 184.

²⁴⁶ La consideración del derecho a la vivienda como PRINCIPIO RECTOR: Sobre la base de la inclusión del derecho a la vivienda en el art. 47 de la Constitución, se ha considerado principio rector de la política social y económica, ello no ha garantizado su aplicación efectiva. La doctrina del TC ha evolucionado desde la idea de principio rector. También se ha planteado si la aplicación efectiva del derecho a la vivienda podría lograrse incorporando el deber de uso del inmueble destinado a la vivienda como parte del contenido esencial del derecho de propiedad, diverso en el caso de que el titular sea una persona física o jurídica, y especialmente en el caso de la persona jurídica que la adquiere con finalidad de inversión. En el último año, ante las ocupaciones ilegales el TC vuelve a insistir en que se trata de un principio rector.

²⁴⁷ Respecto del Derecho a la vivienda como derecho subjetivo, habría que partir de la definición de derecho subjetivo, para ver si cumple los caracteres; y si los cumple podría serlo: es situación de poder concreto confiado a un miembro de la comunidad; podría disponer de una estructura –sujeto, objeto y contenido–. Las normas autonómicas se encuentran en esta línea, avanzando hacia el derecho subjetivo a la vivienda digna, y parte de la doctrina también, aunque, ante las dificultades de determinación del contenido del derecho a la vivienda –sujetos, objeto, derechos– también se habla de derecho subjetivo *emergente o en construcción*, con lo que se podría exigir a la administración la previsión de vivienda social asequible.

²⁴⁸ Otra opción es avanzar hacia un Derecho a la vivienda necesario para garantizar otros derechos fundamentales del capítulo 2º del Título I, art. 14 y la sección 1ª: libre desarrollo de la personalidad, derecho a la vida, a la integridad, la dignidad e intimidad, igualdad–, e incluso el domicilio, y así se reconoce en normas de suelo y vivienda; al considerar que el contenido de

con arreglo a las normas de suelo y vivienda, doctrina administrativista—

- o Derecho que genera obligación de medios²⁴⁹ y no de resultado de la Administración —doctrina administrativista—.
- Distinción clara entre los derechos de propiedad y vivienda²⁵⁰.

Estarás de acuerdo conmigo en que se podría avanzar un paso más²⁵¹ — como ayuda para conformar las políticas de vivienda de forma efectiva en base al interés general—, superar la postura mayoritaria que considera el derecho a la vivienda como un principio rector —cuya efectiva aplicación es muy dudosa—, y entender la regulación del *derecho a la vivienda* como un derecho subjetivo²⁵²,

la Constitución integra y configura un sistema de reglas y valores de obligado cumplimiento#. Incluso, se habla del derecho a la vivienda, dentro del hábitat del ser humano —art. 45 a 47 de la Constitución—, y como extensión y consecuencia del derecho al domicilio del artículo 18; en ningún caso como objeto de inversión o consumo. Si se admite como derecho fundamental o base de otros podría ser alegado como tal ante el Tribunal Constitucional. También el poder legislativo vendría limitado por dichos derechos. Así, su declaración como derecho subjetivo vincularía a todos los Tribunales, que lo aplicarían e interpretarían en tal sentido.

²⁴⁹ También se apuesta por un derecho a la vivienda que genera, a cargo de los poderes públicos, una obligación de medios —de hacer, no hacer— y no de resultado.

²⁵⁰ En la relación propiedad-vivienda, el TC también ha contribuido aportando una nueva categorización con relación a la propiedad: dimensión institucional frente a dimensión individual del derecho de propiedad; sin tratar el derecho a la vivienda como derecho fundamental o base de otros en todo caso. Se trata de la dimensión individual e institucional como forma de compatibilizar las exigencias de uso y ocupación de la vivienda, sobre la base de la función social de la propiedad.

Se dice que se puede lograr la efectividad del acceso a la vivienda a nivel institucional sobre la base de instrumentos coactivos —sanciones y tributos—, y no tanto sobre el derecho subjetivo a la misma —que afecta más bien a la vertiente individual—; para ello se entiende que la función social de la propiedad forma parte del contenido del derecho; y el ejercicio antisocial o abusivo está prohibido por la Ley —art. 7.2. del CC—; y, en base al estudio de la doctrina del TC, se cuestiona ésta, ya que indica que ahora bien, establecer que la habitación de la vivienda es la finalidad de la misma, y la propiedad uno de los instrumentos para lograrlo, contribuye a limitar el derecho del propietario; denunciando el error que supone la contraposición de los derechos de propiedad y vivienda.

²⁵¹ Sobre el tema LÓPEZ RAMÓN, F (2014): El derecho subjetivo a la vivienda. Revista Española de Derecho Constitucional, ISSN: 0211-5743, núm. 102, septiembre-diciembre (2014), págs. 52 "La diferencia entre el principio rector y el derecho estriba en que mientras el primero sólo tiene, en verdad, los contenidos establecidos en la legislación que lo desarrolle, el segundo impone sus propios contenidos al legislador. Un principio director es un límite negativo para la ley, que difícilmente podría infringir las genéricas pautas establecidas en la Constitución, pues prácticamente cualquier regulación podría considerarse no contraria al objetivo constitucional. En cambio, el derecho subjetivo manifiesta un contenido positivo que cada individuo puede exigir".

²⁵² De tal forma opina NASARRE, y que parece considerarlo el legislador catalán en la Ley de vivienda de Cataluña, Ley 18/2007, al establecer en su artículo 1 que "El objeto de la presente ley es regular el derecho a la vivienda, entendido como el derecho de toda persona a acceder a una vivienda digna que sea adecuada", y en el artículo 6 "el derecho al ejercicio de una acción pública por los ciudadanos frente a la administración". Y En esa línea se encuentra la Ley Vasca de vivienda 3/2015, al regular en su capítulo II el derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada mediante los títulos legales factibles civil o administrativamente.

Y como opina NASARRE, el desarrollo negativo de este derecho mediante penalizaciones a los propietarios de viviendas vacías no ha dado resultado. Y me pregunto yo, ¿Para cuándo el incentivo positivo?; Este autor articula el derecho sobre el acceso, la calidad, la financiación, y las condiciones de la desposesión en su caso.

Si bien insiste el autor en afirmar que no hay apenas reflejo positivo de dicho derecho ni en normas internacionales ni europeas, pese a que si se trató en la declaración de derechos humanos de UN de 1948, en el artículo 25.1 –*la vivienda como elemento para lograr el nivel de vida adecuado que asegure salud y bienestar*–; en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos económicos, sociales y culturales; y en la Carta Social Europea de 1996, artículo 31 –también en el artículo 34 de la Carta de Derechos Fundamentales de la UE, reconociendo la ayuda a la vivienda.

En otros ordenamientos jurídicos, como es el caso de Argentina, la situación es más acuciante aún –se indica un déficit habitacional que afecta al 28% de la población: KURLAT AIMAR, J. S. (2019). A propósito de la “fundamentalidad” del derecho a la vivienda. La experiencia argentina. Estudios de Derecho, 76 (168), p. 75. Por ello el derecho a la vivienda se considera un derecho fundamental, un derecho social fundamental, que genera una obligación activa, o bien de defensa o no intervención, ya que “*El derecho a la vivienda comparte su carácter de fundamental con los restantes derechos que revisten tal envergadura (2.1) debido a que se puede asociar a la autonomía de la persona, a su normal ejercicio de la ciudadanía, a su dignidad inherente y a la igualdad real de las mismas (2.2). El carácter fundamental del derecho a la vivienda irradia hacia la configuración del más reciente “derecho a la ciudad” (2.3)*”.

LÓPEZ RAMÓN, F (2010): Sobre el derecho subjetivo a la vivienda, En *Construyendo el derecho a la vivienda*, LÓPEZ RAMÓN (Coord.). Marcial Pons Madrid 2010, pp. 11 y ss.

Otros estudios sitúan la exigencia de este derecho en otros ordenamientos jurídicos, que optan por el alquiler como opción para las viviendas de protección pública: Francia –derecho reconocido en Ley 2007–, Inglaterra –desarrollo de alquileres en vivienda pública–, Italia –derecho a habitar la vivienda–, Portugal –derecho constitucional a la vivienda–

INSERGUET BRISSET, V (2010): La evolución del derecho francés en materia de vivienda, En *Construyendo el derecho a la vivienda*, LÓPEZ RAMÓN (Coord.). Marcial Pons Madrid 2010, pp.30. GUILLÉN NAVARRO, N.A (2010): Políticas públicas de vivienda en Inglaterra, En *Construyendo el derecho a la vivienda*, LÓPEZ RAMÓN (Coord.). Marcial Pons Madrid 2010, p. 87. CIVITARESE MAITHUCCI, S (2010): La política de vivienda en Italia: En *Construyendo el derecho a la vivienda*, LÓPEZ RAMÓN (Coord.). Marcial Pons Madrid 2010, pp.91-135. ALVES CORREIA, F; GONCALVES MONIZ, A.R (2010): Consideraciones sobre la promoción del derecho a la vivienda en Portugal: En *Construyendo el derecho a la vivienda*, LÓPEZ RAMÓN (Coord.). Marcial Pons Madrid 2010, pp.137-164.

Más reciente y desarrollado en LÓPEZ RAMÓN, F (2014): El derecho subjetivo a la vivienda. Revista Española de Derecho Constitucional, ISSN: 0211-5743, núm. 102, septiembre-diciembre (2014), p. 62: En particular, se refiere a la vivienda como derecho subjetivo, estatutario en ciertas CCAA, en base a sus Estatutos –en Cataluña, Valencia y Baleares–, y legal en otras, básico según la Ley del suelo.

También en esa línea se expresa: BASSOLS COMA, M (2008): Estudio introductorio: la Ley 18/2007 de 28 de diciembre, En PONCE SOLÉ, J; SIBINA TOMÁS, D (COORD): *El derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*. Marcial Pons, Madrid. En particular hace referencia a la dificultad de conjugar el contenido del derecho a la vivienda con la rigidez de los conceptos tradicionales del derecho patrimonial inmobiliario, para afirmar el novedoso enfrentamiento a tal situación de la Ley de vivienda de Cataluña 2007, desde un punto de vista social y adaptado a las nuevas realidades del mercado. En el estudio de la Ley de vivienda de Cataluña, transcurrida una década desde su entrada en vigor, se aprecia el carácter innovador de la misma, que ha sido seguida por las normas posteriores, estatales y autonómicas; lo que no ha evitado la ausencia de aplicación de gran parte de su contenido: PONCE SOLÉ, J (2017): Introducción y balance general: los 10 años de vigencia de la Ley del derecho a la vivienda de Cataluña. En Observatori DESC y TRANSJUS: *La Ley del*

constitucionalmente protegido²⁵³ y defendible, con base en el propio artículo 47 en relación con el 53.1, o en su relación como derecho con otros fundamentales (dignidad)²⁵⁴. Se trata de avanzar un paso más respecto de la consideración como principio rector de la política social y económica que obliga a los poderes públicos y no permite la tutela jurisdiccional directa del derecho, con una visión integral y universal del derecho a la vivienda²⁵⁵, no sólo para los que lo necesitan.

El derecho subjetivo a la vivienda podría fundamentarse en otros derechos interconectados con él: dignidad, igualdad, integridad, intimidad²⁵⁶, lo que contribuye a solventar la división entre las diversas generaciones de derechos, de primera, de segunda... Con esta consideración de derecho subjetivo, el derecho a la vivienda podría ser alegado ante los Tribunales ordinarios; y sólo si se admite como derecho fundamental, ante el Tribunal Constitucional. Por supuesto, ambos sabemos que el desarrollo de dicho derecho deberá ser, por un lado estatal, en lo general y más básico, –art. 47 y 149. 1.1º y , por otro, autonómico, en las políticas concretas de apoyo y financiación complementarias

Derecho a la vivienda de Cataluña: diez años de vigencia. Balance y futuro. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra 2017, p. 25 y ss.

Igualmente afirma VAQUER CABALLERÍA, M (2011): “La eficacia y la efectividad del derecho a la vivienda en España”. Iustel, Madrid, p. 48, considerando que la consideración de derecho subjetivo y principio constitucional no son cuestiones excluyentes. Afirma que el derecho a la vivienda tiene una triple vertiente: orientadora o informadora para la acción de los poderes públicos –legislación, justicia–, limitativa de sus potestades legislativa y reglamentaria, y atributiva –apoderamiento al Estado para regular las condiciones básicas de su ejercicio, al amparo del 149.1. 1º de la Constitución. Y sobre el desarrollo del derecho en otros ordenamientos: pp. 59 y ss.

Desde todos los ámbitos se estudia el derecho a la vivienda. Muy interesante el estudio en el cine realizado por GALÁN ZARZUELO, M: *Del cine al videoactivismo: 50 años de miradas colectivas en torno a las luchas por el derecho a la vivienda, (1960-2010)*. Tesis Doctoral. Facultad Ciencias de la información. UCM. Madrid 2017, p. 297.

Muy clara la perspectiva constitucional en BALAGUER PÉREZ, A (2018): *El derecho a la vivienda en el Derecho Constitucional Europeo*. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra.

²⁵³ Artículo 47 CE: “*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho, regulando la utilización de acuerdo con el interés general para evitar la especulación*”.

²⁵⁴ Sin perderse en el debate de los derechos de primera y segunda generación, y la necesidad de actuación de los poderes públicos en el segundo caso; ya que esta discusión perjudica claramente al ciudadano: BALAGUER PÉREZ, A (2018): *El derecho a la vivienda en el Derechos Constitucional Europeo*. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, p. 35. El derecho a la vivienda se presenta como un derecho social, que debe ser protegido

²⁵⁵ BALAGUER PÉREZ, A (2018): *El derecho a la vivienda en el Derecho Constitucional Europeo*. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, p. 109.

²⁵⁶ PONCE SOLÉ, J (2008): *El derecho a la vivienda. Nuevos desarrollos normativos*, En PONCE SOLÉ, J; SIBINA TOMÁS, D (COORD): *El derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*. Marcial Pons, Madrid, p. 67.

–art. 148.1.3º–. Y, es cierto, efectivamente algunas CCAA ya han regulado, de forma expresa, el derecho a la vivienda²⁵⁷.

Partiendo de la definición de derecho subjetivo dada por DE CASTRO

“La situación de poder concreto concedido a la persona como miembro activo de la comunidad jurídica, y a cuyo arbitrio se confía su ejercicio y defensa²⁵⁸”.

Podemos decir que el Derecho a la vivienda cumple con los caracteres del derecho subjetivo –situación de poder concreto confiado a un miembro de la comunidad–; y, por ello, debería disponer de una estructura –sujeto, objeto y contenido–.

En otros foros se considera que el cumplimiento de las directrices del artículo 47 de la Constitución en relación con el 53, y su consideración como derecho, sería suficiente para lograr los objetivos del mismo; analizando el aspecto subjetivo, objetivo y el contenido del derecho a la vivienda desde el punto de vista del ciudadano²⁵⁹. En tal sentido se advierte que las administraciones públicas no han asumido su responsabilidad para garantizar la eficacia del derecho; a futuro, se pide una reflexión sobre las medidas concretas: exenciones y bonificaciones tributarias, planes de vivienda y vivienda pública, y modificaciones de las condiciones de acceso a la vivienda: propiedad, alquiler, uso....

Y partiendo de considerar el derecho al disfrute de una vivienda²⁶⁰ como derecho subjetivo; y sobre la base de la dignidad del artículo 10 de la CE²⁶¹,

²⁵⁷ Algunas lo recogen como derecho en sus Estatutos -Andalucía, Castilla-León, Cataluña, Valencia.

Tienen regulación ad hoc: Andalucía (Ley 1/2010), Aragón, Cataluña (Ley 18/2007), Valencia (Ley 2/2017), Extremadura, Baleares, Castilla-León (Ley 9/2010); y otras también tiene regulación al respecto de este derecho, como el País Vasco (Ley 3/2015): BALAGUER PÉREZ, A (2018): El derecho a la vivienda en el Derecho Constitucional Europeo. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, pp. 116 y ss.

²⁵⁸ DE CASTRO Y BRAVO, F de (1949): Derecho Civil de España. Madrid 1949, pp. 573 y ss.

²⁵⁹ MUÑOZ PÉREZ, D (2019): Reconstrucción del derecho a la vivienda en España”. Woters Kluwer, La Ley, Madrid, pág. 15, 23 y ss., 112-113.

²⁶⁰ Así se indica en la Ley de Función Social de la vivienda de Valencia 2/2017 de 3 de febrero, en su artículo 2: *El derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada*; Y en su artículo 5. 1. *El derecho de propiedad de una vivienda se ejercerá de acuerdo con su función social, determinada de conformidad con lo establecido en la Constitución y en las leyes*; Artículo 6. *Acción pública y derecho subjetivo exigible. 1. Todas las personas, en ejercicio de la acción pública en materia de vivienda, pueden exigir ante los órganos administrativos y jurisdiccionales competentes el cumplimiento de la normativa en materia de vivienda.*

²⁶¹ Así lo afirma BALAGUER PÉREZ, A (2018): El derecho a la vivienda en el Derecho Constitucional Europeo. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra.

el artículo 1 de la misma norma—estado social y democrático de derecho— y el artículo 9 en igual sentido—libertad e igualdad—, se postula incluso la petición de reforma constitucional²⁶², llevando el contenido del artículo 47 a la exigencia de la sección de los derechos fundamentales, permitiendo su defensa mediante recurso de amparo; ya que su consideración como principio rector de la política social y económica no le ha concedido una garantía de su aplicación efectiva.

Como bien sabemos, en esta línea se enfocan las normas de vivienda autonómicas, cuya competencia de desarrollo es clara sobre la base del artículo 148.1. 3º de la Constitución —competencia estatal básica con arreglo al artículo 149.1. 11º y 13º²⁶³—, que van cabalgando desde la idea de alojamiento inicial, hacia un auténtico derecho subjetivo a la vivienda digna y adecuada²⁶⁴, persiguiendo tal resultado sobre la base de las normas concretas, y de su conexión con otros derechos fundamentales —sin olvidarnos de las competencias municipales de promoción, gestión y actividades complementarias de vivienda—. Está

²⁶² Reformas en la constitución y no de la constitución afirma Alfonso Guerra en el prólogo a la obra de RUIPÉREZ ALAMILLO, J (2017): La necesidad de constitucionalizar como “fundamentales” algunos derechos atinentes a la dignidad de la persona. Andavira, Santiago de Compostela, pp. 37 y ss., que propone dicha reforma.

²⁶³ Destaca la primera: Ley catalana 18/2007 del derecho a la vivienda. Y puede verse también la Ley de Andalucía 1/2010 del derecho a la vivienda, completada por el D-L 6/2013 de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la vivienda; la Ley de Vivienda de Galicia de 2012, la ley derogada de Castilla la Mancha de garantías en el acceso a la vivienda de 2011... Y en esa línea, dando un paso más se encuentra la Ley Vasca de vivienda 3/2015, al regular en su capítulo II el derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada mediante los títulos legales factibles civil o administrativamente. Baleares también ha incorporado el derecho a la vivienda en la Ley de vivienda de las Illes Balears (Ley 5/2018, de 8 de febrero), en su artículo 1: “*Esta ley tiene como objeto hacer efectivo, en el ámbito territorial de la comunidad autónoma de las Illes Balears, el derecho una vivienda digna, adecuada y asequible reconocido en la Constitución Española y en el Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, de acuerdo con los estándares del derecho internacional de derechos humanos*”, con un artículo específico, el 5, sobre la función social que da lugar a intervenciones administrativas y de fomento en ciertos casos: incumplimiento de rehabilitación, vivienda desocupada o sobreocupada y problemas de uso.

Por cierto, Leyes autonómicas casi todas impugnadas ante el TC. Importante la STC 93/2015 con relación a la Ley Andaluza y el D-L de desarrollo. Una nueva lectura tras la última, la STC 16/2018, acerca de la Ley foral de Navarra 24/2013 de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda, afirmando que el legislador puede obligar al propietario, persona jurídica, a mantener ocupada la vivienda, y sancionar en caso de incumplimiento, y dicha norma afecta a la dimensión institucional del derecho de propiedad privada, y no a la individual. Aportando una nueva categorización: dimensión institucional frente a dimensión individual del derecho a la propiedad sobre la vivienda.

²⁶⁴ Camino iniciado por la Ley de vivienda de Cataluña de 2007, aplicado en otros países, como Inglaterra, Escocia y Francia: PONCE SOLÉ, J (2017): Introducción y balance general: los 10 años de vigencia de la Ley del derecho a la vivienda de Cataluña. En Observatori DESC y TRANSJUS: *La Ley del Derecho a la vivienda de Cataluña: diez años de vigencia. Balance y futuro*. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra 2017, p. 53. Propone la modificación en tal sentido de la Ley de vivienda de Cataluña, llegando incluso a establecerse una obligación de resultado de los poderes públicos en ciertos colectivos.

claro, se trata de trabajar sobre la función de alojamiento de la vivienda –a nivel general, dentro de la función social–, y no de bien de consumo o inversión²⁶⁵. Sin embargo, no todo son ventajas; aunque ya es casi costumbre, las normas autonómicas introduciéndose en competencias dudosas, como es el derecho de propiedad –imponiendo registros de viviendas vacías, sanciones...–, por la pasividad o tardanza del legislador estatal..., y el Tribunal Constitucional considerando inicialmente que no pueden –en 2015–, y concluyendo que sí –en 2018– en caso de que se trate de la función social.

Ante las dificultades de determinación del contenido del derecho a la vivienda –sujetos, objeto, derechos– también hay autores que hablan de derecho subjetivo *emergente o en construcción*, cuyo disfrute es individual a cargo de los poderes públicos competentes, y puede ser reclamado ante los órganos jurisdiccionales –en su caso exigirán a la administración la provisión de vivienda social asequible–.

También se apuesta por un derecho a la vivienda como un derecho subjetivo que genera, a cargo de los poderes públicos, una obligación de medios –hacer, no hacer– y no de resultado²⁶⁶. Y, desde este punto de vista, el incumplimiento de dichas obligaciones de medios podría alegarse ante los tribunales; mientras que las de resultado sólo pueden alegarse si hay una norma específica vulnerada alegable.

Por otra parte, sabrás que hay autores partidarios de lograr la efectividad del acceso a la vivienda a nivel institucional sobre la base de instrumentos coactivos –sanciones y tributos–, y no tanto sobre la articulación del derecho subjetivo a la misma –afecta más a la vertiente individual–; En tal caso, entienden que la función social de la propiedad forma parte del contenido del derecho; y el ejercicio antisocial o abusivo está prohibido por la Ley –art. 7.2. del CC–²⁶⁷; y así, en base al estudio de la doctrina del TC, entiende que la habitación de la vivienda es la finalidad de la misma, y la propiedad uno de los instrumentos para

²⁶⁵ Desde el punto de vista económico, la vivienda se ha considerado como un bien de consumo duradero y de inversión. Como bien de consumo, las características del mercado de vivienda son: mercados segmentados, demanda estratificada y heterogénea, oferta inelástica, información costosa y asimétrica, requiere una inversión duradera: DIZY MENÉNDEZ, D (2018): Políticas públicas en la vivienda, En *Reformando las tenencias de la vivienda. Un hogar para todos*, MUÑIZ ESPADA, E; NASARRE AZNAR, S; RIVAS NIETO, E; URQUIZU CAVALLÉ, A (Dir), Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 145 y ss.

²⁶⁶ PONCE SOLÉ, J (2008): El derecho a la vivienda. Nuevos desarrollos normativos, En PONCE SOLÉ, J; SIBINA TOMÁS, D (COORD): *El derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*. Marcial Pons, Madrid, p. 83.

²⁶⁷ MOREU CARBONELL, E (2018): El deber de destinar la vivienda a uso habitacional, En *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, ALONSO PÉREZ, M.T (Dir). Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, p. 38. En particular, en p. 39, discute la argumentación de la STC 93/2015 sobre el D-L de vivienda de Andalucía.

lograrlo, denunciando el error que supone la contraposición de los derechos de propiedad y vivienda:

“Simplemente la propiedad privada no legitima actuaciones que dañan al bien común y al interés general... El éxito de las medidas aplicadas en los países vecinos no debe hacernos caer en la tentación de importarlas acríticamente, pero no tenerlas en cuenta o enfrentarlas con un “sacrosanto” derecho de propiedad me resulta incomprensible”.

Podría decirse que ello responde al principio de Estado Social del que hablaba GARCÍA DE ENTERRÍA:

“El principio de Estado social ha sido caracterizado en varias ocasiones por el Tribunal Constitucional. Así: Sentencia de 7 de febrero de 1984: «La consecución de los fines de interés general no es absorbida por el Estado, sino que se armoniza en una acción mutua Estado-sociedad, que difumina la dicotomía Derecho público-privado ... El reconocimiento de los denominados derechos de carácter económico y social –reflejado en varios preceptos de la Constitución–, conduce a la intervención del Estado para hacerlos efectivos, a la vez que dota de contenido social al ejercicio de sus derechos por los ciudadanos –especialmente de los de contenido patrimonial como el de propiedad– y al cumplimiento de determinados deberes»”²⁶⁸.

En esta línea se apuesta por fomentar la igualdad de oportunidades para todos, evitando la discriminación y el acoso inmobiliario a través de precios²⁶⁹. La no discriminación supone vincular el derecho a la vivienda con la residencia y no con la nacionalidad²⁷⁰.

La protección de los derechos humanos requiere una actuación estatal efectiva con relación a la obligación de respeto, la protección contra la vulneración y la obligación de hacer efectivo el derecho –facilitar y proveer–. En particular, al menos nominalmente, al fin, las últimas medidas fiscales propuestas van en

²⁶⁸ GARCÍA DE ENTERRÍA, E (1998): Los fundamentos constitucionales del Estado. *Revista Española de Derecho Constitucional*. Nº 52. 1998, p. 31.

²⁶⁹ PONCE SOLÉ, J (2008): La lucha contra la discriminación residencial y el acoso inmobiliario, En PONCE SOLÉ, J; SIBINA TOMÁS, D (COORD): *El derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*. Marcial Pons, Madrid, 499 y ss.

²⁷⁰ VAQUER CABALLERÍA, M (2011): “La eficacia y la efectividad del derecho a la vivienda en España”. Iustel, Madrid, p. 20.

la línea de incrementar los presupuestos en materia de vivienda, modificar el mercado de alquiler y controlar de alguna forma la vivienda vacía²⁷¹.

Deberíamos ser capaces de desarrollar, conjuntamente, por un lado, los conceptos civiles y las políticas urbanísticas, para definir el concepto, y por otro, las políticas fiscales, para fomentar o no su desarrollo.

Las políticas fiscales son fundamentales para el desarrollo de las instituciones. Efectivamente en los últimos años, las cifras de HOUSING EUROPE²⁷², en España, nos muestran una actividad inmobiliaria centrada en la vivienda como bien de inversión y de consumo, alejada de la idea de hábitat y hogar. En nuestro ordenamiento se grava esencialmente la tenencia de viviendas, de inmuebles, sin distinguir apenas el uso de los mismos –salvo en ocasiones en que si se distingue la vivienda habitual de otro tipo de viviendas–²⁷³.

Y es por ello que, estarás conmigo, la solución pasa por el efectivo reconocimiento del derecho a una vivienda digna y adecuada en los textos normativos. Además, deben incluirse tanto medidas positivas de fomento, mediante incentivos fiscales, como la imposición de límites y restricciones a la inversión financiera, sin freno, en vivienda. Y para ello, debe actuarse sobre el rediseño de los sistemas de crédito a la vivienda evitando los desahucios; introducir ventajas sobre la propiedad para evitar la especulación y viviendas vacías; incorporar incentivos para lograr viviendas asequibles realmente integradas con relación a las de lujo –porcentajes determinados en los proyectos de promoción y construcción, diseño y supervisión pública de los proyectos–. Una vez advertido que hay tres tipos de ayudas o políticas públicas de vivienda: regulatorias, presupuestarias y fiscales; dichas ayudas suponen el cumplimiento del mandato constitucional que “*Exige al sector público garantizar el acceso a una vivienda digna y de calidad para todos los ciudadanos*”; debe apostarse por ayudas directas personales y la resolución del problema del suelo²⁷⁴.

También comparto contigo, Lucio, que el planteamiento del derecho a la vivienda en otros países de la Unión Europea es variado: Unos optan por el reconocimiento constitucional del derecho a la vivienda de forma amplia –con-

²⁷¹ NAVARRO GARCÍA, A (2019): Políticas fiscales para fomentar el acceso a una vivienda. Thomson Reuters Aranzadi, p. 19.

²⁷² <https://www.housingeurope.eu/resource-1000/the-state-of-housing-in-the-eu-2017>

²⁷³ NAVARRO GARCÍA, A (2019): Políticas fiscales para fomentar el acceso a una vivienda. Thomson Reuters Aranzadi, p. 46. LA política fiscal de vivienda regula la vivienda como hecho imponible en el IRPF, IVA, ITPAJD, IS, LIP fundamentalmente, además de las medidas autonómicas que han dado lugar a recursos ante el TC, y tributos locales como el IBI, y tasas y canon variados sobre viviendas deshabitadas.

²⁷⁴ DIZY MENÉNDEZ, D (2018): Políticas públicas en la vivienda, En *Reformando las tenencias de la vivienda. Un hogar para todos*, MUÑIZ ESPADA, E; NASARRE AZNAR, S; RIVAS NIETO, E; URQUIZU CAVALLÉ, A (Dir), Tirant lo Blanch, Valencia, p. 181.

creción de la vivienda y de las políticas estatales y del resto de autoridades en materia de arrendamiento, ocupación, planeamiento...²⁷⁵–; otros, a consecuencia de la labor jurisprudencial, interpretan de forma extensiva la Constitución²⁷⁶; o bien incluyen las limitaciones de la función social dentro del régimen jurídico del derecho de propiedad²⁷⁷;, en ocasiones se presenta como derecho o vinculado a otros derechos²⁷⁸; o incluso, casi o sin protección constitucional²⁷⁹, algunos países²⁸⁰ se centran, más bien, en las políticas concretas de ayuda. Concretamente, en la actuación de fomento, se apuesta por soluciones fiscales generalmente sancionatorias: incremento IBI, tasas inmobiliarias a vivienda vacías, gravámenes por el uso, incentivos al alquiler...²⁸¹; y se proponen también medidas positivas para fomentar el uso de las viviendas²⁸² –no sólo las ayudas al alquiler, sino otras más novedosas como la mediación para el alquiler, las viviendas de inserción para colectivos con necesidades especiales, los contratos de copropiedad para jóvenes, discapacitados o familias que lo necesiten y, en las viviendas de protección pública, la venta a carta de gracia o la cesión del

²⁷⁵ Como Portugal, artículo 65: BALAGUER PÉREZ, A (2018): El derecho a la vivienda en el Derecho Constitucional Europeo. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, pp. 44 y ss. Citando la vertiente negativa y positiva del derecho –prestaciones y otras medidas–, según los Tribunales.

²⁷⁶ Es el caso de Italia, mencionando el acceso a la propiedad de la vivienda en el artículo 47, cuya interpretación se realiza de forma extensiva, dentro de los derechos inviolables del artículo 2 de ésta: BALAGUER PÉREZ, A (2018): El derecho a la vivienda en el Derecho Constitucional Europeo. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, pp. 54 y ss.

²⁷⁷ Como Polonia, citando los desarrollos de vivienda como principios, que pueden generar la inconstitucionalidad de normas contrarias a ellos –no siendo posible la exigencia expresa de vivienda ante los tribunales; y siendo dudosa la inconstitucionalidad de la omisión de normas–. La base es la solidaridad social: BALAGUER PÉREZ, A (2018): El derecho a la vivienda en el Derecho Constitucional Europeo. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, pp. 56 y ss. En el mismo sentido Eslovenia en las pp. 62 y ss.

Alemania, por su parte, no contempla el derecho a la vivienda, y se centra en la función social de la propiedad, y el uso para el bien común.

²⁷⁸ BALAGUER PÉREZ, A (2018): El derecho a la vivienda en el Derecho Constitucional Europeo. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, pp. 65 y ss: En Bélgica como derecho vinculado a la vida digna; en Finlandia dentro del derecho a la seguridad social. También referido en Grecia, Países Bajos, como hogar, alojamiento...

²⁷⁹ BALAGUER PÉREZ, A (2018): El derecho a la vivienda en el Derecho Constitucional Europeo. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, pp. 77 y ss: No lo contemplan como derecho constitucionalmente protegido Austria, Estonia, Francia, Irlanda, Dinamarca, Bulgaria, Chipre, Letonia, Luxemburgo, Malta.

²⁸⁰ BALAGUER PÉREZ, A (2018): El derecho a la vivienda en el Derecho Constitucional Europeo. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, pp. 91 y ss: sin regulación específica del derecho a la vivienda, si se protege a las personas sin hogar proporcionando una vivienda.

²⁸¹ SIBINA TOMÁS, D (2008): La utilización anómala de las viviendas: la desocupación permanente, la sobreocupación y la infravivienda, En PONCE SOLÉ, J; SIBINA TOMÁS, D (COORD): *El derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*. Marcial Pons, Madrid, 469.

²⁸² SIBINA TOMÁS, D (2008): Planes de vivienda y actuaciones susceptibles de ser protegidas, En PONCE SOLÉ, J; SIBINA TOMÁS, D (COORD): *El derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*. Marcial Pons, Madrid, 622 y ss.

derecho de superficie²⁸³. De hecho, puede observarse que el reconocimiento constitucional no siempre significa una mayor protección real del derecho a la vivienda, ya que la actuación debería extenderse a niveles normativos inferiores, en el ámbito de los Derechos Reales o de obligaciones que afecten a la vivienda como objeto principal.

Y como indicaba la Relatora de UN en 2017:

“Muchos Estados han sido demasiado deferentes con la dinámica de los mercados no regulados y no han tomado las medidas adecuadas para adaptar la inversión privada al derecho a una vivienda adecuada. Mediante las subvenciones fiscales para la propiedad de la vivienda, las desgravaciones fiscales para los inversores y los rescates de bancos e instituciones financieras, los Estados han subvencionado la excesiva financiarización de la vivienda a expensas de los programas para las personas en situación de extrema necesidad de vivienda. Parece haber un grave desequilibrio entre la atención prestada y los mecanismos y los recursos elaborados por los Estados para apoyar la financiarización de la vivienda y el déficit absoluto de vivienda para hacer efectivo el derecho a una vivienda adecuada²⁸⁴”.

Por otra parte, Lucio, sabrás que la evolución de la interpretación de la doctrina del TC se muestra cada vez más favorable a considerar el derecho a la vivienda independiente de la propiedad de la misma, y con entidad suficiente, y cada vez mayor²⁸⁵. Y en la relación entre ambos derechos, el TC contribuye aportando una nueva categorización con relación a la propiedad: dimensión institucional frente a dimensión individual del derecho de propiedad; aunque sin atreverse todavía a considerar el derecho a la vivienda como un derecho fundamental en todo caso.

La dimensión individual e institucional es una forma de compatibilizar las exigencias de uso y ocupación de la vivienda, sobre la base de la función social de la propiedad, con este derecho de propiedad. Y, estarás conmigo, en que quizá llegó el momento de distinguir la propiedad inmobiliaria según su objeto y finalidad, o según su dimensión –individual o institucional–, y darle

²⁸³ SERRANO DE NICOLÁS, A (2008): Régimen jurídico de la vivienda con protección pública, En PONCE SOLÉ, J; SIBINA TOMÁS, D (COORD): *El derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*. Marcial Pons, Madrid, pp. 663 y ss.

²⁸⁴ <https://undocs.org/pdf?symbol=es/A/HRC/34/51>, p. 24.

²⁸⁵ STC que, desde 1992 (STC 222/1992) van trabajando el derecho a la vivienda. Inicialmente se reconoce su carácter de principio rector de la política social y económica, en ningún caso derecho subjetivo, por su ubicación en el capítulo III de la Constitución; para más adelante, en la STC 16/2018 considerar el deber de uso de la vivienda como parte del contenido esencial del derecho de propiedad, que es diverso en el caso de que el titular sea una persona física o jurídica.

un tratamiento diferente a nivel de contenido, reglas en general, o cuestiones de interés, como así ocurre en el ámbito impositivo –por ejemplo, las deducciones sobre la vivienda habitual–. Así, habría propiedad de inmuebles destinados al uso de vivienda, hogar, habitación, alojamiento; y propiedad de inmuebles destinados a otros usos. Esta podría ser una solución al problema de la vivienda, entendiendo el contenido determinado por la función social de forma diferente en el primer y segundo caso. Ahora bien, ello supondría parcelar más aún el derecho, y abrir la puerta a nuevos tipos de propiedad según la finalidad o destino del objeto. Estarás de acuerdo conmigo, si ello resuelve el problema de acceso a la vivienda... ¡adelante!

Desde el punto de vista civil, también se trabaja distinguiendo la vivienda como inmueble sui generis, para así dotarlo de la protección adecuada; lo que llega a tener consecuencias sobre el derecho de propiedad. Así, desde algunas normativas –Ley de Vivienda de Cataluña– se ha trabajado para eliminar los impedimentos que dificultan el derecho a la vivienda: abuso o sobreocupación, no uso o desocupación permanente y las infraviviendas²⁸⁶, en línea con la normativa de arrendamientos y Propiedad Horizontal que impiden la realización de actividades ilícitas o molestas en las viviendas²⁸⁷; proponiendo soluciones: para las viviendas vacías –sanciones, expropiación temporal del usufructo de la vivienda para que sea alquilada²⁸⁸–, sobreocupadas –obligación de rehabilitación, sanciones, expropiación–; o infraviviendas –obligación de rehabilitación–.

Por otro lado, la reforma del Código Civil Catalán de 2015 ha apostado por las llamadas tenencias intermedias: propiedad temporal y propiedad compartida, confirmadas por el TC como válidas²⁸⁹. Se trata de propiedades limitadas en el tiempo “*modalidad de propiedad a plazo*”, y compartida en el tiempo “*implica una concurrencia de titularidades*”, respectivamente, en ningún caso derechos reales limitados de uso²⁹⁰. Además, y ello es muy interesante,

²⁸⁶ SIBINA TOMÁS, D (2008): La utilización anómala de las viviendas: la desocupación permanente, la sobreocupación y la infravivienda, En PONCE SOLÉ, J; SIBINA TOMÁS, D (COORD): *El derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*. Marcial Pons, Madrid, 463 y ss.

²⁸⁷ BASSOLS COMA, M (2008): Estudio introductorio: la Ley 18/2007 de 28 de diciembre, En PONCE SOLÉ, J; SIBINA TOMÁS, D (COORD): *El derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*. Marcial Pons, Madrid, p. 31.

²⁸⁸ También la Ley 2/2017 del 17 de febrero de emergencia social de la vivienda de Extremadura, al igual que la Ley 3/2015 de 18 de junio de vivienda del País Vasco en caso de desahucio.

²⁸⁹ STC 95/2017, de 6 julio sobre la propiedad temporal en la Ley de vivienda catalana de 2007. Se admite en base, entre otros, al cumplimiento del derecho a acceder a una vivienda constitucionalmente protegido.

²⁹⁰ NASARRE AZNAR, S (2017): Exposición de motivos, En NASARRE AZNAR, S (Dir): *La propiedad compartida y la propiedad temporal*. Ley 19/2015. Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 52 y ss.

las tenencias intermedias se prevén como instrumento para la resolución de los supuestos de impago, evitando las ejecuciones hipotecarias. Por otro lado, se prevé la gestión de ventajas fiscales para ellas – en IBI, Impuestos de construcción y rehabilitación, y otros tributos–, y la aplicación de las normas de derecho de consumo.

La regulación de la propiedad temporal²⁹¹ concede un poder jurídico similar al del propietario ordinario durante un plazo cierto y determinado –entre 10 y 99 años los inmuebles, con un derecho de reversión a favor del titular sucesivo cuando acaba el plazo. En el caso de la propiedad temporal, el acto o contrato de transmisión y el contenido del derecho del propietario temporal es similar a la propiedad a perpetuidad del 348 del CC –usar, disfrutar, disponer–. La diferencia estriba en que, una vez extinguida la propiedad temporal por el transcurso del plazo, el bien automáticamente revierte al propietario sucesivo.

La propiedad compartida, cuyo origen radica en la gestión de vivienda social para ayudar al acceso de ésta²⁹², es indivisible en esencia, y supone la concesión a uno de los titulares, el propietario material, de una cuota del dominio, la posesión, el uso y el disfrute exclusivo del bien; y del derecho a adquirir, gradualmente, la cuota restante del propietario formal. La base de la propiedad compartida es la situación de comunidad, con titularidad conjunta y concurrente, indivisible, para los dos propietarios –ambos con derechos de disposición de su cuota; pero sólo uno con la posesión y el uso–. Se trata de una situación de propiedad compartida de hasta 99 años –sin pacto son 30–, tras la cual pasaría a ser una propiedad individual o una comunidad de bienes ordinaria, según adquiera o no todo el bien el propietario material.

Efectivamente esas propiedades parten²⁹³, desde el punto de vista civil, de distinguir la vivienda como inmueble sui generis –artículo 334 del CC–, específico con características propias, y dotarlo de la protección adecuada.

²⁹¹ Las condiciones de los sujetos, objeto –bienes inmuebles–, no plantea mayor problema. Tampoco las normas aplicables: pacto, normas de PT y supletoriamente normas de propiedad; ni las cuestiones formales de acceso del Registro de la Propiedad. De gran interés son los derechos de adquisición preferente previstos en la norma. También es importante destacar las previsiones de compatibilidad de la figura con las reglas de PH. Sobre el tema vid: NASARRE AZNAR, S (Dir): *La propiedad compartida y la propiedad temporal*. Ley 19/2015. Tirant lo Blanch, Valencia.

²⁹² LAMBEA LLOP, N (2017): Comentarios a la propiedad compartida, en NASARRE AZNAR, S (Dir): *La propiedad compartida y la propiedad temporal*. Ley 19/2015. Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 221 y ss. En línea con la PT se regulan las condiciones de objeto, contenido, con las peculiaridades correspondientes: cuota inicial, derecho de adquisición gradual y contraprestación económica... También SIMÓN MORENO, H (2017): Comentarios a la propiedad compartida, en NASARRE AZNAR, S (Dir): *La propiedad compartida y la propiedad temporal*. Ley 19/2015. Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 247 y ss.

²⁹³ NASARRE AZNAR, S (2018): La política de vivienda y el Derecho Civil, En *Reformando las tenencias de la vivienda*. Un hogar para todos, MUÑIZ ESPADA, E; NASARRE AZNAR,

Esta última opción fomenta la intervención desde el ámbito civil en la materia, lo que tiene ventajas fundamentales: escaso coste, intervención regulatoria del poder público, eficacia que excluye el excesivo rol de la Administración pública, intervención estructural que aporta seguridad jurídica, y se adapta a las necesidades de personas y territorios. Y, además, las dos fórmulas expuestas anteriormente –intervención sobre la finalidad o el objeto sui generis– son acordes con las opiniones favorables a considerar la vivienda como derecho fundamental, en apoyo de derechos conexos a él.

Todas estas son las opciones posibles, aportadas por la doctrina y los tribunales.

Por supuesto cuando hablamos del derecho a la vivienda, éste es independiente de la titularidad sobre la misma, sea propiedad o uso:

“En realidad, las decisiones de política económica son las que más parecen haber condicionado la actual situación del sector inmobiliario y de la vivienda en España, tanto de la protegida como de la libre. Salvo diversas modulaciones y pequeñas reacciones, las políticas españolas de vivienda han sido, y siguen siendo, devotas de un modelo muy definido y concreto, cual es el de fomento público a la producción privada de vivienda de obra nueva y en propiedad para las clases medias... sistema español de apoyo a la oferta de vivienda como muy intervencionista, pero escasamente social²⁹⁴”.

Y tras lo expuesto, te insisto, como habrás observado en las páginas anteriores, cada vez hay más opiniones²⁹⁵ a favor del derecho fundamental a la vivienda, sin necesidad de que sea en propiedad; como un derecho similar a

S; RIVAS NIETO, E; URQUIZU CAVALLÉ, A (Dir), Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 185 y ss. El autor propone la intervención a través de normas civiles como solución al problema de vivienda: regulación correcta del arrendamiento, desarrollo de tenencias intermedias, resolver problemas de la PH, considerar el factor moral del inmueble como hogar, la compatibilidad de la vivienda con la economía colaborativa, resolver problemas del mercado hipotecario.

²⁹⁴ BERMEJO LATRE, J.L (2010): La evolución de las políticas de vivienda en la España del siglo XX: Construyendo *el derecho a la vivienda*, LÓPEZ RAMÓN (Coord.). Marcial Pons Madrid 2010, pp.165. También trabaja dicha evolución VAQUER CABALLERÍA, M (2011): “La eficacia y la efectividad del derecho a la vivienda en España”. Iustel, Madrid, pp. 83 y ss.

²⁹⁵ Recoge esas opiniones GALIANA SAURA, A (2018): La naturaleza jurídica del derecho subjetivo a la vivienda. Reformando *las tenencias de la vivienda. Un hogar para todos*, MUÑIZ ESPADA, E; NASARRE AZNAR, S; RIVAS NIETO, E; URQUIZU CAVALLÉ, A (Dir), Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 33-52.

Se refiere a su inclusión de forma similar a otros derechos, en el mismo capítulo, y en conexión con ellos: SIMÓN MORENO, H (2018): Naturaleza jurídica, contenido y efectos de la regulación de un derecho fundamental a la vivienda en la Constitución Española. Reformando *las tenencias de la vivienda. Un hogar para todos*, MUÑIZ ESPADA, E; NASARRE AZNAR, S; RIVAS NIETO, E; URQUIZU CAVALLÉ, A (Dir), Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 33-52.

otros, y en conexión con ellos, en línea con la redacción básica actual “*todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*”, aunque con necesidad de determinar claramente el contenido, sujetos, exigibilidad. Aunque también se aboga²⁹⁶ por distinguir los diversos tipos de vivienda, y diferenciar claramente este concepto de otros afines –domicilio, residencia, activo inmobiliario, inmueble–.

En mi opinión, y estarás de acuerdo, es importante trabajar sobre el derecho subjetivo a la vivienda –como poder tutelado por el ordenamiento jurídico que permite la exigencia judicial de su cumplimiento–, independiente del principio rector, como garantía de otros derechos fundamentales –libre desarrollo de la personalidad, derecho a la vida, a la integridad, la dignidad e intimidad, igualdad–, como así se reconoce en las normas de suelo²⁹⁷ y vivienda. También parece necesario vincularlo a la independencia y autonomía vital para que el derecho pueda ser disfrutado de forma autónoma de la propia familia; y, este quizá es el dato que probablemente pueda hacer de contrapeso en el contenido del propio derecho, como límite del mismo en ciertos supuestos. Ello, independientemente de las medidas sociales para los *sin techo*, que podrían incluirse dentro del servicio público de vivienda. Es evidente que, para la compatibilidad del artículo 47 de la Constitución, según algunas opiniones, en los casos de propiedad, el deber de ocupación de la vivienda forma parte de la función social de la propiedad, definiendo su contenido²⁹⁸. Incluso, se habla del derecho a la vivienda, dentro del hábitat del ser humano –art. 45 a 47 de la Constitución–, y

²⁹⁶ CABALLÉ FABRA, G: (2018): La vivienda como objeto especial del Derecho Civil. Reformando *las tenencias de la vivienda. Un hogar para todos*, MUÑIZ ESPADA, E; NASARRE AZNAR, S; RIVAS NIETO, E; URQUIZU CAVALLÉ, A (Dir), Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 89 y ss.

Según la RAE, es vivienda el *lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas*.

²⁹⁷ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. *Estatuto básico del ciudadano Artículo 5. Derechos del ciudadano. Todos los ciudadanos tienen derecho a: a) Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados*”.

²⁹⁸ MOREU CARBONELL, E (2018): El deber de destinar la vivienda a uso habitacional, En Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda, ALONSO PÉREZ, M.T (Dir). Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, p. 33.

Especialmente ya que, en palabras del TC, “*La Constitución es una norma, pero una norma cualitativamente distinta de las demás –ha dicho el Tribunal Constitucional–, por cuanto incorpora el sistema de valores esenciales que ha de constituir el orden de convivencia política y de informar todo el ordenamiento jurídico. La Constitución es así la norma fundamental y fundamentadora de todo el orden jurídico*” (Sentencia de 31 de marzo de 1981): GARCÍA DE ENTERRÍA, E (1998): Los fundamentos constitucionales del Estado. *Revista Española de Derecho Constitucional*. N.º 52. 1998, p. 20.

como extensión y consecuencia del derecho al domicilio del artículo 18²⁹⁹; en ningún caso como objeto de inversión o consumo.

Y aún más, hablemos de cuestiones de rabiosa actualidad. En nuestro ordenamiento se discute, en la actualidad, acerca de las medidas adoptadas, en las últimas normas de suelo estatales, y de vivienda y suelo autonómicas, sobre la ocupación de la vivienda y sus consecuencias, como garantía de la función social en base al artículo 47 de la Constitución; especialmente en los casos de que las propietarias sean personas jurídicas cuyo objeto es la inversión en activos inmobiliarios³⁰⁰. El legislador, que a veces actúa como un editor de películas de ciencia ficción, utilizando como efectos especiales la ocupación, los desahucios..., no parece recordar los principios de la ciencia jurídica.

Vamos a recordárselo: el poder legislativo viene vinculado y limitado por los derechos fundamentales. El pluralismo político es admitido, con regulaciones distintas contemplando diversas soluciones, si bien todas ellas constitucionales³⁰¹. Okupas, desahucios... Estas son sólo facetas del problema, y centran el mismo en la contraposición y lucha entre el propietario y el que ocupa. Cualquier opción de política legislativa con ese planteamiento está condenada al fracaso. La solución jurídica de un problema jurídico debe responder a los principios de seguridad jurídica y equidad, y llevar de la mano el respeto a todos los intereses en juego. Recordemos que *la justicia es dar a cada uno lo suyo*.

Y permíteme que insista, la vivienda, o el inmueble destinado a vivienda, debe dejar de ser un bien de consumo o inversión; sólo así los poderes públicos promoverán su disfrute, al regular de forma distintas aspectos relativos al suelo, las plusvalías y el urbanismo³⁰². Es importante destacar las consecuencias que sobre el derecho de propiedad tienen las políticas de urbanismo y sostenibilidad,

²⁹⁹ VAQUER CABALLERÍA, M (2011): “La eficacia y la efectividad del derecho a la vivienda en España”. Iustel, Madrid, p. 22.

³⁰⁰ MOREU CARBONELL, E (2018): El deber de destinar la vivienda a uso habitacional, En *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, ALONSO PÉREZ, M.T (Dir). Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, p. 33.

³⁰¹ GARCÍA DE ENTERRÍA, E (1998): Los fundamentos constitucionales del Estado. *Revista Española de Derecho Constitucional*. Nº 52. 1998, p. 21: “la legislación no es “ejecución de la Constitución”, como lo es el Reglamento respecto de la Ley, sino una “libertad de configuración” dentro de los límites y los valores que la Constitución impone. Así, Sentencias 22 de marzo de 1988, 29 de noviembre de 1988, etc”.

³⁰² GÓMEZ-FERRER MORANT, R. (2008): ARTÍCULO 47 EN Dir. CASAS BAAMONDE, M.E; RODRÍGUEZ-PIÑERO Y BRAVO FERRER, M. Comentarios a la CE”. Wolters Kluwer, Madrid, 2008, p. 1103.

como otro punto de reflexión³⁰³; urbanismo, ordenación, planificación... un sinfín de términos y conceptos que generan cada vez más viviendas, y cada vez menos derechos. Incluso podría decirse que la planificación urbana³⁰⁴ establece límites que se introducen en el contenido esencial del Derecho de propiedad, desvirtuando el mismo, sin garantías constitucionales.

Y te invito a la reflexión acerca de la distribución de las competencias urbanísticas post-constitución, más bien podría llamarse dispersión –estatal, autonómica, local–, que en nada favorece al desarrollo del derecho a la vivienda. Ello unido a los desarrollos de las décadas anteriores, tiene como consecuencia

“un crecimiento disperso sobre el territorio, el espectacular aumento de los precios de las viviendas y, además, la reducción del parque de alquiler disponible... lo que ha provocado fenómenos de difícil accesibilidad por parte de amplias capas de la población³⁰⁵”.

Todos somos conocedores de los problemas recurrentes, especialmente durante las últimas décadas, de imposibilidad de acceso de los jóvenes a la vivienda, el sobreendeudamiento grave de las familias –y los correspondientes desahucios³⁰⁶, y la paradójica evidencia de casi un millón de viviendas vacías. Incluso se ha llegado a decir:

“El derecho a la vivienda ha sido sustituido por el derecho a endeudarse para comprar una vivienda... en España se han producido más de 700.000 ejecuciones hipotecarias desde el estallido de la crisis financiera en 2007 –datos CGPJ 2018–, en contraste con los compromisos contraídos por el Estado Español en materia de derecho a la vivienda, tanto en su Constitución de 1978 como en el ámbito internacional... En las primeras décadas democráticas (1975- 1999) se consolidó el modelo y se asentaron las bases para pasar de un país de propietarios a un país de hipotecados...”

³⁰³ Así se indica en el Libro blanco de la sostenibilidad en el planeamiento urbanístico español del Ministerio de Vivienda, Gobierno de España, 2010, p. 25.

<https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/urbanismo-y-politica-de-suelo/urbanismo-y-sostenibilidad-urbana/libro-blanco-de-la-sostenibilidad-en-el-planeamiento-urbanistico-espanol> (consultado 1 de julio 2020).

³⁰⁴ DE LOS MOZOS, J.L (1993): El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica. EDERSA, Madrid 1993, pp. 134 y ss.

³⁰⁵ PONCE SOLÉ, J (2008): Breve reseña histórica de la regulación de la vivienda en España, En PONCE SOLÉ, J; SIBINA TOMÁS, D (COORD): *El derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*. Marcial Pons, Madrid, p. 55.

³⁰⁶ ETXEZARRETA, A; MERINO, S (2013): Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica. *REVESCO* N° 113 - *MONOGRÁFICO: Crisis económica actual y sus posibles repercusiones en la economía social* – ISSN: 1885-8031 –, p. 93.

*Entre 1999 y 2007 se produjo un crecimiento exponencial del sector de la construcción y se disparó la especulación inmobiliaria*³⁰⁷.

Por todo ello, recordemos juntos, en primer lugar nuestra Constitución de 1978, y también el ODS N° 11 sobre ciudades y comunidades sostenibles, y el artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de Naciones Unidas:

“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial..., la vivienda...”.

En la línea constitucional referida, en 2017, Naciones Unidas consideraba el derecho a la vivienda como parte de otros derechos, y establecía como estrategia

el acceso a la vivienda para todos de aquí a 2030... en lugar de considerar la vivienda como una mercancía valiosa fundamentalmente como activo para la acumulación de riqueza, se reivindique la vivienda como un bien social y se garantice así el derecho humano a un lugar para vivir en condiciones de seguridad y dignidad... en 2012... pidió que se produjera un cambio de paradigma que hiciera que la vivienda fuese nuevamente reconocida como un derecho humano fundamental y no una mercancía...

*Interdependiente respecto de otros derechos humanos, en particular el derecho a la igualdad y a la no discriminación y el derecho a la vida*³⁰⁸.

En 2006, con relación a España, el Relator de UN advertía que se estaba produciendo una grave crisis en materia de vivienda en nuestro país, motivada por cuestiones de precios, escasez de vivienda pública, y política económica y social³⁰⁹.

Recientemente, en noviembre de 2019, el Programa ONU-Hábitat afirmó que las personas tienen un “*derecho inalienable a una vivienda adecuada para vivir en paz, seguridad y dignidad*”³¹⁰. Y, como ya vimos en páginas anteriores, el TJUE también se ha manifestado respecto del derecho a la vivienda

³⁰⁷ ÁLVAREZ DE ANDRÉS, E; SMITH, H (2019): “La lucha por la vivienda en España (2009-2019): desde la calle a las instituciones”, *Rev. INVI*, noviembre 2019, pp. 179 y 185.

³⁰⁸ Distr. general 18 de enero de 2017 A/HRC/34/51: Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto <https://undocs.org/pdf?symbol=es/A/HRC/34/51>

³⁰⁹ PONCE SOLÉ, J (2008): Breve reseña histórica de la regulación de la vivienda en España, En PONCE SOLÉ, J; SIBINA TOMÁS, D (COORD): *El derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*. Marcial Pons, Madrid, p. 59.

³¹⁰ GÓMEZ MENA, C (2019): “Sedatu llevará a política pública el derecho humano a la vivienda”. *La Jornada*; México City, 24 Nov 2019. “Los siete elementos de la vivienda adecuada son:

como derecho fundamental, protegiendo más a los ciudadanos que algunas legislaciones³¹¹:

“En el Derecho de la UE, el derecho a la vivienda es un derecho fundamental garantizado por el artículo 7 de la Carta que el tribunal remitente debe tomar en consideración al aplicar la Directiva 93/13”.

Y, aunque no todos los autores están de acuerdo, en lo que afecta al Derecho Civil, es importante reflexionar sobre el concepto de propiedad, plantearse novedades por razón del objeto y/o la finalidad, como ha planteado recientemente el TC, e incorporar una función social real en que los derechos humanos sean el objetivo.

Y, efectivamente, entre los civilistas no hay acuerdo. Hay civilistas partidarios de un concepto unitario de la propiedad, como base de un sistema articulado de Derecho Real pleno y Derechos Reales limitados; considerando que las singularidades por razón del destino no afectan al concepto sino al objeto, y que los problemas de algunos supuestos –derecho urbanístico– no pueden exigir al jurista una revisión del concepto de propiedad privada (DE LOS MOZOS, 1993)³¹². Hay otros civilistas que consideran que un derecho de propiedad único no es acorde con los tiempos actuales, y pueden y deben contemplarse propiedades diversas y /o desarrollar fórmulas efectivas de uso y tenencia compartida, para una mejor sostenibilidad de los recursos de suelo y viviendas disponibles (NASARRE, 2019)³¹³. Incluso algunos civilistas³¹⁴ partidarios de un único concepto de propiedad, admiten la propiedad temporal como excepción, sobre la base de la propiedad plena resoluble. Y, en mi opinión, no podemos quedarnos sólo en el debate teórico, ya que no son opciones incompatibles, debemos actuar, bien a través de propiedades diversas, o desarrollando derechos de uso compatibles con la propiedad, enriqueciendo la utilidad de los Derechos Reales, en pro de una convivencia pacífica y con futuro en nuestro planeta. Para ello pueden y deben fomentarse otro tipo de

seguridad de la tenencia; disponibilidad de servicios materiales, instalaciones e infraestructura; asequibilidad; habitabilidad; accesibilidad; ubicación y adecuación cultural”.

³¹¹ STJUE de 10 de septiembre de 2014 –Asunto Monika Kušionová/SMART Capital–.

³¹² DE LOS MOZOS, J.L (1993): El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica. EDERSA, Madrid 1993, pp. 57 y 215.

³¹³ NASARRE AZNAR, S (2017): Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea. Cuadernos de Relaciones Laborales 35(1) 2017, pp.44: “la clave del derecho a la vivienda es la forma de tenencia de la misma”. Efectivamente, estoy de acuerdo en que no hay derecho a la vivienda sólo por pedirla, ni tampoco hay derecho a ser propietario, pero creo que todos compartimos la universalización del derecho a usar y disfrutar de un techo, hogar, vivienda...

³¹⁴ DE LOS MOZOS, J.L (1993): El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica. EDERSA, Madrid 1993, p. 249.

relaciones jurídicas con la vivienda: cesión temporal de vivienda completa, o habitación, mediante derechos reales limitados e incluso cooperativas de viviendas de cesión de uso, vivienda colaborativa... Efectivamente el derecho a la vivienda precisa un desarrollo en diversos niveles, legislativos, constitucionales y ordinarios, judiciales, administrativos...

Y, con relación al derecho a la vivienda, también hacemos nuestras las facultades de dicho derecho a vivienda aportadas por la doctrina constitucionalista favorable al mismo:

“Con arreglo a tales pautas, las facultades identificadas en el derecho a la vivienda son las siguientes: derecho de acceso a la vivienda para quienes no puedan satisfacerlo en el mercado, derecho a un mercado de vivienda intervenido a fin de evitar la especulación, derecho a la conservación de la vivienda y derecho a la calidad de la vivienda”.

Debe trabajarse en el contenido del derecho subjetivo a la vivienda, en particular las facultades de acceso, precio, conservación y calidad.

Hasta ahora, la facultad de acceso era exigible si el poder público la asume expresamente a través de una norma, si bien, avancemos un poco más, ¿se puede negar el derecho si no hay desarrollo normativo, sobre todo cuando conecta con otros derechos?; Estamos hablando del derecho a la vida, intimidad, integridad... como así indica la doctrina en línea con el TEDH³¹⁵.

Con relación al precio, el mercado de vivienda debe tener un funcionamiento acorde con la seguridad jurídica y las normas de protección de consumidores³¹⁶. En tal sentido, destaca la incidencia en sentido negativo, en los precios, de la liberalización del suelo –1998–, y el excesivo desarrollo del sistema de crédito hipotecario. Ahora bien, el contrapunto de esta política es la hiper-regulación del mercado de vivienda, o las limitaciones del suelo y el desarrollo exponencial de las viviendas protegidas –que también tiene sus riesgos de injusticia social y separación de colectivos–.

La conservación del derecho sobre la vivienda respecto de los supuestos de pérdida por embargo requiere aplicar normas legales protectoras (como los RD de protección de deudores sin recursos de 2012, 2013, o las normas autonómicas), analizadas a la luz de la interpretación jurisprudencial de las

³¹⁵ LÓPEZ RAMÓN, F (2014): El derecho subjetivo a la vivienda. Revista Española de Derecho Constitucional, ISSN: 0211-5743, núm. 102, septiembre-diciembre (2014), p. 71.

³¹⁶ Que necesariamente deben adaptarse a las nuevas necesidades del mercado en materia de vivienda, en particular vivienda colaborativa, como indica MUÑIZ ESPADA, E (2018): La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, pp. 175 y ss.

mismas –STJUE que desde 2013 viene protegiendo el derecho a techo–. En los últimos años el derecho a la vivienda ha experimentado una protección que le ha situado en el rango de derecho fundamental –con base en el derecho a la vida, el domicilio– regulando también los realojamientos de los que se quedan sin hogar.

Y por último, acerca de la calidad y la conservación física de la vivienda; este es un tema fundamental, desde la perspectiva constitucional, por aplicación de las Directivas de la UE, y en base a los Objetivos de Desarrollo Sostenible, en particular el N° 11. Se entiende que hay un deber positivo del que promueve, y del ciudadano que habita la vivienda –podríamos aportar sin necesidad de recurrir a la normativa de NU, el Código Civil, nuestra Ley de Ordenación de la Edificación y el Código Técnico de la Edificación–. Es cierto que, bien por aplicación de los ODS o de nuestra propias normas internas, se podría exigir una actividad mayor, por parte de los poderes públicos, respecto de la conservación de las viviendas.

Lucio, podríamos concluir este apartado afirmando que, para una correcta construcción jurídica del Derecho a la vivienda, en mi opinión, nosotros trabajaríamos a través del consenso de:

1. Los Conceptos civiles
2. Las Políticas urbanísticas
3. Las Medidas fiscales

Efectivamente, estarás conmigo en que, para lograr una vivienda sostenible, desde el punto de vista civil, podrían resultar interesantes algunas de las opciones analizadas:

- Distinguir la propiedad inmobiliaria según su objeto, contenido y finalidad –y hablar de *propiedades*–.
- Mantener un único concepto de propiedad, desarrollando especialidades de éste, la cesión de uso a través de Derechos Reales limitados, y trabajar por otro lado sobre el –*Derecho a la Vivienda*– según su dimensión –individual o institucional–, con un tratamiento diferente a nivel de contenido, reglas en general, o cuestiones de interés, como así ocurre en el ámbito impositivo –por ejemplo, las deducciones sobre la vivienda habitual–. Así, habría propiedad de inmuebles destinados a vivienda –con una dimensión institucional y reglas ad hoc–; y propiedad de inmuebles destinados a otros usos; ésta parece una opción razonable. Esta podría ser una solución al problema de la vivienda, entendiendo el contenido de forma diferente en el primer y segundo caso.

- También podría revisarse el concepto de suelo y/o bienes, o considerar *la vivienda como inmueble sui generis*³¹⁷, para dotarlo de la protección adecuada; lo que podría tener consecuencias económicas imprevisibles a largo plazo, si bien no es descartable a priori.

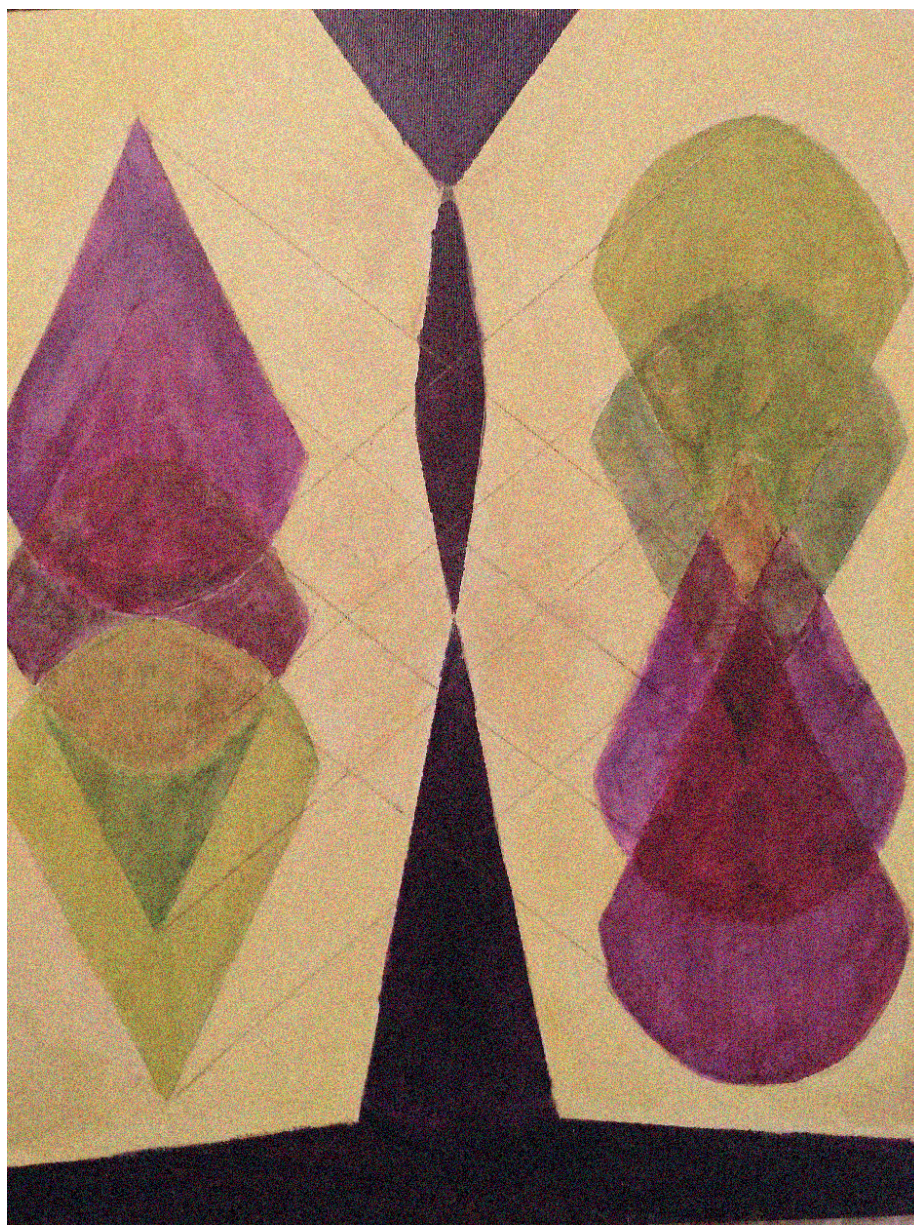
Efectivamente las soluciones primera y segunda –sobre el concepto de propiedad, o su relación con Derechos Reales limitados– tienen ventajas: un menor coste de intervención normativa, y mayor eficacia, si logra excluir el excesivo rol de la Administración pública; son intervenciones estructurales a nivel de conceptos, lo que revierte en mayor seguridad jurídica, y también se adaptan bien a las necesidades sociales.

Por otra parte, estas soluciones tendrían que compatibilizarse con cualquier opinión respecto del derecho a la vivienda como principio rector, derecho subjetivo, o en apoyo de otros derechos fundamentales y parece que eso no sería un problema.

Por otra parte, la distinción clara del derecho a la vivienda y la titularidad sobre la misma, sea propiedad o uso, puede contribuir a avanzar en el cumplimiento de la sostenibilidad social de nuestro Derecho Civil, en particular de los Derechos Reales.

³¹⁷ NASARRE AZNAR, S (2018): La política de vivienda y el Derecho Civil, En *Reformando las tenencias de la vivienda. Un hogar para todos*, MUÑIZ ESPADA, E; NASARRE AZNAR, S; RIVAS NIETO, E; URQUIZU CAVALLÉ, A (Dir), Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 185 y ss. El autor propone la intervención a través de normas civiles como solución al problema de vivienda: regulación correcta del arrendamiento, desarrollo de tenencias intermedias, resolver problemas de la PH, considerar el factor moral del inmueble como hogar, la compatibilidad de la vivienda con la economía colaborativa, resolver problemas del mercado hipotecario.

III.6. IMÁGENES, SÍMBOLOS Y MITOS. LOS NUEVOS LENGUAJES Y SU CONTRIBUCIÓN AL DESARROLLO INTEGRAL DEL DERECHO: HACIA UNA NUEVA VISIÓN DE LA JUSTICIA CIVIL Y UNA NUEVA IMAGEN DEL DERECHO EN GENERAL Y DE LOS DERECHOS REALES EN PARTICULAR



Ana Lambea Rueda. *La balanza de la Justicia*. 2019.

Acrílico sobre tabla. 30 x 50

III.6.1. Algunas ideas sobre la visión de la justicia

Lucio, ya que estamos planteando una profunda renovación de nuestra visión acerca del Derecho Civil, te invito a avanzar en la idea de la justicia civil. Es importante reflexionar al respecto, ya que este principio puede iluminar nuestro camino hacia el mejor desarrollo de la Propiedad y los Derechos Reales.

El Derecho persigue implantar la justicia; es su fin. De hecho, el símbolo del Derecho por excelencia es la balanza de la justicia, incorporada a la figura de la Diosa *Temis* o su hija *Dice* –griegas–, o la Dama de la Justicia –romana–.

El Derecho en sí mismo trata de hacer efectiva la justicia para la resolución de conflictos; si bien la idea de justicia en origen proviene de la interacción de la filosofía griega, su recepción en el Derecho Romano –la Dama de la justicia– y su aplicación posterior; resultando entendida la justicia como *dar a cada uno lo suyo*.

Introduciéndonos en las culturas antiguas, incluso podemos remontarnos a las diosas del antiguo Egipto, como encarnación del orden y el Derecho. Así, la Diosa *Maat*: Diosa egipcia de la verdad, la justicia, el equilibrio, la rectitud y la armonía cósmica. *Maat* apreciaba la verdad del alma del corazón del ser humano para decidir la vida eterna en el Paraíso; y lo pesaba en la balanza con ayuda de su pluma. En el juicio de Osiris ANUBIS, dios de la muerte, en presencia de los 3 dioses –Osiris, dios de la bondad, Thot dios de la verdad y el propio Anubis– extraía el corazón y pesaba las almas con la ayuda de la pluma de *Maat* (símbolo de la Verdad y la Justicia Universal). Éste era el acontecimiento más importante y trascendental para el difunto, y aplicaba la justicia divina a su alma. La balanza de la justicia tiene su origen en la cultura egipcia; aunque ha llegado a nuestros días con un significado algo diferente, hoy referido a la justicia humana aplicable a seres vivos.

La mitología griega presenta similitudes con otras la egipcia en el sentido del tratamiento del orden y la justicia post-mortem. Desde el punto de vista de la referencia a la justicia, casualmente, ya en los mitos homérico y ófico, se encuentran referencias a la Noche revelada como tal, en la tríada de Noche, Orden y Justicia. La Noche engendra las tres Parcas –Cloto, Láquesis y Átro-po–, que ayudan a Zeus a ejecutar sus decisiones sobre la vida de los mortales. Zeus pesa la vida e informa a las tres de sus decisiones para su ejecución: Cloto hila el hilo de la vida, Láquesis mide con la vara y Átro-po corta con las tijeras el hilo. También para los griegos es en el momento de la muerte cuando los infelices son condenados a vagar por las orillas de los ríos del infierno derramando lágrimas, salvo que su vida virtuosa les llevara al Eliseo –país de la alegría gobernado por Cronos–. Las figuras o deidades femeninas que encarnan

la justicia en Grecia son, esencialmente, Temis y Dice. En la generación de los titanes, TEMIS pertenece a la primera generación de titánides, hija de Urano y GEA. Es la encarnación del orden divino, las Leyes y las costumbres; inventa oráculos, ritos y Leyes; preside la relación de hombre y mujer en el matrimonio y el orden familiar. Se representa con la balanza y la espada y los ojos vendados y representa la justicia divina. Más adelante, surgirá DICE como Diosa de la justicia, hija de Zeus y Temis; representando la justicia de los hombres. DICE empuña una balanza para pesar las acciones de los dioses y de los hombres., y lleva una espada en la mano –como símbolo de la amenaza de las consecuencias que podrían desencadenarse en caso de injusticia–. DICE personifica la verdad y es enemiga de la falsedad. Se dice que es hija suya HESIQUIA –la tranquilidad del espíritu. En la relación del hombre con la vida y la muerte, y la justicia post-mortem, también en Roma se alude a las Parcas o divinidades del destino de los hombres. De la mitología romana han llegado a nosotros símbolos y deidades relacionadas con el Derecho y la justicia, cuya raíz corresponde de facto a la mitología griega. La dama de la Justicia es el equivalente de DICE, con sus mismos valores y atributos. A diferencia de pueblos anteriores, Roma elaboró una estructura jurídica práctica compleja y desarrollada, que ha llegado hasta nuestros días a través de la recepción del Derecho Romano en etapas posteriores³¹⁸.

A partir de la mitología y las culturas antiguas, se extiende el concepto del Derecho³¹⁹ con fundamento en la justicia, en origen divina y posteriormente humana, imparcial, razonable, legítima, para la protección del orden social. El Derecho es Justicia. La Justicia se ha venido representando, desde la recepción en el Derecho Romano de Temis y Dice, Diosas griegas de la justicia, en la Dama de la Justicia, apoyada en dos elementos: la balanza simbolizando el equilibrio, y la espada simbolizando la fuerza para la aplicación de la decisión adoptada. La imagen y el concepto configuran la justicia que proviene del exterior y requiere el poder para ser aplicada. En ocasiones la justicia se representa en la Diosa o la Dama con los ojos vendados, como símbolo de la imparcialidad.

Podríamos pensar que una justicia moderna, a futuro, no requiere provenir del exterior, sino del interior de cada persona, y la fuerza de su aplicación debería ser, no el poder, sino la conexión con el corazón, en el que reside nuestra conexión profunda con Dios, con la divinidad, o con el fundamento de

³¹⁸ CAMPBELL, J (2014): *Los mitos. Su impacto en el mundo actual*. Ed. Kairós, Barcelona 2014. CAUDET YARZA, F (2001): *Diccionario de mitología*. Edimat, Madrid 2001. GRAVES, R (2019): *Los mitos griegos*. Ed. Ariel, Barcelona 2019.

³¹⁹ Derecho según la RAE es: “1. Recto. 2. Justo, legítimo. 3. Fundado, cierto, razonable. 11. Facultad de hacer o exigir todo aquello que la Ley o la autoridad establece en nuestro favor, o que el dueño de una cosa nos permite en ella. 12. Justicia, razón...”.

nuestro propio ser –según sea nuestra visión del mundo terrenal y espiritual–. Avanzando en esta idea, el concepto y el símbolo podrían incluso evolucionar hacia otro lugar diverso, en la línea de la justicia más consciente. Y, estarás de acuerdo conmigo, Lucio, sin perder de vista la meta de este estudio, la justicia consciente nos lleva a una Propiedad consciente y a Derechos Reales limitados conscientes, aportando justicia a la ecuación de la relación del ser humano con los bienes.

En otro orden de cosas, por otra parte, la irrupción de la IA y las herramientas digitales en nuestro mundo, y también en nuestro Derecho, pueden requerir una adaptación necesaria. La tecnología tiene su nuevo lenguaje, y ha abierto la puerta a nuevas herramientas: artísticas, fotografía, video..., que pueden y deben ser herramientas para los juristas. Quizá llegó el momento de investigar acerca de la imagen y los símbolos jurídicos, los antiguos u otros nuevos, y su repercusión sobre los conceptos y el lenguaje jurídico. Ya sabemos que: “una imagen vale más que mil palabras”; sólo con la imagen de los bienes, real, podremos perseguir una utilidad justa de los mismos, a través de cualquier Derecho, de crédito o Real, Propiedad o limitado.

En esta relación del Derecho con las herramientas, en particular la palabra desde siempre, y la imagen ahora... Desde antiguo, la mitología se presentó como la primera estructura arquetípica que incorporaba los valores de la divinidad a la sociedad; en esta línea surgen las primeras religiones, apelando a la faceta espiritual del hombre, aquélla que le convierte en ser humano, en persona, más allá de un simple cuerpo físico con instintos y emociones. El respeto y también el miedo transforman la conducta del ser humano hasta hacerla acorde con los valores de aquéllas épocas.

Más tarde, los propios seres humanos fueron capaces de conformar sus propias normas. Surge pues el Derecho como estructura reglada que pretende ordenar las conductas del ser humano, como sujeto individual y dentro del grupo social. Efectivamente, los principios de base religioso/filosófica y el Derecho Natural, ofrecen una base sólida para lograr este desarrollo; si bien es el hombre quien elabora por sí mismo sus propias normas.

Más adelante, con el paso de los siglos, fueron surgiendo los diversos ordenamientos jurídicos, que se interrelacionan entre sí y aportan nuevas visiones. Efectivamente, el Derecho puede ser visto desde fuera, se convierte en ciencia social, objeto de estudio y de desarrollo científico; su estudio se centra fundamentalmente en los hechos sociales y sus consecuencias; y el medio de expresión y comunicación pasa a ser, casi de forma exclusiva, la palabra. Sin embargo, volviendo la vista atrás, parece que nos hemos olvidado de que la palabra, como atribución de significado a un grupo de caracteres, representa

categorías, su origen se fundamenta en la representación, la parábola, en los hechos... y, evidentemente, se sitúa necesariamente detrás de los hechos.

Estarás conmigo en que se requiere recuperar y/o iniciar la búsqueda del fundamento de la norma; En otros tiempos, se tomaba referencia a la conducta, a la costumbre, a la ética... referentes jurídicos principales unidos a la norma escrita.

Y, aún más, desde la codificación la norma escrita se convierte en la principal protagonista, y el resto de fuentes del Derecho caen en desuso. La construcción jurídica desde entonces se articula esencialmente en torno a la palabra, en la norma escrita y codificada u ordenada en normas; y, ¡muchas veces alejada de la acción y la realidad! Reflexionando acerca de los lenguajes utilizados por el Derecho, hasta la actualidad, nos hemos situado únicamente en el ámbito de la palabra... y sobre ello pueden hablarnos los grandes juristas. Con el paso de los siglos, y especialmente en los últimos tiempos, se observa el mismo patrón: la palabra en sí misma se convierte en Derecho, con un significado jurídico único y específico, abandonando en ocasiones el contacto con el hecho, la costumbre... –el principio de legalidad ha contribuido a ello sin duda³²⁰– como referentes principales previos a la norma escrita. Esta es la evolución de los Derechos Civiles de casi todos los países en los últimos dos siglos; y, es evidente, desde la codificación, el resto de fuentes del Derecho han caído en desuso. Nuestro Derecho construye de la forma siguiente: observamos realidad y construimos soluciones jurídicas. La propia sistemática del desarrollo del derecho, unido al devenir de los tiempos, con una actividad legislativa ingente, ha generado un alejamiento considerable del derecho respecto de la acción y la realidad. Ante esto, es importante advertir que, la configuración del Derecho, en particular el Derecho Civil, sobre la base de la palabra, nos sitúa necesariamente detrás de los hechos. Efectivamente la palabra es una construcción mental³²¹, escrita y hablada, de la que se deduce verdad, fe y razón, y como tal se impone. Se observa que, en la propia construcción lingüística, corremos el riesgo de alejarnos de la imagen de lo real, de los valores implícitos; y, no en vano, en los últimos tiempos la palabra resulta suficiente para conformar la norma, no hay nada más que sea necesario, aparentemente. Una imagen... más que mil palabras.

³²⁰ “El derecho es él mismo lenguaje”: OLLERO, A (2011): *Racionalidad, derecho y símbolos religiosos*. Revista Persona y Derecho. Núm. 63, pp. 43 y ss.

³²¹ Según la RAE, <https://dle.rae.es/palabra> en su versión de 2019: la palabra es la “Unidad lingüística, dotada generalmente de significado, que se separa de las demás mediante pausas potenciales en la pronunciación y blancos en la escritura. Es la representación gráfica de la palabra hablada. Es la facultad de hablar y la aptitud oratoria”. También es la fe y el testimonio, la razón, la verdad de lo afirmado. La palabra, etimológicamente proviene de parábola, según la RAE: “la narración de un suceso fingido de que se deduce, por comparación o semejanza, una verdad importante o una enseñanza moral”.

La cuestión a plantearse es si el desarrollo y la sostenibilidad nos interpelan a volver la vista a la acción, a la conducta, y encontrar otros símbolos que no sólo sean representativos de lo jurídico, sino que permitan que el derecho evolucione hacia lugares desconocidos. Así, podría lograrse una nueva visión de los símbolos que nos acompañan desde la antigüedad. Te recuerdo, la imagen del roble como árbol que conecta la justicia divina y la humana, la imagen del fruto, la piña, como verdad manifestada, la imagen del sol como fuente de luz y poder supremo, la imagen de la serpiente como fuente de sabiduría –efectivamente incorporada en las ciencias de la salud–, o la imagen del león y su fuerza. Nosotros hemos trabajado hasta hoy sobre símbolos ya conocidos, que han quedado como únicos, como es el caso de la balanza, cuya esencia es el equilibrio objetivo e imparcial, y la imagen de la espada representando la fuerza. Y qué decir de la imagen de los mitos, antiguos y modernos, todos ellos contribuyen a la idea actual de justicia universal divina o humana.

Recordemos que para que la justicia humana sea completa se requiere un equilibrio, como cielo-tierra, equilibrio entre los diversos intereses, una solución compartida y aceptada, que nutra la relación entre los intereses en juego y no la destruya. En mi opinión, es importante recuperar la visión de la realidad, a lo que contribuye la imagen, para anticiparse a los problemas. Ya lo dijimos antes:

Una persona inteligente resuelve un problema. Una persona sabia lo evita³²².

Observando la realidad se aprecian infinidad de matices que la mente no es capaz de imaginar. Los tiempos que vivimos, dominados por la tecnología y la imagen en 3D, por imperativo de salud pública, exigen más que nunca acción, más imagen; imagen y palabra más unidas que nunca, supliendo como se puede el déficit de realidad y contacto físico.

Es por ello que el presente y el futuro nos exige volver la mirada, para recuperar el equilibrio. Se trata de recuperar la importancia de la acción y la conducta; y destacar la utilidad de nuevos lenguajes, más visuales e interactivos que la mera palabra, que el Derecho ha utilizado durante siglos como herramienta de expresión principal. Sólo así la sociedad tendrá acceso real al Derecho en mayúsculas, no sólo para cumplirlo, sino para conocerlo y también para reclamar su cumplimiento a los poderes públicos; se trata de recuperar la visión de la realidad, el entorno de la imagen, para anticiparse a los problemas.

³²² Albert Einstein.

Estarás de acuerdo conmigo en que un Derecho principalmente legal, si falla, y acaba subordinado a la ideología dominante, supone una “sinrazón de Estado” haciendo imposible la realización de los valores jurídicos. Efectivamente, en los últimos tiempos, la legislación positiva cabalga sin freno, es generalmente de urgencia, especial y divergente; y se aleja de las necesidades sociales –bajo ideologías que proclaman lo contrario–. Y, en este caso, la doctrina se plantea ¿dónde estará aquí la “justicia social”?:

“El ordenamiento jurídico no debe ser contemplado como un producto cultural e histórico, dependiente únicamente de la evolución social, pues para que exista cualquier forma de sociedad civil es necesario que las fuerzas que la integran se unan en el pacto social, reconociendo que por encima de sus intereses existen unos valores que interesan a todos, entre los que se encuentran, como valores autónomos, los valores jurídicos que no pueden ser defendidos, ni salvaguardados, sin reconocer una amplia independencia al poder judicial.. no es bueno dejar a la sociedad a su ventura, o sea, sin gobierno, pero es tratar de cambiarla, conforme a un modelo preestablecido que se nutre de esa deformación histórica... los políticos deben esforzarse en que la sociedad recobre la confianza en sí misma, para lo que únicamente tienen que apartar al Estado de la vida social, sin intervenir en su desenvolvimiento natural, pero velando a la vez porque la sociedad conserve su libertad y seguridad”³²³.

Y qué decir, del desarrollo y la sostenibilidad, palabras reiteradas que corren el riesgo de quedarse vacías, cómo así ha ocurrido desde hace siglos con el cumplimiento de muchos de nuestros valores y principios jurídicos.

III.6.2. La justicia en nuestro Derecho Civil

Y ¿Cuáles son las cuestiones novedosas en materia de lenguajes y métodos que pueden contribuir al desarrollo futuro de la justicia en el Derecho Civil, en particular en el ámbito de Derechos Reales? Se puede afirmar que, el Derecho Civil:

¡Puede prepararse, Puede afrontar al cambio, Puede adaptarse!

Sí, ¡Si puede!, sí nosotros lo hacemos posible. Estas preguntas requieren una reflexión; y deben abordarse desde una visión más amplia del lenguaje y

³²³ DE LOS MOZOS, J.L (1988): “Derecho Civil. Método, sistemas y categorías jurídicas”. Civitas, Madrid, pp. 66-69.

de la comunicación, aceptando los nuevos retos con nuevas herramientas que tanto tienen que aportar al Derecho³²⁴.

Porque efectivamente, la imagen, o lo que es lo mismo, el lenguaje visual debe llegar a nuestro mundo jurídico, no pensemos que es algo temporal; Nos ofrece una gran oportunidad de cambio, aportando formas de expresión a los conceptos, y vinculando con la realidad³²⁵. Pensemos por ejemplo en el valor que tuvieron y han tenido los mitos³²⁶, como imagen arquetípica de profunda repercusión en la sociedad y el Derecho desde la antigüedad.

³²⁴ Esta idea no es tan nueva, ya lo dijo SAVIGNY: “*El lenguaje, que es el medio más eficaz para que un espíritu entre en comunicación con otro, obstruye y restringe también de muchas formas esta comunicación espiritual, con frecuencia, la mejor parte del pensamiento resulta absorbida por este medio, debido a la ineptitud del que habla o del que escucha. Pero mediante la disposición natural o mediante el arte, este medio puede ser dominado de tal manera que deje de ser obstáculo la ineptitud de ambas partes. Entonces el pensamiento pasa por encima de las diferencias de índole y de formación de los individuos oyentes y los apresa en el punto medio espiritual común. Con ello los elevados quedan satisfechos, mientras que para los inferiores todo resulta claro, ambos con el pensamiento por encima de sí como algo superior, formativo y asequible para ambos*”: SAVIGNY, F.C v (1814): De la vocación de nuestra época para la legislación y la ciencia del derecho. En SAVIGNY, F.C von/ THIBAUT, A.F.J (2018): *La polémica sobre la codificación*. Ed. al cuidado de AGURTO GONZALES, C.A; QUEQUEJANA MAMANI, S.L; CHOQUE CUENCA B. Ed. Olejnik, Santiago de Chile, p. 180. También en SAVIGNY, F.C v (1814): De la vocación de nuestra época para la legislación y la ciencia del derecho. Con estudio preliminar de GANDÍA, E. Ed. Heliasta, Argentina. THIBAUT SAVIGNY (1970). *La codificación*. Ed. Aguilar, Madrid.

³²⁵ SAINZ MORENO, F (1976): *Conceptos jurídicos, interpretación y discrecionalidad administrativa*. Civitas, Madrid 1976, p. 119: “*Los textos jurídicos que más profundamente influyen en la vida de la comunidad tienen cierto valor poético, porque la poesía, como ha dicho Agustín GARCÍA CALVO, produce el efecto de “hacer palpitar extrañamente, con el ensalmo de los ritmos justos, los corazones de las gentes y dejar grabadas por la exactitud de sus números algunas palabras”*”.

³²⁶ *Antiguos mitos*, como el orden del mundo visto como un gran reloj en la doctrina del liberalismo; o los mitos relacionados con el poder constituyente –sofocracia Platónica– ; o la real mitificación del Derecho Romano por los romanistas en la Edad Media. DE LOS MOZOS, J.L (1993): *El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica*. EDERSA, Madrid 1993. O la aplicación de otros mitos como ofrece en la p. 113, en particular el de Penélope, para referirse a la labor del jurista con relación a la función social –en el ámbito de las utopías, como *idea un tanto evanescente*–, tejiendo por la mañana lo que se desteje por la noche. Y también *nuevos mitos*, como el mito del desarrollismo y del crecimiento como principio inspirador y justificador de la globalización económica: “*de lo que se trata ahora es de crecer y producir a toda costa. Apelando al pobre argumento y a la elemental obviedad de que no se puede repartir la pobreza, en la apoteosis de las políticas del desarrollismo, el crecimiento se acabará convirtiendo en un fin en sí mismo, al que desde un extraño e inexplicable mesianismo se le terminarán atribuyendo, sin explicar por qué, funciones sociales salvadoras*”: DE VEGA GARCÍA, P (1998): *Mundialización y derecho constitucional: la crisis del principio democrático en el constitucionalismo actual*. *Revista de Estudios Políticos*, núm. 100, abril-junio 1998, p. 16.

Efectivamente el mundo es cambio, y el Derecho, en particular el Derecho Civil, debe adaptarse a los tiempos.

Nuestro Derecho Civil se centra en hacer suya la máxima expresión de la justicia humana referida a la persona, a la familia y a su patrimonio, favoreciendo el equilibrio privado y de la comunidad, y es en sí mismo respetuoso con dicha idea de justicia. Podemos decir que incluso trasciende a esta idea y, por su ámbito privado, se inclina hacia una justicia más avanzada, la justicia del individuo compatible con el orden común, en equilibrio. Esta idea de justicia, contemplando el equilibrio del interés privado, y del interés común podría representarse con un símbolo nuevo que debería definirse a futuro.

El Derecho Civil se ocupa en el ámbito patrimonial, de las relaciones jurídicas entre personas, y de éstas con relación a los bienes. En el ámbito real, de la relación persona-bien, la concepción jurídica del derecho es más antigua y estática, fundamentada sobre la base del equilibrio de poder, y no de las necesidades y oportunidades de cada una de las personas intervinientes o afectadas. Parece importante que, a los cambios de la estática patrimonial, acompañe una nueva imagen del Derecho, del Derecho Civil, con una nueva visión de la imparcialidad, de la utilidad, del interés común y las ventajas de todos los afectados por él.

Lucio, estarás conmigo en que, aunque pueda parecer revolucionario, es importante incorporar una visión de la justicia, en particular la justicia civil, acorde con la visión de los tiempos que vivimos. No podemos seguir con inspiración en circunstancias que se produjeron en momentos históricos tan diferentes de los actuales y, menos aún, que esas imágenes estáticas sigan condicionando el devenir de los tiempos sin ponerse en cuestión. Si estás de acuerdo, es así, desarrollemos la noción del equilibrio a futuro, el equilibrio de las necesidades, implantando la máxima del “*todos ganan*”; y muestra de ello es la nueva balanza que en páginas atrás te he presentado. Realmente, esta visión no está tan lejos de la posición de los grandes juristas, referida al momento de la codificación. Así pues, la visión de SAVIGNY³²⁷ con relación a la evolución del propio Derecho; inicialmente del pueblo, posteriormente estudiado, da lugar a dos vidas de Derecho paralelas: la de la vida real y la de los juristas; que a veces confluyen y a veces no tanto; es más, añadiendo que puede que incluso,

³²⁷ SAVIGNY, F.C v (1814): De la vocación de nuestra época para la legislación y la ciencia del derecho. En SAVIGNY, F.C von/ THIBAUT, A.F.J (2018): *La polémica sobre la codificación*. Ed. al cuidado de AGURTO GONZALES, C.A.; QUEQUEJANAMAMANI, S.L.; CHOQUE CUENCA B. Ed. Olejnik, Santiago de Chile, p. 99; 104-105. También en SAVIGNY, F.C v (1814): De la vocación de nuestra época para la legislación y la ciencia del derecho. Con estudio preliminar de GANDÍA, E. Ed. Heliasta, Argentina. THIBAUT SAVIGNY (1970). *La codificación*. Ed. Aguilar, Madrid.

en los textos codificados, sus normas se desvinculen de la fuerza espiritual de la nación que les confiere la autoridad.

Lucio, puedo citar ejemplos de figuras jurídicas que en los últimos tiempos invitan al cambio. Y verás que lo propuesto no es tan novedoso, ya en las últimas décadas se ha trabajado desde diversas perspectivas, intentando reflexionar sobre una visión nueva de la justicia. Otra cosa diversa es plantear, como yo hago ahora, la cuestión en general, como una meta a seguir, de conformidad con los perseguidos y anunciados ODS –cuyo fundamento jurídico deja mucho que desear–; e incluso ir más allá y cuestionar la imagen del Derecho para lograr avances más significativos para el efectivo cumplimiento de la justicia en toda su dimensión, humana y espiritual.

Así, desde hace varias décadas, se viene avanzando en nuevos modelos que atienden a los valores de justicia en equilibrio cómo la mediación, la Economía Social, la autorregulación, los CDC...

Sabemos de nuevos enfoques que han contribuido a reformular la noción de justicia en el ámbito de la persona física; ¡qué decir de figuras como la mediación! La justicia civil entre particulares ha apostado por una nueva visión de equilibrio de intereses, que permite ventajas para todos; visión que puede extrapolarse a otros ámbitos, como de hecho ya se hace. Podemos encontrarnos pues ante un verdadero punto de inflexión hacia la justicia construida sobre la base de la búsqueda de valores, encuentro de necesidades y soluciones compartidas de conflictos e intereses.

Por otro lado, los códigos de conducta como modo de autorregulación. Sabrás que, desde 2006, he trabajado sobre la materia de la autorregulación, germen de la responsabilidad social corporativa posterior, en el ámbito de las personas jurídicas. La autorregulación no es sino un modelo de autoconciencia, de invitación a la madurez social y jurídica.

También es fundamental tomar impulso a partir del análisis de ciertas personas jurídicas en el ámbito de la Economía Social, como las cooperativas, cuyo funcionamiento y principios responden claramente al nuevo concepto de justicia participativa y relacional. Las Cooperativas y sus principios cooperativos son una muestra clara del desarrollo y la sostenibilidad aplicados al grupo³²⁸. Los principios cooperativos de la ACI pueden inspirar el prototipo y modelo de empresa acorde con el desarrollo y la

³²⁸ <https://www.ica.coop/es/cooperativas/identidad-alianza-cooperativa-internacional>. Son los principios: 1. afiliación voluntaria y abierta; 2. Control democrático de los miembros; 3. Participación económica de los socios; 4. Autonomía e independencia; 5. Educación, formación e información; 6. Cooperación entre cooperativas; 7. Sentimiento de comunidad.

sostenibilidad real, ya que tratan de buscar el interés de la persona en sí misma considerada y dentro del grupo. Efectivamente, el derecho al desarrollo persigue esta finalidad, desarrollo del ser humano de forma plena e integral, compatible con el resto de seres humanos y seres vivos del planeta. La Economía Social persigue objetivos compatibles con el desarrollo y la sostenibilidad; realmente sus objetivos, más concretos, incorporan desde hace varios siglos esa visión integral.

Y retrocediendo en el tiempo para avanzar: ¿Quizá deberíamos los juristas realizar un *juramento hipocrático* para trabajar en cualquier ámbito del Derecho³²⁹?, así efectivamente nos comprometería a la aplicación efectiva de la justicia. Y a buen seguro cuestionando el Derecho actual, principalmente legal, subordinado a la ideología, que supone una “sinrazón de Estado”, se aleja de los valores jurídicos y las necesidades sociales –bajo ideologías que proclaman lo contrario–. Y, en este caso, si eso es lo que persigue el legislador al comprometer nuestros recursos: yo me pregunto ¿dónde estará la “justicia, el desarrollo y la sostenibilidad social”?³³⁰

La revolución de la justicia, en general y en particular la civil, que se extiende a todo el Derecho y su imagen, ya está en marcha; no podemos mirar hacia otro lado, ya que vendrán otros a ocupar nuestro lugar y decirnos cuál debe ser nuestra nueva imagen. Nosotros, que conocemos el concepto, sus raíces y sus efectos, debemos ser sujetos activos en una nueva era en la historia del Derecho Civil, apostando porque nuestro Derecho Civil sea un Derecho conforme al desarrollo y la sostenibilidad humana sobre la base de nuestros propios principios jurídicos, abandonando la idea de principios globales de origen incierto y dudoso pronóstico.

³²⁹ Así parecía entenderlo DE CASTRO Y BRAVO, F de (1949): Derecho Civil de España. Madrid 1949, pp. 485 y ss, al trabajar la realización práctica del Derecho.

³³⁰ DE LOS MOZOS, J.L (1988): “Derecho Civil. Método, sistemas y categorías jurídicas”. Civitas, Madrid, pp. 66-69.

III.6.3. Imágenes, símbolos y mitos. En camino hacia una nueva imagen del Derecho, el Derecho Civil y los Derechos Reales a través de nuevos lenguajes



Ana Lambea Rueda

La nueva visión de algunos términos: Paz 2019

Acrílico sobre tabla

Lucio, ¿sigues pensando que podemos esperar a que sean otros quienes nos digan cuál es nuestra imagen; o bien que la imagen que ellos plantean influya en nuestros conceptos?

Y, en plena crisis del Covid-19, ¿podemos seguir anclados en el lenguaje y la palabra³³¹ como único sistema de comunicación del Derecho, bien sea verbal o escrito³³²?; No parece sensato, más aún si aceptamos que

“El Derecho es esencialmente un fenómeno cultural y no un producto técnico... El lenguaje de las normas debe ser, pues, el lenguaje de quien ha de obedecerlas”³³³.

¿No crees que llegó el momento de incorporar nuevas herramientas a nuestro sistema de comunicación; más aún cuando el lenguaje jurídico es un lenguaje vivo³³⁴? Efectivamente, esta idea no es tan nueva, ya lo dijo SAVIGNY

“El lenguaje, que es el medio más eficaz para que un espíritu entre en comunicación con otro, obstruye y restringe también de muchas formas esta comunicación espiritual, con frecuencia, la mejor parte del pensamiento resulta absorbida por este medio, debido a la ineptitud del que habla o del que escucha. Pero mediante la disposición natural o mediante el arte, este medio puede ser dominado de tal manera que deje de ser obstáculo la ineptitud de ambas partes. Entonces el pensamiento pasa por encima de las diferencias de índole y de formación de los individuos oyentes y los apresa en el punto medio espiritual común. Con ello los elevados quedan satisfechos, mientras que para los inferiores todo resulta

³³¹ Lenguaje según la Real Academia de la Lengua: “1. Facultad del ser humano de expresarse y comunicarse con los demás a través del sonido articulado o de otros sistemas de signos. 2. Lengua. 3. Manera de comunicarse... 6. Código de signos”.

El debate es si el lenguaje, de cualquier tipo—incluso artístico—, es posible gracias al planteamiento lingüístico y depende de él o si pensamiento y lenguaje son cuestiones diferentes: SAINZ MORENO, F (1976): Conceptos jurídicos, interpretación y discrecionalidad administrativa. Civitas, Madrid 1976, pp. 25 y ss. No obstante, mi opinión es distinta acerca de la del autor con relación a la interpretación de que el pensamiento no existe sin palabras (p. 29); ... *el análisis objetivo y subjetivo de la cuestión muestra la existencia de una cierta clase de unidad inescindible (no identidad) entre el lenguaje y el pensamiento...* o que el lenguaje *hace posible el pensamiento y es el fundamento de su contenido* (p. 92). Yo creo que sí existe el pensamiento independientemente de la palabra, especialmente a priori antes de su construcción, quizá sobre la base del concepto, desde una visión mucho más amplia. Como bien dice el autor: “*la lengua constituye una interpretación de la realidad; utilizando métodos de semejanza, asociaciones internas y externas, contexto,*” —p. 62—.

³³² Efectivamente hay quienes consideran que el lenguaje jurídico no es un mero instrumento de expresión; vinculando lenguaje jurídico y pensamiento jurídico como una unidad, no una identidad... El uno implica el otro: SAINZ MORENO, F (1976): Conceptos jurídicos, interpretación y discrecionalidad administrativa. Civitas, Madrid 1976, p. 97.

³³³ SAINZ MORENO, F (1976): Conceptos jurídicos, interpretación y discrecionalidad administrativa. Civitas, Madrid 1976, pp. 99-100.

³³⁴ SAINZ MORENO, F (1976): Conceptos jurídicos, interpretación y discrecionalidad administrativa. Civitas, Madrid 1976, pp. 45-46.

claro, ambos con el pensamiento por encima de sí como algo superior, formativo y asequible para ambos³³⁵”.

La imagen, o lo que es lo mismo, el lenguaje visual ha llegado a nuestro mundo jurídico para quedarse, no pienses que es algo temporal; Nos ofrece una gran oportunidad de cambio, aportando nuevas formas de expresión a los conceptos; y retomando la investigación sobre el concepto y el pensamiento jurídicos. Más aún

“Los textos jurídicos que más profundamente influyen en la vida de la comunidad tienen cierto valor poético, porque la poesía, como ha dicho Agustín GARCÍA CALVO, produce el efecto de “hacer palpitar extrañamente, con el ensalmo de los ritmos justos, los corazones de las gentes y dejar grabadas por la exactitud de sus números algunas palabras³³⁶”.

En mi opinión, la imagen, base del hecho que da origen al derecho, debe recuperarse como símbolo de referencia, por un lado, y de desarrollo, por otro. Y, además, somos los juristas quienes debemos reflexionar al respecto, sobre nuestras imágenes, símbolos y mitos, antiguos³³⁷ y nuevos³³⁸ para mantenerlos y reforzarlos o cambiarlos por otros necesarios.

³³⁵ SAVIGNY, F.C v (1814): De la vocación de nuestra época para la legislación y la ciencia del derecho. En SAVIGNY, F.C von/ THIBAUT, A.F.J (2018): *La polémica sobre la codificación*. Ed. al cuidado de AGURTO GONZALES, C.A.; QUEQUEJANA MAMANI, S.L.; CHOQUE CUENCA B. Ed. Olejnik, Santiago de Chile, p. 180. También en SAVIGNY, F.C v (1814): De la vocación de nuestra época para la legislación y la ciencia del derecho. Con estudio preliminar de GANDÍA, E. Ed. Heliasta, Argentina. THIBAUT SAVIGNY (1970). *La codificación*. Ed. Aguilar, Madrid.

³³⁶ SAINZ MORENO, F (1976): *Conceptos jurídicos, interpretación y discrecionalidad administrativa*. Civitas, Madrid 1976, p. 119.

³³⁷ Por todos conocida la mitificación del Derecho romano por parte de los romanistas de la Edad Media: DE LOS MOZOS, J.L (1993): *El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica*. EDERSA, Madrid 1993, p. 6.

En p. 113 DE LOS MOZOS se refiere a mitos antiguos, en particular el de Penélope, para referirse a la labor del jurista con relación a la función social –en el ámbito de las utopías, como *idea un tanto evanescente*–, tejiendo por la mañana lo que se desteje por la noche.

*“En la contraposición entre la civil society y el Estado resolvió el liberalismo clásico el problema de la sociedad civil desde la doctrina del orden natural, entendiendo que hay un orden inmanente al mundo (mito del gran reloj) del que la sociedad participa y que permite explicarla como una creación espontánea ajena a cualquier tipo de consideraciones políticas: DE VEGA GARCÍA, P (1998): Mundialización y derecho constitucional: la crisis del principio democrático en el constitucionalismo actual. *Revista de Estudios Políticos*, núm. 100, abril-junio 1998, p. 19.*

... cómo integrar la voluntad de los ciudadanos en esa voluntad todopoderosa y suprema del poder constituyente, reconstruye el mito de la sofocracia platónica haciendo prevalecer los criterios de razón de una Asamblea de hombres sabios, frente a los que pudieran derivar de una Asamblea condicionada por una efectiva participación democrática de los ciudadanos.

³³⁸ NUEVOS MITOS:

Mito del desarrollismo y del crecimiento como principio inspirador y justificador de la globalización económica de lo que se trata ahora es de crecer y producir a toda costa. Apelando al

Y, con las imágenes que te presento, te invito a pensar sobre ello. Un símbolo antiguo –la paloma de la Paz– con una imagen renovada; y un concepto –Mujer– con una imagen nueva y diferente. Pienso que de esta forma quizá a ti te inspire a pensar en nuevas imágenes, nuevos símbolos, nuevos lenguajes, artísticos, plásticos o musicales.

Sólo así podremos construir ese nuevo Derecho al que debemos aspirar, y todos los juristas aspiramos desde lo más profundo de nuestro corazón:

Un Derecho Civil, que trascienda de políticas y creencias, que incorpore la esencia de las corrientes filosóficas de la ética universal que el desarrollo y la sostenibilidad quieren concretar.

Un Derecho Civil que se encuentre impregnado y representado por toda la gama cromática de colores y esencias.

Un Derecho Civil cuya eficacia y aplicación trasciende como una sinfonía armónica de tonos y matices.

pobre argumento y a la elemental obviedad de que no se puede repartir la pobreza, en la apoteosis de las políticas del desarrollismo, el crecimiento se acabará convirtiendo en un fin en sí mismo, al que desde un extraño e inexplicable mesianismo se le terminarán atribuyendo, sin explicar por qué, funciones sociales salvadoras: DE VEGA GARCÍA, P (1998): Mundialización y derecho constitucional: la crisis del principio democrático en el constitucionalismo actual. *Revista de Estudios Políticos*, núm. 100, abril-junio 1998, p. 16.

EPÍLOGO



Ana Lambea Rueda

Justicia, desarrollo y sostenibilidad del planeta Tierra 2021

Fotografía digital

1. Reconociendo un Derecho al desarrollo

Efectivamente, nuestro querido Derecho Civil, enfocado en la persona y sus relaciones, puede enriquecerse con la visión del *desarrollo* y la *sostenibilidad* que los nuevos tiempos aportan y exigen, especialmente en un momento de crisis como el actual.

No obstante, la expresión desarrollo sostenible tiene dificultades de determinación, principalmente por abarcar dos términos diversos, que unidos conllevan la amplitud del objeto, y la dificultad de cuantificar. La referencia debe entenderse en dos ámbitos: derecho al desarrollo y sostenibilidad. El derecho al desarrollo es un derecho humano, basado en la cooperación de todos, con una toma de conciencia y responsabilidad solidaria hacia la “*Comunidad de Vida*” en la tierra. El derecho al desarrollo, nacido como derecho natural, se convertiría en derecho positivo vigente y exigible, si no lo fuera ya, con la incorporación en normas concretas; o venir incluido como Principio General del Derecho; o dentro de la idea de Orden Público. Hablamos del desarrollo como crecimiento económico, ambiental y social; trabajando el desarrollo para *Vivir Bien*, no para *Vivir Mejor*. Un derecho al desarrollo *bio antropocéntrico*, vinculado a los *derechos humanos* (vida, dignidad, propiedad) o como *derecho humano de tercera generación*, vinculado a valores como la solidaridad y la ética. Estarás de acuerdo conmigo, los juristas estamos invitados a la reflexión con relación a este derecho, ¿en virtud de qué potestad se establece; quién es el titular; quien exige el cumplimiento; cuál es su contenido; y cómo se resuelven los conflictos entre derechos?

Desarrollo es en esencia *evolución y progreso, uso y disfrute de recursos* –terminología que casualmente parece extraída de nuestra regulación del usufructo en el Código Civil, que se materializa en un bien ajeno–. *Sostenible* se refiere a que se puede mantener durante largo tiempo sin dañar los recursos y el medio ambiente; así frecuentemente se habla de sostenibilidad desde una acepción en sentido económico y ecológico, no social. Por ello, seguramente deberíamos hablar de **Derecho al desarrollo y sostenibilidad**, ya que “*el desarrollo es más amplio, y no es igual a crecimiento económico, ni bienestar es igual a consumo*”. El desarrollo podría ser entendido como un principio estructural del orden constitucional internacional, que requiere mecanismos específicos de concreción, garantía y protección.

Por supuesto, este debate requiere enarbolar como estandarte el bienestar de la comunidad. Si bien, esta meta debería conjugarse con el nivel de autonomía y libertad alcanzado tras las grandes revoluciones sociales y políticas de los siglos XVIII y XIX, que debe mantenerse; avanzando un paso más en la relación del ser humano con el resto de seres vivos. Se considera el desarrollo de forma integral, del ser humano, contemplando la naturaleza no como un objeto y un medio, sino como un fin en sí mismo. La configuración jurídica del derecho al desarrollo requiere un estudio profundo: sujetos, objeto, contenido –derechos y deberes y límites del mismo, ya que podría implicar una modificación de los conceptos y valores constitucionales, y de nuestro Derecho, su esencia y

estructura, –también el civil–, al proceder de instancias internacionales ajenas al Estado, e incorporar como sujetos a todos los seres vivos, limitando la actuación de cada uno de ellos con relación al resto. Más aún porque el Informe de progreso AGENDA 2030 España septiembre 2019, p. 38, establece que: “*En 2019 se dispondrá la obligatoriedad de acompañar toda normativa que se tramite en las Cortes Generales a iniciativa del gobierno del análisis de impacto normativo en la Agenda 2030 y los ODS...*”

Sin tener claro si los Objetivos de Desarrollo Sostenible son normas jurídicas, ni cual es su contenido, eficacia y exigibilidad, no puedo demonizar los ODS, pero tampoco defenderlos a ultranza, a costa de sacrificar nuestro ordenamiento jurídico. Efectivamente han nacido respondiendo a una necesidad real, y no debemos cerrar los ojos a la realidad. Es cierto que no veo claro su concepto y obligatoriedad ni su aplicación en nuestro Estado de Derecho, aunque creo que nos presentan la oportunidad de revisar los conceptos para resolver o evitar problemas.

2. Presentando los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas

Los *Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas* son un reclamo importante a nivel mundial, después de décadas de trabajo. En inicio, se presentan como un desarrollo sustentable y respetuoso con el medio ambiente, y más adelante se orientan hacia un desarrollo social y más humano. Son 17 objetivos universales respecto de los recursos naturales del planeta, la realidad social y humana, y las acciones a futuro.

Si bien, una cuestión previa ¿son los Objetivos de Desarrollo Sostenible una manifestación más de la mundialización y la crisis de los Estados sometidos a poderes invisibles y ocultos que toman las decisiones?; ¿bajo qué poder se enarbola la bandera del globalismo?; Realmente, ¿está en peligro la soberanía y la democracia?

Además, ante la pregunta de ¿qué son los Objetivos de Desarrollo Sostenible?; Puede afirmarse que: no son disposiciones legales emanadas del poder estatal, no cumplen con las características y estructura de la norma jurídica. Podrían ser Principios Generales o incorporarse al concepto de Orden Público, salvo que sean acogidos por una norma legal de forma expresa, en cuyo caso se convertirían en Derecho Positivo. Si bien, la duda sería: ¿podrían ser consideradas ya normas jurídicas positivas procedentes de un organismo internacional,

ratificadas por España como miembro de éste? La respuesta podría conectarse con los elementos del Derecho Positivo: idea de justicia, método y materia; los Objetivos de Desarrollo Sostenible cumplen con el primero y el tercero, puesto que persiguen la idea de justicia y proponen una realidad jurídica material de *lege ferenda*, si bien presentan fisuras en el método utilizado.

En el ámbito de la Unión Europea hay un compromiso, al menos teórico, con los Objetivos, el desarrollo y la sostenibilidad, si bien su ámbito de actuación se ve condicionado por las competencias particulares de los Estados en cada materia en cuestión: ambiental, económica y social.

Incluso nuestra *Constitución Española* establece, en el artículo 45, el respeto al medio ambiente como principio jurídico, dentro del capítulo III –objetivos de desarrollo normativo–. Como ciudadanos tenemos el derecho al disfrute del medio ambiente adecuado, pero también el deber de conservarlo. Como ciudadana me siento en el deber de perseguir la conservación del medio ambiente con todos los recursos, que en este caso son literarios, para convencerte de que es cierto que entre todos debemos protegerlo, incluso poniendo el punto de mira en nuestros conceptos jurídicos; o los revisamos o nos obligarán a hacerlo desde otras instancias.

3. ¿Caminaremos hacia un Derecho Civil conforme al derecho al desarrollo y la sostenibilidad?

Entonces, **el Derecho, en particular el Derecho Civil, ¿quizá ha de reestructurar algunos de sus principios?** La incertidumbre de los momentos actuales nos muestra el desarrollo y la sostenibilidad como asignatura pendiente del ser humano, para la cual no nos sobra tiempo.

Resulta fundamental ofrecer una visión del Derecho Civil, su desarrollo y sostenibilidad, sin esperar a que desde fuera nos indiquen el camino a seguir. Sí, sí, insisto, es el momento de tomar la iniciativa. Efectivamente hay riesgos, siempre los hay; y los cambios, si se produjeran, son para bien.

Se hace necesaria una reflexión sobre el desarrollo y la sostenibilidad de nuestro Derecho Civil, sus líneas estructurales y las principales instituciones jurídico-privadas. En mi opinión podría ser uno de los grandes retos del siglo XXI para nuestro Derecho. Nuestro Derecho Civil, con una base normativa anclada en antiguas raíces romano-napoleónicas, ofrece una visión decimonónica de la realidad jurídico-privada, y el Código Civil de Derecho Común recoge el Derecho anterior bajo el prisma de las revoluciones del siglo en que se dictó;

Derecho que se aplica dentro de la dimensión social, democrática y comunitaria del Estado social y democrático de Derecho instaurado en la Constitución de 1978. Tenemos un Derecho Civil que, además, se va completando o desintegrando, según la visión que aceptemos, con normativa ajena al Código. Me ha parecido interesante y necesario trabajar sobre los cuatro libros del Código y sus materias –y las Leyes y Códigos especiales–; y acabar concretando, con la vista puesta, en particular, en el Objetivo de Desarrollo Sostenible número 11 –ciudades y comunidades sostenibles, la repercusión que tendrían los Objetivos en el ámbito de los Derechos Reales, la Propiedad y los Derechos Reales Limitados –y en las Propiedades Especiales y Derechos Reales Limitados en Leyes extra-código, como es el caso de la superficie–.

Efectivamente, el Derecho en general, y el Civil en particular, podrían reformular sus bases jurídicas basadas en origen en la fuerza del individuo; superando también otras concepciones colectivistas de índole socialista y comunista, e ingresar en un orden nuevo, sobre la base del desarrollo y la sostenibilidad universal y humana, o de la justicia, humana y divina como horizonte.

4. Profundizando en la adaptación del Código Civil a los Objetivos de Desarrollo Sostenible

Y te preguntarás, **¿nuestro Código debe adaptarse a esta nueva realidad? Y, ¿qué ocurre con la normativa ajena al Código?** Eso, no obstante, queda para otro momento, si es que resulta de interés hacerlo; e incluso podríamos cuestionarnos si el Código es una elección válida o no para el mantenimiento del Derecho a largo plazo.

El estudio del *Título Preliminar* resulta conforme al desarrollo y la sostenibilidad, gracias a sus criterios de interpretación de la norma, abiertos a la realidad social del tiempo en que las normas han de ser aplicadas; la analogía abogando por un sistema jurídicamente sostenible en sí mismo; la aplicación de los principios de buena fe y la prohibición del abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo o en perjuicio de tercero, favoreciendo a la colectividad; y por supuesto la visión práctica de la Ley personal y de la vecindad civil. Por otra parte, quizá deberían reformularse algunas cuestiones que afectan a los aspectos prácticos de la dificultad de conocimiento de la norma que, aún desconocida es, en todo caso, aplicable.

Puede que algunas de las cuestiones del *Libro Primero* requieran una reflexión. Por un lado, las normas de nacionalidad, absolutamente contrarias al derecho al desarrollo desde una perspectiva global: normas que fomentan la migración, generando situaciones inhumanas e insostenibles. Y, ¿qué decir de la noción de persona?, efectivamente resuelta en el Código, presenta en la actualidad, más aún en la práctica tras la crisis del Covid19, muchos matices disconformes con el desarrollo: privación de derechos, discriminación y desigualdad en el trato. Y, ¿el futuro de los recién emancipados?... La inmigración ilegal, el paro, la discriminación tecnológica... Se requiere una revisión con una visión social que no signifique gratuidad y despilfarro, sino posibilidad de acceso real a los recursos. Por otra parte, la regulación de ciertos supuestos merece el aplauso, como es el caso de los sujetos especialmente necesitados de protección. También se advierte la necesaria discusión y quizá revisión de normas, para el cumplimiento efectivo del derecho al desarrollo y la sostenibilidad por parte de las personas jurídicas –responsabilidad, equidad, redistribución de recursos–. Por supuesto, también resulta importante analizar la conformidad de la regulación de las diversas situaciones familiares: filiación, patria potestad, guarda, acogimiento de menores, adopción, restricciones de capacidad, derecho de alimentos entre parientes... con el derecho al desarrollo y la sostenibilidad; y la cohesión social de los regímenes económicos en los diversos supuestos de situaciones familiares-patrimoniales. Y ciertos supuestos podrían necesitar más garantías –guarda y acogimiento–; y otros una revisión–regímenes económico-matrimoniales–.

Con relación al *Libro Segundo*, y afectando directamente a la materia de Derechos Reales, sería interesante trabajar sobre la distinción entre los bienes de dominio público y propiedad privada, especialmente los inmuebles, y su transición del dominio público al privado. Y, con relación a los bienes muebles, además de la delimitación del concepto –excluyendo a los seres sensibles–, se observa la necesidad de limitar su producción sin freno y su uso irracional. Y, ¿qué diríamos de su destino cuando son inservibles?

Es importante estudiar las relaciones jurídicas de la persona con los bienes privados y públicos en los diversos entornos y sus consecuencias. Las conclusiones que se obtengan pueden ser útiles para incentivar ciertos recursos o relaciones jurídicas en su caso, o no.

Quizá el desarrollo nos pida una revisión del concepto de propiedad, el objeto, finalidad, límites y limitaciones. La propiedad, de base individual, requiere una reflexión desde el punto de vista de la utilidad real de los bienes, su condición inagotable o no, y el límite del número de éstos con relación a la realidad de pobreza y desigualdad de unos lugares a otros del planeta.

¿Deben incentivarse cualesquiera derechos sobre los bienes?; ¿a cualquier precio?; ¿mediante qué título?; ¿podemos hablar de derechos individuales que secuestren a perpetuidad los recursos naturales, como lo es la tierra?; ¿Deberíamos considerar la tierra como recurso natural equiparable al aire, al agua?; ¿la preservación y conservación de la tierra puede ser un límite a la libertad de los particulares?; ¿Hasta dónde se debe intervenir sobre la planificación demográfica, de los asentamientos?; Hay un problema real de uso efectivo y eficiente de la tierra como recurso natural. En esta línea, ¿por qué no incentivar fiscalmente la utilización compartida de los recursos terrestres, más que la individual?; ¿por qué no incentivar las cesiones de uso, o los mecanismos de propiedad compartida que aseguren una mayor rentabilidad no sólo económica, sino también ambiental y social?; y ¿podríamos introducir servidumbres para ayudar a un uso compartido?

Se impone un cambio de enfoque del modelo de uso y disfrute de los bienes, particularmente los inmuebles, tras décadas de explotación sin freno de los recursos naturales, un desmedido crecimiento de la urbanización y sus infraestructuras, del consumo, sin respeto al entorno, e impulsado por razones económicas –inversión, especulación–, sin contemplar las verdaderas necesidades del ser humano; con un crecimiento incesante del endeudamiento de las familias, y un consumo desmedido como elemento de ocio común. Podemos decir en voz alta que estamos inmersos en una vida humana-inhumana, e insostenible, individual, familiar y socialmente; en ciudades contrarias al derecho al desarrollo, e insostenibles desde el punto de vista ambiental, económico y social.

Y con relación a las fuentes de energía que son inagotables y sostenibles: solar, eólica, hidráulica, biomasa..., ¿puede haber un derecho de uso sobre las mismas –no el objeto –sol, aire, agua– que es un bien común y por ello de libre acceso-? ¿Puede considerarse como base de un derecho fundamental, o más bien un interés legítimo? En todo caso ¿pueden introducirse servidumbres negativas, obligatorias o voluntarias, como límites –garantiza más claramente el interés general– o limitaciones a la propiedad en virtud del derecho real de acceso a dicho uso?

Por supuesto, que decir de la regulación de la comunidad de bienes, respetando la titularidad compartida; es conforme al derecho al desarrollo y la sostenibilidad. Sin embargo, quizá es el momento de regular en general otros tipos de comunidad, más flexibles, fomentando la utilización *atemporal* conjunta de los bienes.

Y, la conocida regulación de la posesión, institución provisional en la relación con los bienes, abriendo la puerta a una relación de sostenibilidad de

bienes y derechos, al permitir el acceso de más personas a diversos bienes con títulos distintos.

Y, ¿qué decir de las relaciones de vecindad? Claramente conformes con el desarrollo y la sostenibilidad y, sin embargo, con una regulación escasa, que obliga a los tribunales a resolver cada supuesto en particular.

También disponemos de Derechos Reales Limitados de goce, favoreciendo el uso compartido, que complementan y permiten el mantenimiento del Derecho Real de Propiedad, tal y como lo entendemos. Son derechos que promueven el uso y disfrute de los bienes por personas ajenas a la Propiedad. Quizá deberían desarrollarse más y mejor, ya que contribuyen al cumplimiento del desarrollo y la sostenibilidad social, ambiental y económica. Por un lado, usufructo, uso y habitación, centrados en la utilidad de los bienes, contrarrestando la fuerza expansiva de la propiedad. Y, por otro, las servidumbres que son en sí mismas sostenibilidad en estado puro; ¿Y, podrían establecerse nuevas servidumbres acordes con la realidad actual –luz, recursos, espacios verdes–?

Aterrizando en el libro Tercero. Aunque efectivamente es conforme al derecho al desarrollo la regulación de los modos de adquirir los derechos, ¿podría admitirse la ocupación temporal?; y, ¿qué decir de la ocupación de los Derechos Reales limitados?

Y, ¿qué ocurre en el ámbito de los Derechos Reales de garantía?; En principio estas instituciones surgieron para permitir el dinamismo del mercado inmobiliario, si bien dentro de la seguridad jurídica de un endeudamiento razonable. Estarás conmigo en que no parece razonable el endeudamiento cuasi vitalicio para la obtención de un bien de primera necesidad como la vivienda, que genera un sobreendeudamiento familiar y social insostenible en momentos de crisis como el actual –el 20% de las familias tiene dificultades para costearlo–.

En materia de Derechos Reales de Adquisición Preferente se podrían incorporar novedades que flexibilicen el acceso a los bienes en régimen de derechos de uso, o bien el uso podría añadirse como requisito para la adquisición efectiva del Derecho.

Coincidiras conmigo, la idea de la inmutabilidad de la llamada estática patrimonial, perjudica en sí misma el desarrollo de los Derechos; frente al aspecto dinámico contractual, del que todos asumimos está en continuo cambio.

El ámbito del derecho de sucesiones merece un punto aparte. Podríamos añadir una cara más a este poliédrico debate, al formular la necesidad de su revisión, ya que el sistema de sucesiones está manteniendo un régimen de perpetuación de la riqueza en ciertos colectivos, generación tras generación.

El mantenimiento de ciertos recursos, a perpetuidad, independientemente de su necesidad de disfrute, el uso, interés, el destino, parece poco o nada sostenible. Una sociedad cada vez más numerosa que perpetúa una sucesión de todos los bienes de forma ilimitada, está abocada al fracaso, especialmente en los casos en los que los bienes no son necesarios, ni de interés, para los familiares del fallecido, o el interés común. Podría decirse que esta visión es coincidente con algunas posiciones ideológicas o políticas, nada más lejos de la realidad. Tan poco sostenible es el bien de nuestra propiedad que captura a perpetuidad un recurso esencial sin ningún interés, como el bien que pertenece al grupo como bien común, sin que nadie tenga interés en él, o bien el desinterés del común contribuya a su destrucción paulatina. Ambas situaciones son igualmente reprobables; la sostenibilidad lleva implícito un plus de cuidado que no se respeta en ninguno de los dos casos.

Y, examinando las cuestiones generales del *Libro Cuarto* –teoría general de la obligación y el contrato como título de adquisición de Derechos Reales–, es acorde con el derecho al desarrollo y la sostenibilidad (de paz, justicia e instituciones sólidas). Así se puede observar en las fuentes de las obligaciones –Ley, pacto–; su eficacia, las consecuencias del incumplimiento –y la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* para los supuestos de cambio sobrevenido de las circunstancias–, las clases de las obligaciones y sus reglas, las causas de extinción... No obstante, se invita a la reflexión acerca de las cuestiones relativas a la eficacia formal de las obligaciones –de gran interés para la seguridad jurídica y la solidez de las instituciones– por las dificultades de muchos sujetos para el acceso a los documentos públicos y al Registro motivada, en muchos casos, por la ausencia de recursos.

Y, aún más, es cierto que, efectivamente, puede resurgir de nuevo el debate entre los límites –como la Ley o el orden público– y la autonomía de la voluntad y la libertad individual, que tuvo sentido en otros momentos históricos; especialmente en función de que los Objetivos de Desarrollo Sostenible se incorporen a las normas, o se consideren Principios, o formando parte del Orden Público. En todo caso requieren una conjugación oportuna del interés de cada individuo, del resto de ciudadanos, y del colectivo de seres vivos. La Ley, la moral y el Orden Público, límites de la autonomía de la voluntad, podrían cobrar una nueva perspectiva –incluidos en la Ley, o bien decidir si incorporar o no la referencia a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de forma expresa o implícita–. Los Objetivos también se podrían considerar incluidos dentro de los Derechos Fundamentales, o como parte del orden público. Esta es la línea de actuación en materias de interés colectivo, como el derecho al consumo, desde hace décadas. Ahora bien, todo ello, una vez solventada la cuestión, a nivel

nacional e internacional, UE incluida, de si los Objetivos son exigibles o no, y qué hacer ante el incumplimiento de los Objetivos por parte de los poderes legislativo y ejecutivo de las naciones.

También son acordes con el derecho al desarrollo y la sostenibilidad las reglas del Derecho de contratos sobre los requisitos, sujetos, objeto y el cumplimiento conforme a la buena fe, el uso y la Ley. En esta línea, parece acorde con el derecho al desarrollo tanto la prohibición del enriquecimiento injusto, como el equilibrio contractual de la contraprestación en los contratos onerosos –causa del artículo 1274–. Así, también hay un importante elenco de normas de protección especiales, ajenas al propio texto del Código, garantizando el equilibrio en los contratos. Y, qué decir de los mecanismos de contratación y distribución de bienes y servicios privados (muebles o inmuebles), y el acceso a los bienes y servicios públicos (espacios públicos): ¿fomentan los problemas de exclusión, por el contrario, generan cohesión social?

5. Desarrollo y sostenibilidad de los Derechos Reales. Objetivo N° 11: Ciudades y comunidades sostenibles; y Derecho a la vivienda

El Objetivo de Desarrollo Sostenible número 11 conecta directamente con el Derecho de Propiedad y los Derechos Reales. *Las ciudades y comunidades sostenibles, y sus viviendas, deben cumplir con la mejora de las condiciones materiales, desde el punto de vista técnico, colaborar con la inclusión social y la justicia, y respetar las exigencias de una construcción segura, que permita la supervivencia y respete el medio físico.* Se pretende garantizar el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad, cuestionando las viviendas vacías, las infraviviendas y la especulación. Parece que la sostenibilidad social no se ha trabajado suficiente.

En mi opinión, se hace necesario partir de lo particular –la vivienda de cada ser humano– para lograr el cumplimiento del desarrollo y la sostenibilidad. Una **vivienda sostenible**, que permita en última instancia el bienestar de sus habitantes, desde el punto de vista ambiental, económico, y social. La vivienda es humanamente sostenible como *lugar cerrado y cubierto para ser habitado por personas, seres humanos, que se mantiene largo tiempo sin agotar los recursos o causar daño al medio ambiente*”.

Efectivamente, tenemos lo que merecemos. Observamos la regulación del urbanismo, con una profusión de normas, ingente, desordenada... esto no hace sino distanciar ambos conceptos: desarrollo y urbanismo, que están condenados

a encontrarse. El urbanismo podría ser un ejemplo del positivismo irracionalista descontrolado. En los últimos tiempos se han introducido instrumentos para el fomento del desarrollo, como las evaluaciones para limitar y controlar la discrecionalidad de la planificación urbanística; las certificaciones ayudando a monitorizar la sostenibilidad, y las inspecciones como último recurso. **Es evidente que en materia de urbanismo es preciso avanzar en políticas públicas y ayudas para incentivar, simplificar y flexibilizar el marco normativo, incorporar la figura de gestores especialistas, vincular los incentivos fiscales a las certificaciones internacionales, e impulsar la formación y la cultura en la sostenibilidad.**

Estarás de acuerdo conmigo, deben revisarse las tendencias inmobiliarias, fomentar la rehabilitación, reflexionar sobre los títulos de acceso, y derechos sobre los inmuebles: derechos Reales, Propiedad y Derechos Reales limitados –en particular destinados a vivienda–. Y, porqué no, pensar acerca de la relatividad de los bienes materiales, la importancia del acceso universal a los de primera necesidad –mediante un título jurídico válido– y actuar en consecuencia.

La actividad inmobiliaria debe cumplir con los objetivos de consciencia en la habitabilidad, justicia social y sostenibilidad ambiental, recuperando la idea de vivienda desde cualesquiera facetas del ser humano, material, anímico y espiritual. También así llegaríamos a la sostenibilidad humana de la ciudad, con ciudades pensadas por y para las personas que habitan en ellas, en comunión con el resto de seres vivos del planeta.

6. Avances en los últimos tiempos

Efectivamente, en los últimos tiempos, se ha avanzado un poco hacia la consecución del Derecho a la Vivienda. Recordemos, nuestro Plan Estatal de vivienda 2018-2021 aprobado el 27 de julio de 2018; la Estrategia Nacional frente al reto demográfico de 29 de marzo de 2019 –cohesión territorial que avance en el desarrollo rural y urbano–; y La Agenda Urbana española que se aprobó por Consejo de Ministros el 22 de febrero de 2019. La UE ha ratificado los Tratados que expresamente reconocen el derecho a la vivienda. También debe destacarse la referencia a la vivienda en la Carta Social Europea Revisada de 1996 –ratificación en tramitación en el Congreso de los Diputados, incorporándose como un derecho que se añade a la previsión de promover la protección de las familias –. La vivienda es un presupuesto necesario para la tutela de sus necesidades; y una obligación de resultado para los Estados según el Comité Europeo de Derechos Sociales. La doctrina del TEDH no ha

reconocido, explícitamente, la obligación de facilitar un alojamiento; aunque vincula el derecho a la vivienda con el derecho a la vida privada, lo que puede ayudar a la exigibilidad de su cumplimiento entre los particulares y los poderes públicos. También el TJUE ha considerado la protección judicial evitando la ejecución y lanzamiento de los habitantes de la vivienda sobre la base del derecho a la vivienda.

7. Tomando impulso hacia el derecho a la vivienda

Es evidente que el desarrollo y la sostenibilidad social está todavía pendiente de concreción. ¿Queremos seguir manteniendo sociedades de incluidos y excluidos? La vivienda es un bien esencial del ser humano y debería ser accesible a todos, ya que ello permite la inclusión social de las personas en ciudades y comunidades sostenibles.

Debe trabajarse desde una visión integral, holística de la vivienda: *lugar físico habitado por el ser humano, un hogar, satisfaciendo todas las necesidades de la persona: abrigo, cobijo, bienestar, salubridad, que se integre de forma correcta en el medio natural.* Así, el sector inmobiliario debe lograr el encuentro de la necesidad del que utiliza la vivienda y los intereses de quien la promueve y construye, mediante fórmulas de inclusión, permitiendo el acceso al uso por parte de sujetos que no pueden acceder a la propiedad.

Hay mucho trabajo en todos los entornos—centros históricos, polígonos, áreas urbanas—; debe reflexionarse para incentivar ciertos recursos o relaciones jurídicas, y gestionar la interacción en las diversas zonas, evitando barrios marginales desfavorecidos —combinación de relaciones jurídicas diversas en el mismo edificio—.

Nuestra Constitución, en su artículo 47, promueve el derecho a la vivienda, digna y adecuada, de todos los ciudadanos. Desde una visión amplia: ¿la necesidad e interés del que utiliza la vivienda es realmente respetado y promovido? A futuro, ¿en qué dirección debe desarrollarse? Por otra parte, ¿cómo ha de interpretarse dicho derecho? Hasta ahora la interpretación doctrinal de la referencia constitucional ha sido mayoritariamente sistemática y finalista, a costa de la interpretación literal del propio precepto y su relación con el resto de derechos.

Por ello, se invita a reflexionar en profundidad. ¿Trabajamos sobre principios supralegales, o derechos fundamentales, o con relación a intereses contrapuestos? Con relación al derecho a la vivienda, en ocasiones, el más necesitado

de protección, el ciudadano que utiliza y habita la vivienda, queda desprotegido. Deben abrirse nuevos interrogantes en materia de construcción y rehabilitación: ¿edificios de tantas alturas?, ¿Sin apenas zonas verdes?, ¿grandes distancias de los lugares de trabajo, colegios, ocio?, ¿Las ciudades grandes son realmente necesarias?; y sobre uso de inmuebles y viviendas también: ¿viviendas vacías y personas sin vivienda? Y en plena crisis económica y social provocada por el Covid-19, ¿locales y negocios cerrados por inasequibles para los que tenían su negocio y su vida en ellos?; ¿imposibilidad de ajustar la demanda y la oferta a las nuevas circunstancias?; ¿visión económica a corto plazo que destruye el tejido empresarial y las zonas comerciales de la ciudad?

En mi opinión, se ha construido pensando en necesidades materiales, en inversión, en materiales, en consumo.... no en las personas, en los seres humanos, ni en sus derechos; y se legisla bajo el amparo del miedo que lo justifica todo.

Así pues: ¿El derecho a la vivienda es tal?, ¿o es un principio informador, sin mucho contenido?; Es evidente, las ciudades sostenibles precisan una política inmobiliaria y de vivienda inclusiva y sostenible.

¿Qué es conforme al desarrollo y la sostenibilidad?: ¿el acceso a la propiedad y su disfrute sólo por unos pocos?, o bien ¿el acceso a la propiedad y/o al disfrute para más sujetos? Si la segunda opción satisface las necesidades de más personas... deben impulsarse fórmulas para lograrlo.

También hemos asistido al desarrollo de la nueva economía colaborativa, que ha surgido en los últimos años en respuesta a necesidades no resueltas por el sistema económico y social. Tanto el Comité Económico y Social Europeo –junio 2014–, como la Comisión Europea –junio 2016– ofrecen orientaciones sobre economía colaborativa para los Estados miembros, como punto de partida de unas necesidades jurídicas de ordenación y regulación.

8. Derecho al suelo

Con los pies en la tierra: ¿El suelo es un recurso natural limitado –una vez urbanizado es difícilmente recuperable–, o un preciado objeto de consumo e inversión? Independientemente de la respuesta a esta pregunta, la realidad es que se condena y margina a gran parte de la población mundial a vivir en infraviviendas o a pertenecer a los *sin techo*. ¿Cuántas veces las corporaciones municipales han utilizado el suelo como moneda de cambio?; ¿Cuántas empresas de inversión han hecho lo mismo con los inmuebles, más aún los vacíos, y en algunos casos... sin límites?

El desarrollo del suelo y su sostenibilidad deben resultar conformes al respeto al medioambiente y la perspectiva de identidad social y cultural de cada lugar. La normativa en la materia de suelo es compleja y confusa, y se presta a la discrecionalidad y al fraude. Se viene diciendo, desde hace décadas, que debería promoverse la racionalidad en los planeamientos urbanísticos, sin costes desorbitados e insostenibles, y sobre todo que el incremento de coste, producido básicamente en la intermediación, no prive del suelo, injustamente, a unos ciudadanos en beneficio de otros. Nadie se explica porque el suelo en general, sin planeamiento, es inmueble –camino, montes, playas– y destinado al uso público; y el destinado a la construcción de viviendas es un artículo de lujo. **Si los inmuebles, más aún los destinados a vivienda, son esenciales para la vida, pueden aportarse varias opciones como solución: reformar el concepto de lo que es inmueble, permitir un derecho de uso temporal, con garantías, sobre los inmuebles –suelo– o incorporar gran parte del suelo a otra categoría, más cercana a los bienes de dominio público –lo cual quizá provocaría la destrucción de nuestro sistema económico tal como lo conocemos–. Ahora bien, debe garantizarse que una parte importante de los recursos terrestres, como es el suelo, esencial para la vida, no esté bajo el dominio privado sin control. Ésta sería una primera aportación para resolver los problemas de la vivienda.**

9. Derecho a la ciudad: nueva y rehabilitada

Tras la crisis Covid-19 y el confinamiento trabajemos sobre el *derecho a la ciudad*; derecho que tuvo su origen en Hábitat III de NU, en 2016. Desde entonces se consideró a la ciudad del futuro como densa y ligera a la vez, eléctrica e inteligente, más autosuficiente, más verde, y con una menor energía embebida; apostando por una ciudad mediterránea. Sí, sí, derecho a ciudades con inversión en salud y no en enfermedad, inversión en bienestar y no en marginalidad; en suma, ciudades con visión de futuro, que promuevan el derecho al desarrollo y la sostenibilidad, y sean rentables desde el punto de vista económico.

La nueva ciudad, y el derecho a la ciudad – derecho al uso, al usufructo de la ciudad, de los bienes comunes de ésta, por los que habitan en ella, la ciudad de todos– parten de la visión del suelo como recurso natural escaso y no renovable; y persiguen una ciudad distinta, con una visión de sostenibilidad que abarque al suelo urbano –ciudad compacta, rehabilitada mejor que nueva y muy extensa, frente a ciudad dispersa, ambientalmente peor aunque proteja

más la biodiversidad— y a los núcleos rurales, y consecuentemente tenga efectos en todo el suelo.

El reconocimiento del derecho a la ciudad permite integrar a todos los sujetos en ella — ¿Todos serían sujetos, los usuarios de servicios públicos, o sólo el que participa y vota? El reconocimiento del derecho a la ciudad permite conjugar la relación entre el interés privado frente al interés público; y fomenta el desarrollo y la sostenibilidad local desde los tres puntos de vista: ambiental —aire puro y espacios verdes, tratamiento de aguas y residuos, reinvención de los criterios de la ciudad vertical—, económica y social —cohesión del grupo humano y sus derechos, incremento de la seguridad—. El objeto del derecho a la ciudad debe estar formado por una *estructura urbana policéntrica con regiones metropolitanas y áreas urbanas fuertes*, que eviten el crecimiento ilimitado de urbanización dispersa con zonas marginales y población excluida. Ahora bien, ¿y cuál sería el contenido de derechos y obligaciones?

Desde el punto de vista técnico, el derecho al desarrollo y la sostenibilidad, aplicable a las viviendas ya construidas en la antigua ciudad, requiere una edificación sostenible. Para lograr la eficiencia energética, la rehabilitación se presenta como alternativa; efectivamente aplicable a la nueva promoción y construcción. Para lograr los objetivos de eficiencia energética 2020 y 2030, en la Unión Europea, se dictaron las Directivas europeas sobre eficiencia energética —Directiva 2010/31 y 2012/27—; si bien el cumplimiento de las normas de rehabilitación es muy deficiente en España. La rehabilitación requiere pensar en eficiencia energética y en el usuario de la vivienda y sus necesidades, es decir en la sostenibilidad ambiental y social, y no sólo económica del promotor o constructor —con una visión a medio/largo plazo de las necesidades de la ciudad: tipos de familias, edad de los residentes, intereses, inmigración—. Incluso, como indica en el Libro verde de sostenibilidad urbana y local, “*no debería admitirse la recalificación del suelo y la construcción nueva mientras exista patrimonio desocupado (en suelo y edificaciones) —p. 48*”. Se necesitan espacios verdes horizontales y verticales dentro y fuera de la ciudad —corredores verdes, suelo permeable (Madrid lo hará mediante el Bosque Metropolitano —M-40 verde—), y una urbanización ordenada que favorezca la distribución de mercancías y la movilidad.

Para lograr que el derecho a la ciudad sea efectivo se requieren acciones valientes: renunciar a algunos edificios en favor de otros, fomentar zonas adecuadas de esparcimiento social; rehabilitar edificios y barrios de forma integral, con medidas de horizontalidad y verticalidad combinadas para integrar espacios verdes y de acceso a aire limpio y sol en todas las viviendas. Se requieren ciudades que sitúen a la persona como eje y centro del mismo.

Trabajar sobre el Derecho a la ciudad sería una segunda aportación para contribuir a un efectivo derecho a la vivienda. El derecho a la vivienda requiere unas condiciones de habitabilidad dignas y adecuadas a las necesidades de la persona. Los últimos años de incertidumbre política y desierto normativo nos han dado un respiro, tras décadas de regulación ingente y continua, dudosamente eficaz, sin freno; pero nos sitúan a la cola de cuestiones como ésta, que requieren reformas importantes. **Soluciones como los sistemas de inversión en rehabilitación –con incentivos, ayudas o préstamos para la rehabilitación–; las Cooperativas de segundo grado para lograr una rehabilitación integral de grandes áreas de viviendas, incluso barrios, es una fórmula que se está utilizando para la gestión de una rehabilitación más eficiente y global; Rehabilitación que debe incorporar zonas verdes en los propios edificios, y un uso adecuado de espacios. Y más aún, podemos proponer remedios quirúrgicos de demolición de edificios en ruina, o casi, y reordenación del suelo con zonas verdes que proporcionen un aire más limpio. Por supuesto, instando la demolición de edificios públicos antiguos e infrautilizados, que no merecen ser rehabilitados. También debe reflexionarse acerca de la reutilización de edificios para otros usos tras la crisis Covid-19. Éstas son soluciones para lograr un bienestar de la población –mejor salud y forma de vida–, y hacen efectivo el derecho a la ciudad, aunque no tengan una rentabilidad económica a corto plazo, más bien a largo.**

La Inteligencia Artificial se ofrece como una herramienta fundamental, permite medir y cuantificar las variables que inciden positiva o negativamente en la sostenibilidad, y ayuda a implementar soluciones que contribuyan a mejorarla. Las *Smart City* es el ejemplo más claro de cumplimiento para lograr ciudades y comunidades sostenibles desde el punto de vista económico y ambiental. No obstante, y pese a todas las ventajas de las ciudades inteligentes, el reto futuro de las *Smart Cities* son los aspectos personales y sociales. **La medición y control de las ciudades –*Smart Cities*– y de las viviendas contribuye por supuesto al derecho al desarrollo y la sostenibilidad; y, por ende, puede ser un pilar de apoyo a las soluciones con relación al derecho a la vivienda en los aspectos sociales todavía pendientes.**

10. Derecho de Propiedad y Derechos Reales limitados

Y qué decir de nuestro concepto de propiedad, nacido y acunado en siglos pasados. Fue, efectivamente, hijo de su tiempo, y siento decirlo, me pregunto si resulta suficiente el barniz constitucional de 1978. En la actualidad, me parece

fundamental reflexionar acerca de la propiedad y su función, al margen de concepciones políticas, dentro del sistema de Derechos Reales, centrados en la idea de sostenibilidad, y concretando más aún la visión del interés público o social y su razón de ser.

Debemos tomar conciencia de que la falta de uso y ocupación de los bienes supone un despilfarro de recursos; es contaminante, contrario al derecho al desarrollo y la sostenibilidad, sean bienes muebles o inmuebles. Y la falta de uso se produce tanto en bienes de propiedad privada como de dominio público.

Ante esto se ofrecen dos soluciones, la **primera reformular el concepto de propiedad como premisa**. Así, se podría incluir la utilidad social de la propiedad en el propio concepto de propiedad, admitiendo diversos tipos de propiedades – incorporando fórmulas como la propiedad temporal sujeta a plazo y la propiedad compartida de forma sucesiva entre varios titulares–. También podría mantenerse la base de derecho absoluto, erga omnes, incorporando novedades en cuanto a la temporalidad –admitiendo supuestos con límite de tiempo y adquisición progresiva–; esto es más sostenible y permite el acceso a los bienes a un número mayor de personas. Surge una pregunta importante: ¿La propiedad puede suponer en sí misma un abuso de derecho, contrario al derecho al desarrollo y la sostenibilidad? Una adecuada regulación y protección del derecho a la propiedad debe reflexionar sobre los valores y principios que la fundamentan, y/o conjugar los intereses del propietario y los intereses sociales, para evitar problemas como los que sufrimos en la actualidad: ocupaciones, desahucios; que afectan no sólo al derecho del particular sino al orden público y social. Por otra parte, la irrupción de nuevos tipos de propiedad podría ser una excepción a una propiedad plena resoluble, o formar parte de las tendencias de disgregación o desintegración del derecho civil, a las que contribuye ahora la revolución tecnológica.

La segunda posibilidad, dejando intacto el Derecho de propiedad, evitando su modificación o interpretación, **se centraría más en los Derechos Reales Limitados como fórmula de acceso a las viviendas, actualizados y fomentados**. Así, se trataría de extender el uso de los bienes mediante mecanismos alternativos, como son los Derechos reales Limitados de uso o goce.

11. Derecho a la vivienda

Bien es sabido, pero interesa recordarlo, que los poderes públicos deben legislar para que sea efectiva la proclamación del artículo 47 de la CE acerca

del “*derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*”, considerando la vivienda como bien de primera necesidad –para disfrutar–, y no ser explotado como bien de consumo o inversión. El derecho a la vivienda, constitucionalmente protegido, no precisa un título concreto, puede ser en Propiedad o a través de un Derecho de uso –menor coste, más eficiente–.

Una posible opción sería superar la postura mayoritaria que considera el derecho a la vivienda como un principio rector, difícil de aplicar, y **entender la regulación del derecho a la vivienda como un derecho subjetivo constitucionalmente protegido y defendible, con base en el artículo 47, en relación con el 53.1, o como derecho fundamental basado en otros** (dignidad, igualdad, integridad, intimidad). Con la condición de derecho subjetivo, el derecho a la vivienda podría ser alegado ante los Tribunales ordinarios –instando a las Administraciones públicas a asumir su responsabilidad para garantizar la eficacia del derecho–. **Se apuesta por un derecho subjetivo a la vivienda que genera, a cargo de los poderes públicos, una obligación de medios –hacer, no hacer– y no de resultado;** y cuyo incumplimiento podría alegarse ante los tribunales. Si se admite como derecho subjetivo, ya que cumple con las premisas de la definición y estructura, debería trabajarse sobre todo en ésta, con relación a su contenido, en particular las facultades de acceso –más amplias–, precio –más seguridad jurídica y protección de consumidores–, conservación –mayor protección de los ciudadanos– y calidad –mejores condiciones de construcción y rehabilitación–.

Para algunos, si se admite el derecho a la vivienda como derecho fundamental, tras la oportuna reforma constitucional, el debate podría llegar ante el Tribunal Constitucional. En esta línea del derecho subjetivo a la vivienda van caminando las CCAA, introduciéndose en la regulación del derecho de propiedad, ante la tardanza del legislador estatal, con recursos ante el TC, inicialmente en contra y más adelante a favor de la regulación. **Ahora bien, deberíamos preguntarnos: ¿los Tribunales son capaces y deben ser los obligados a resolver el problema de la vivienda?; Tras la visión inicial, favorable a considerarlo derecho fundamental, aparecen grietas.** Por su parte, la doctrina del TC va trabajando sobre el derecho a la vivienda, desde su condición de principio rector; y, pese a no admitirlo todavía como derecho fundamental, se va mostrando favorable a considerar el *derecho de uso de la vivienda como parte del contenido esencial del derecho de propiedad*. Ante esta interpretación, la cuestión es si ambos derechos –propiedad y vivienda– deben permanecer íntimamente unidos y condicionados, o requieren tratamientos diversos. La interpretación que interrelaciona ambos derechos es el paso necesario para avanzar hacia un derecho de propiedad del siglo XXI.

Por otra parte, también hay opiniones a favor de considerarlo un **derecho subjetivo emergente o en construcción**, cuyo disfrute es individual y cuyo cumplimiento estaría a cargo de los poderes públicos competentes, pudiendo ser reclamado ante los órganos jurisdiccionales —que, en su caso, exigirán a la administración la provisión de vivienda social asequible—. **Insisto, ¿son los tribunales quienes deben mover la tremebunda maquinaria administrativa y llevarla a la frecuencia del desarrollo y sostenibilidad? Porque para ello se necesita no sólo conciencia y voluntad, sino también recursos y regulación.**

Otra opción, con algunos partidarios favorables, es **centrarse no tanto en el derecho en sí —vertiente individual— sino más bien en los instrumentos coactivos —sanciones y tributos**; aun admitiendo que el contenido del derecho de propiedad incorpora la función social, y no debe entrar en conflicto con el derecho a la vivienda, ya que la propiedad es sólo uno de los instrumentos para lograr su aplicación efectiva, y no el único.

Por supuesto, estarás conmigo en que el derecho a la vivienda atribuye al derecho de propiedad una *dimensión individual e institucional* cuando recae sobre bienes destinados a esa finalidad. Una opción posible pasa por distinguir la *propiedad inmobiliaria según su finalidad, o su dimensión —individual y/o institucional—*, para darle un tratamiento diferente en cuanto al contenido, como así ocurre en el ámbito impositivo. **Se trataría de generar especialidades en el propio concepto de propiedad, determinadas por el destino o finalidad del inmueble, con repercusión en el contenido** —derechos y obligaciones—. Una opción válida, aún a costa de parcelar el derecho y abrir la puerta a propiedades diversas según el destino o finalidad del objeto. Efectivamente, ya tenemos otras propiedades especiales por razón del objeto... ¿no debemos rasgarnos las vestiduras!; **Esta sería otra aportación, que exige trabajar sobre el Derecho de Propiedad y el Derecho a la vivienda para resolver los problemas de la vivienda.**

En la línea anterior, incluso se habla *de la vivienda como inmueble sui generis, interviniendo sobre el concepto de propiedad directamente desde del objeto, inmueble*, con las consiguientes repercusiones sobre el contenido; e introduciendo tipos de inmuebles diversos. **Inmuebles diversos darían lugar a propiedades diversas.** También esa podría ser una opción o aportación para resolver los problemas de la vivienda.

Las aportaciones anteriores —intervención sobre el objeto o sobre el contenido en base a la finalidad— son las únicas soluciones que permiten una intervención desde el Derecho Civil —la propiedad— para contribuir a la solución del problema de la vivienda. Son soluciones que se apoyan, desde el punto de vista práctico, en ser soluciones estructurales, menos costosas,

aun afectando esencialmente al concepto. Ambas fórmulas son respetuosas y complementarias con las opiniones favorables a considerar la vivienda como derecho fundamental, en apoyo de otros derechos conexos a él. Se trataría de distinguir los tipos de inmuebles, definidos por el objeto y/o la finalidad de vivienda, para garantizar de forma efectiva el derecho de todos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Si bien, debemos advertir que la doctrina civil se muestra dividida entre los partidarios y los detractores de un único concepto o varios de propiedad, y la existencia de una o diversas propiedades. **También es importante revisar “la función social”, como ha planteado recientemente el TC, y quizá incorporar el uso y tenencia compartida o temporal, para una mejor sostenibilidad de los recursos de suelo y viviendas disponibles.**

En mi opinión, la intervención en todos los ámbitos descritos no es excluyente. Me manifiesto favorable a la intervención y reflexión sobre el concepto, finalidad y objeto de la propiedad. También me parece importante trabajar sobre el derecho subjetivo a la vivienda –como poder tutelado por el ordenamiento jurídico que permite la exigencia judicial de su cumplimiento–, independiente de su consideración como principio rector, en garantía de otros derechos fundamentales –libre desarrollo de la personalidad, derecho a la vida, a la integridad, la dignidad e intimidad, igualdad–, ya que está vinculado a la independencia y autonomía vital –que pueda ser disfrutado de forma autónoma e independiente de la propia familia–. También debe trabajarse el derecho a la vivienda y su relación con el contenido del derecho de propiedad, como límite de éste en ciertos supuestos –así el deber de ocupación de la vivienda en alusión a la función social de la propiedad, definiendo su contenido–. Incluso, debe hablarse del derecho a la vivienda, dentro del hábitat del ser humano –art. 45 a 47 de la Constitución–, y como extensión y consecuencia del derecho al domicilio del artículo 18, en ningún caso como objeto de inversión o consumo.

Legislar sobre el problema del derecho a la vivienda contemplando como pilar del mismo los supuestos de okupación o de desahucio es fracaso seguro –Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes–. Éstas y otras son sólo simples facetas del problema, y centran el mismo en la contraposición y lucha entre el propietario y el que okupa. Cualquier opción de política legislativa con ese planteamiento está condenada al fracaso. La solución jurídica de un problema jurídico debe responder a los valores y principios de seguridad jurídica y equidad, y llevar de la mano el respeto a los ciudadanos, y la protección del orden social. Recordemos que *la justicia es dar a cada uno lo suyo*, tanto al propietario de la vivienda, como al que no lo es. **¿Quizá deberíamos los juristas realizar un**

***juramento hipocrático* para trabajar en cualquier ámbito del Derecho? Ello no es una solución a corto plazo, pero a buen seguro ayudaría a evitar confrontaciones innecesarias y problemas sociales derivados de ellas.**

Y, por supuesto, ¡cómo no!, la vivienda, o más bien el inmueble destinado a vivienda, debe dejar de ser un bien de consumo o inversión; sólo así los poderes públicos promoverán su disfrute, al regular de forma distinta los aspectos relativos al suelo, las plusvalías y el urbanismo. Y, una reflexión acerca de la distribución de las competencias urbanísticas post-constitución y la dispersión –estatal, autonómica, local– que en nada favorece al desarrollo del derecho a la vivienda.

Y, claro está, deberíamos ser capaces de desarrollar, conjuntamente, por un lado, la regulación de los conceptos civiles y las políticas urbanísticas, para definir la situación, y por otro, las políticas presupuestarias y fiscales, para fomentar o no su desarrollo. Así, **otra solución pasa por el desarrollo de incentivos fiscales al uso de vivienda, la imposición de límites y restricciones a la inversión financiera sin freno, y el rediseño de los sistemas de crédito que evite llegar a los desahucios**

12. Derechos Reales Limitados de cesión de la facultad de uso en inmuebles

Para lograr ciudades en las que todos los ciudadanos puedan disfrutar de su derecho a la vivienda se requieren condiciones de justicia real, a cada uno en la medida de sus posibilidades. El excesivo recurso a la propiedad, en detrimento de otras figuras, ha contribuido sin duda a la dificultad de acceso a la vivienda, y al excesivo endeudamiento de las familias. **Son necesarios derechos de uso compatibles con la propiedad, que enriquezcan la utilidad de los Derechos Reales, para una convivencia pacífica y con futuro en nuestro planeta. Pueden y deben fomentarse otro tipo de relaciones jurídicas con la vivienda, en condiciones de habitabilidad y sostenibilidad: vivienda en régimen de usufructo, cesión temporal de uso de vivienda completa o derecho de habitación, viviendas colaborativas y cooperativas de viviendas de cesión de uso.**

Se ha trabajado en el ámbito de los derechos de obligaciones –arrendamientos– con escaso fruto; Y podría probarse con derechos reales limitados –usufructo, uso y habitación, superficie– que permitan viviendas económicamente más accesibles, temporales, y con más garantías. En el ámbito de la cesión temporal

de vivienda, a corto plazo e incluso vitalicia, ya hay iniciativas de usufructo, uso, habitación, bajo el modelo cohousing –mediante la fórmula cooperativa–. También se observa un desarrollo del uso temporal de los inmuebles, recientemente, en el entorno de las plataformas digitales, a través de las viviendas colaborativas.

En la práctica, analizando la relación entre el derecho a la propiedad y los derechos de uso, y su contenido, puede decirse que el ámbito subjetivo, apenas presentan diferencias. Si bien, hay variaciones en los Derechos de cesión de la facultad de uso en cuanto al acceso –mayor facilidad–, al contenido –económicamente menos costoso y sin necesidad de garantías reales elevadas–, las circunstancias temporales –plazo de duración determinado–, así como con relación a su transmisibilidad –en general limitada–. **Dichas variaciones inclinan la balanza hacia los Derechos Reales Limitados de uso de inmuebles, que podrían contribuir a garantizar el derecho de vivienda, al ser antídotos eficaces frente a la especulación inmobiliaria. El uso de los bienes que necesitamos y nos resultan de utilidad, y el no uso del resto de bienes, es la base de una sostenibilidad global del planeta, favoreciendo un consumo adecuado de los recursos.**

La economía colaborativa ha abierto la puerta a un tipo de mercado de particular a particular, sobre la base de la utilidad de los objetos, y el intercambio de los mismos; y es una nueva fórmula de trueque. Evidentemente, el futuro de la misma precisa una regulación ad hoc; no se trata de hiper regular, ni tampoco de prohibir, si bien teniendo en cuenta la necesidad de protección de los intereses públicos, la situación de los oferentes tradicionales cuyo precio es más elevado, y la repercusión en el resto de personas y colectivos afectados y, por supuesto, en el derecho a la vivienda. Aunque todavía es pronto para decidir si el desarrollo de la economía colaborativa es positivo o negativo con relación al derecho a la vivienda; puede decirse que es acorde con el derecho al desarrollo y sostenible, ya que su base es la utilidad compartida de los objetos, en función de las necesidades de cada persona, cada momento y situación.

13. Hacia una nueva Justicia civil. Se abren nuevos tiempos y necesitamos nuevos conceptos

La nueva conciencia de derecho al desarrollo, la sostenibilidad, la tecnología, los nuevos lenguajes... contribuirán a avanzar un paso más en el desarrollo del Derecho. Observando la realidad desde los diversos puntos de vista se aprecian matices que la mente y la palabra no son capaces de imaginar. Podríamos pues **avanzar incluso hacia un nuevo modelo de justicia, general**

y civil, más consciente; desde la confrontación hacia el encuentro, y desde el recurso al tercero hacia una solución compartida por los protagonistas del encuentro. La justicia requiere un verdadero equilibrio, una solución compartida y aceptada, que nutra la relación entre los sujetos y no la destruya. Así, podemos citar diversos ejemplos de figuras jurídicas que invitan al cambio: la RSE, la autorregulación, la Economía Social, la mediación...

Nuestro Derecho Civil se centra en hacer suya la máxima expresión de la justicia humana referida a la persona, a la familia y a su patrimonio, y es en sí mismo respetuoso con dicha idea de justicia; y, por su ámbito privado, se inclina hacia una justicia más avanzada, la justicia del orden común, del equilibrio interior, y de los intereses de los afectados.

El Derecho Civil también se ocupa de las relaciones jurídicas entre personas, y de éstas con relación a los bienes. En el ámbito real, en la relación persona-bien, la visión ha sido principalmente estática; fundamentada sobre la base del equilibrio de poderes. Es el momento de construir la relación de la persona y los bienes, en los Derechos Reales, desde una nueva dimensión, que tenga en cuenta las necesidades y oportunidades de cada una de las personas intervinientes o afectadas, y el desarrollo y la sostenibilidad global. Propongo nuevos aires y nuevo rumbo para nuestro Derecho Civil.

Y concretando incluso más, **esa idea de justicia, contemplando el equilibrio privado, y la importancia de la comunidad, ésta podría representarse con un símbolo nuevo que debe definirse a futuro.** En la sociedad actual y futura, la sociedad de la imagen, resulta de interés resaltar que, a los cambios de la estática patrimonial, puede acompañar una nueva imagen del Derecho, del Derecho Civil. Se trata de aportar una nueva visión de la imparcialidad, de la utilidad, del interés común y las ventajas de todos los afectados por él. La justicia requiere un equilibrio entre el funcionamiento de la sociedad civil –desenvolvimiento natural– y la actuación del Estado –velar por la libertad y seguridad–.

Nosotros, que conocemos el concepto, sus raíces y sus efectos, debemos ser sujetos activos en una nueva era en la historia del Derecho Civil; comprometernos en la aplicación de la justicia, apostando por reflexionar sobre los conceptos jurídicos, y presentado una imagen renovada de éste y, en consecuencia, del Derecho en general.

14. Nuevos lenguajes jurídicos

Y en los últimos tiempos, los avances tecnológicos previstos para años se han producido en el transcurso de meses, e incluso semanas. El mundo se encuentra ante una realidad diferente, a la que nuestro Derecho Civil debe adaptarse. La tecnología tiene su nuevo lenguaje, y ha abierto la puerta a nuevas herramientas y lenguajes, que también pueden ser jurídicas: artísticas, fotografía, video... Llegó el momento de investigar acerca de la imagen y los símbolos jurídicos, los antiguos u otros nuevos, y su repercusión sobre los conceptos y el lenguaje jurídico.

Desde antiguo, la mitología se presentó como la primera estructura arquetípica que incorporaba los valores de la divinidad a la sociedad; contemplando la justicia divina y no humana –Egipto, Grecia, incluso Roma...– en esta línea surgen las primeras religiones, apelando a la faceta espiritual del hombre, aquélla que le convierte en ser humano, en persona, más allá de un simple cuerpo físico con instintos y emociones. Más tarde, los propios seres humanos fueron capaces de conformar sus propias normas. Surge pues el Derecho como estructura reglada que pretende ordenar las conductas del ser humano, como sujeto individual y dentro del grupo social. Efectivamente, los principios de base religioso/filosófica y el Derecho Natural, ofrecen una base sólida para lograr este desarrollo. Más adelante, con el paso de los siglos, van surgiendo los diversos ordenamientos jurídicos, que se interrelacionan y aportan nuevas visiones. El Derecho ya puede ser visto desde fuera, se convierte en ciencia social, objeto de estudio y de desarrollo científico; su estudio se centra fundamentalmente en el estudio de los hechos sociales y sus consecuencias; y el medio de expresión y comunicación pasa a ser, casi de forma exclusiva, la palabra.

En esta evolución, parece que nos hemos olvidado de que la palabra, como atribución de significado a un grupo de caracteres, representa categorías, su origen se fundamenta en la representación, la parábola, en los hechos... y se sitúa necesariamente detrás de los hechos. Nuevos tiempos requieren recuperar y/o iniciar la búsqueda del fundamento de la norma; En otros tiempos, se tomaba referencia a la conducta, a la costumbre, a la ética... referentes jurídicos principales unidos a la norma escrita; los valores; los intereses en juego... Se observa que, desde la codificación, hay fuentes del Derecho que caen en desuso; y la construcción jurídica se articula esencialmente en torno a la palabra, en la norma escrita, codificada o no; muchas veces alejada de la realidad de los hechos.

Propongo recuperar la importancia de la acción y la conducta, como bien dijo SAVIGNY “*el derecho está vivo*”; y destacar la utilidad de nuevos lenguajes, más visuales e interactivos que la mera palabra, que el Derecho ha utilizado durante siglos como herramienta de expresión principal. Sólo así la sociedad tendrá acceso real al derecho, no sólo para cumplirlo, sino para conocerlo y también para reclamar su cumplimiento a los poderes públicos. La solución pasa por recuperar la visión de la realidad, el entorno de la imagen, como reflejo de los hechos, para anticiparse a los problemas y, sí surgen, aportar soluciones realmente eficaces.

En mi opinión, la imagen, base del hecho que da origen al derecho, debe recuperarse como símbolo de referencia, por un lado, y de desarrollo, por otro. Y, además, insisto, somos los juristas quienes debemos reflexionar al respecto, sobre nuestras imágenes, símbolos y mitos; para mantenerlos y reforzarlos o cambiarlos por otros necesarios.

15. En Conclusión

Retomando nuestras últimas palabras del capítulo anterior, sin tener claro si el camino son Objetivos de Desarrollo Sostenible, siempre en el marco de nuestro Estado de Derecho, lo que sí es cierto es que un momento de crisis como el actual... puede ser un momento excelente para enfrentar problemas y dificultades que nos persiguen, como fantasmas, en el ámbito de la propiedad, los Derechos reales y el derecho a la vivienda, aprovechar nuevos recursos, e innovar y construir una nueva visión y aplicación práctica de estos Derechos.

Sólo así podremos construir ese nuevo Derecho al que debemos aspirar, y todos los juristas aspiramos desde lo más profundo de nuestro corazón.

Un Derecho Civil, que trascienda de políticas y creencias, que incorpore la esencia de las corrientes filosóficas de la ética universal que los ODS quieren concretar pese a su fundamento jurídico dudoso.

Un Derecho Civil que se encuentre impregnado y representado por toda la gama cromática de colores y esencias.

Un Derecho Civil cuya eficacia y aplicación trasciende como una sinfonía armónica de tonos y matices.

BIBLIOGRAFÍA

- AGÜERO ORTIZ, A; LÉRIDA NIETO, P (2015): LA CESIÓN DE USO DE VIVIENDAS: ¿ES REALMENTE UNA ALTERNATIVA HABITACIONAL MÁS BENEFICIOSA? <https://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/34/100.pdf> p.21.
- ALONSO PÉREZ, M.T (2017): El acceso a la propiedad de la vivienda a través del derecho de superficie, en NASARRE AZNAR, S (Dir.): *La propiedad compartida y la propiedad temporal*. Ley 19/2015. Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 539-574.
- ALONSO PÉREZ, M.T. (2018): La temporalidad del derecho de superficie y los efectos de su extinción, En *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, ALONSO PÉREZ, M.T (Dir.). Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, pp. 349-400.
- ÁLVAREZ DE ANDRÉS, E; SMITH, H (2019): “La lucha por la vivienda en España (2009-2019): desde la calle a las instituciones”. LA LUCHA POR LA VIVIENDA EN ESPAÑA (2009-2019): DESDE LA CALLE A LAS INSTITUCIONES, *Rev. INVI*, noviembre 2019, pp. 179-203.
- ALVES CORREIA, F; GONCALVES MONIZ, A.R (2010): Consideraciones sobre la promoción del derecho a la vivienda en Portugal: En *Construyendo el derecho a la vivienda*, LÓPEZ RAMÓN (Coord.). Marcial Pons Madrid 2010, pp.137-164.
- ARAGAO, A (2018): “Los alimentos como derecho humano y la protección del medio ambiente: perspectivas para un nuevo siglo”, en GARCÍA URETA, A (Dir.); BOLAÑO PIÑEIRO, M.C (Coord.) *Nuevas perspectivas del Derecho ambiental en el siglo XXI*. Marcial Pons, Madrid, 2018, pp. 77-99.
- ARRESE IRONDO, N (2018): “La respuesta del derecho a las catástrofes naturales “, en GARCÍA URETA, A (Dir.); BOLAÑO PIÑEIRO, M.C (Coord.) *Nuevas perspectivas del Derecho ambiental en el siglo XXI*. Marcial Pons, Madrid, 2018, pp. 101-126.
- ASOCIACIÓN DE PROFESORES DE DERECHO CIVIL. Propuesta de Código Civil. Tecnos, Madrid 2018.
- BALAGUER PÉREZ, A (2018): El derecho a la vivienda en el Derecho Constitucional Europeo. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra.
- BASSOLS COMA, M (2008): Estudio introductorio: la Ley 18/2007 de 28 de diciembre, En PONCE SOLÉ, J; SIBINA TOMÁS, D (COORD): *El derecho de la vivienda*

- en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo.* Marcial Pons, Madrid, pp. 21-48.
- BERMEJO LATRE, J.L (2010): La evolución de las políticas de vivienda en la España del siglo XX: *Construyendo el derecho a la vivienda*, LÓPEZ RAMÓN (Coord.). Marcial Pons Madrid 2010, pp.165-196.
- BEUNZA IBAÑEZ, H (2018): Hacia un nuevo marco jurídico en la vivienda en España. *Práctica Urbanística* nº 151, marzo-abril 2018, Nº 151, 1 de mar. de 2018, Editorial Wolters Kluwer, pp. 1-8.
- BÓRQUEZ POLLONI, B; LOPICH CATALÁN, B (2017): *La dimensión bioética de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)* Revista Bioética y Derecho, 2017; pág. 121-139.
- CABALLÉ FABRA, G (2018): Las tenencias intermedias: la propiedad compartida (PC) y la propiedad temporal (PT), En *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, ALONSO PÉREZ, M.T (Dir.). Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, pp. 453-486.
- CABALLÉ FABRA, G: (2018): La vivienda como objeto especial del Derecho Civil. *Reformando las tenencias de la vivienda. Un hogar para todos*, MUÑIZ ESPADA, E; NASARRE AZNAR, S; RIVAS NIETO, E; URQUIZU CAVALLÉ, A (Dir.), Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 89-113.
- CAMPBELL, J /2014): *Los mitos. Su impacto en el mundo actual.* Ed. Kairós, Barcelona 2014.
- CARDESA-SALZMANN, A; PIGRAU SOLÉ, A (2017): *La agenda 2030 y los objetivos para el desarrollo sostenible. Una mirada crítica sobre su aportación a la gobernanza global en términos de justicia distributiva y sostenibilidad ambiental.* Revista Española de Derecho Internacional Sección FORO vol. 69/1, enero-junio 2017, Madrid, pp. 279-285 <http://dx.doi.org/10.17103/redi.69.1.2017.02>
- CASADO CASADO, L (2018): “Las inspecciones en materia de medio ambiente: la norma y la realidad”, en GARCÍA URETA, A (Dir.); BOLAÑO PIÑEIRO, M.C (Coord.) *Nuevas perspectivas del Derecho ambiental en el siglo XXI.* Marcial Pons, Madrid, 2018, pp. 43-75.
- CAUDET YARZA, F (2001): *Diccionario de mitología.* Edimat, Madrid 2001.
- CIVITARESE MAITHUCCI, S (2010): La política de vivienda en Italia: En *Construyendo el derecho a la vivienda*, LÓPEZ RAMÓN (Coord.). Marcial Pons Madrid 2010, pp. 91-135.
- COBACHO, J.A (2017): “La evolución de la legislación sobre arrendamientos rústicos en el derecho español”. *Revista Jurídica Región de Murcia*, núm. 51, pp. 26-46.
- CUYÁS, M.M. (2019): “La evaluación ambiental estratégica del planeamiento urbanístico. El modelo de la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias”. *Práctica Urbanística* 160, septiembre-octubre 2019, No 160, 1 de sep. de 2019, Editorial Wolters Kluwer, pp. 1-22.
- CHAVERRI SUÁREZ, F. (2011). Bioética animal: antropocentrismo y otras reflexiones. *Revista PRAXIS*, (66), pp. 27-44. Recuperado a partir de <https://www.revistas.una.ac.cr/index.php/praxis/article/view/3964>
- DE CASTRO Y BRAVO, F (1949): *Derecho Civil de España.* Madrid 1949.
- DE CASTRO Y BRAVO, F (1982): *Notas sobre las limitaciones intrínsecas de la autonomía de la voluntad.* Anuario Derecho Civil, Vol. 35, Nº 4, pp. 987-1086.

- DE LOS MOZOS, J.L (1988): “Derecho Civil. Método, sistemas y categorías jurídicas”. Civitas, Madrid.
- DE LOS MOZOS, J.L (1993): “El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica”. EDERSA, Madrid 1993.
- DÍAZ BARRADO, C.M: Los objetivos de desarrollo sostenible: un principio de naturaleza incierta y varias dimensiones fragmentadas. *Anuario Español de Derecho Internacional*, vol. 32, 2016, pp. 9-48.
- DÍEZ PICAZO, L (2006): Propiedad y Constitución, En *Propiedad y Derecho Civil*. Centro de Estudios, Fundación Registral. Madrid 2006, pp. 13-22.
- DIZY MENÉNDEZ, D (2018): Políticas públicas en la vivienda, En *Reformando las tenencias de la vivienda. Un hogar para todos*, MUÑIZ ESPADA, E; NASARRE AZNAR, S; RIVAS NIETO, E; URQUIZU CAVALLÉ, A (Dir.), Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 145-184.
- DRNAS DE CLÉMENT, Z (1998): *Concepto y elementos jurídicos del desarrollo sostenible*. Anuario Argentino de Derecho Internacional. Vol. VII, 1998, pp. 163-175.
- ETXEZARRETA ETXARRI, A; CANO FUENTES, G; MERINO, S (2018): Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España. *CIRIEC - España. Revista de economía pública, social y cooperativa*, ISSN 0213-8093, Nº. 92, 2018, pp. 61-86.
- ETXEZARRETA, A; MERINO, S (2013): Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica. *REVESCO* Nº 113 - *MONOGRÁFICO: Crisis económica actual y sus posibles repercusiones en la economía social* - ISSN: 1885-8031, pp. 92-119.
- FALCÓN PÉREZ, C.E; FUENTES PERDOMO, J: La participación de las cooperativas en el desarrollo urbano sostenible. *REVESCO* 125, 2017, pp. 89-108.
- FREITAS DÍAS, A.L; MAYOS SOLSONA, G (2019): Planificación urbana, salud colectiva y ciudades saludables: propuestas y contradicciones a partir de un análisis histórico y macro filosófico, En PONCE SOLÉ, J; MIGLIARI, W; CAPDEFERRO VILLAGRASA (Coord.): *El derecho, la ciudad y la vivienda en la nueva concepción del desarrollo sostenible*. Atelier, Barcelona, pp.251-279.
- GALÁN ZARZUELO, M: Del cine al videoactivismo: 50 años de miradas colectivas en torno a las luchas por el derecho a la vivienda, (1960-2010). Tesis Doctoral. Facultad Ciencias de la información. UCM. Madrid 2017, pp. 1-391.
- GALIANA SAURA, A (2018): La naturaleza jurídica del derecho subjetivo a la vivienda. En *Reformando las tenencias de la vivienda. Un hogar para todos*, MUÑIZ ESPADA, E; NASARRE AZNAR, S; RIVAS NIETO, E; URQUIZU CAVALLÉ, A (Dir.), Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 33-52.
- GARCÍA DE ENTERRÍA, E (1998): Los fundamentos constitucionales del Estado. *Revista Española de Derecho Constitucional*. Nº 52. 1998, pp. 11-32.
- GARCÍA URETA, A (2018): “¿El antropoceno y el fin de la biodiversidad?”. en GARCÍA URETA, A (Dir.); BOLAÑO PIÑEIRO, M.C (Coord.) *Nuevas perspectivas del Derecho ambiental en el siglo XXI*. Marcial Pons, Madrid, 2018, pp. 162-194
- GÓMEZ MENA, C (2019): “Sedatu llevará a política pública el derecho humano a la vivienda”. *La Jornada*; México City, 24 Nov 2019.

- GRAMUNT FOMBUENA, M: “Las personas mayores como colectivo especialmente protegido en el ámbito del consumo”. *Rev. Bioética y Derecho*, 45, 2019, pp. 149-161.
- GRAVES, R (2019): *Los mitos griegos*. Ed. Ariel, Barcelona 2019.
- GUIGLIA, G: “El derecho a la vivienda en la carta social europea: a propósito de una reciente condena a Italia del Comité Europeo de derechos sociales”. *Rev. Derecho Político UNED*, N° 82, sept-dic 2011, pp. 543-578.
- GUILLÉN NAVARRO, N.A (2010): Políticas públicas de vivienda en Inglaterra, En *Construyendo el derecho a la vivienda*, LÓPEZ RAMÓN (Coord.). Marcial Pons Madrid 2010, pp. 65-90.
- HERNÁNDEZ, UMAÑA, B (2017). *Desarrollo y derecho al desarrollo: desde el biocentrismo y el pensamiento complejo*, Ediciones USTA. ProQuest Ebook Central, <https://ebookcentral.proquest.com/lib/universidadcomplutense-ebooks/detail.action?docID=5634934>., pp. 387 y ss.
- IGLESIA MONJE, M^a I (2000): El derecho de superficie: aspectos civiles y registrales. Ed. Colegio Registradores de la Propiedad y Mercantiles Madrid 2000.
- INSERGUET BRISSET, V (2010): La evolución del derecho francés en materia de vivienda, En *Construyendo el derecho a la vivienda*, LÓPEZ RAMÓN (Coord.). Marcial Pons Madrid 2010, pp. 27-64.
- KURLAT AIMAR, J. S. (2019). A propósito de la “fundamentalidad” del derecho a la vivienda. La experiencia argentina. *Estudios de Derecho*, 76 (168), pp. 73-93.
- LABARGA GIL, T.O (2019): “Sistemas de evaluación de sostenibilidad y certificación urbana versus guía metodológica para los sistemas de auditoría, certificación o acreditación de la calidad y sostenibilidad en el medio urbano”. *Práctica Urbanística* 157, marzo-abril 2019, No 157, 1 de marzo de 2019, Editorial Wolters Kluwer, pp. 1-32.
- LACRUZ MANTECÓN, J.L (2018): Mi casa no es mía: usufructo, uso y habitación como vías de acceso a la vivienda, En *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, ALONSO PÉREZ, M.T (Dir.). Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, pp. 285-348.
- LAMBEA LLOP, N (2018): Comentarios a la propiedad compartida, en NASARRE AZNAR, S (Dir.): *La propiedad compartida y la propiedad temporal*. Ley 19/2015. Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 221-246.
- LAMBEA RUEDA, A (2011): Los derechos de uso y habitación desde una nueva perspectiva: cesión de inmuebles. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, ISSN 0210-0444, Año n° 87, N° 728, 2011, pp. 3105-3150.
- LAMBEA RUEDA, A (2012): Adjudicación y cesión de uso en las Cooperativas de Viviendas: usufructo, uso y habitación y arrendamiento. *CIRIEC - España. Revista jurídica de economía social y cooperativa*, ISSN 1577-4430, N°. 23, 2012, pp. 139-178.
- LAMBEA RUEDA, A (2013): Los derechos de uso y habitación como fórmula de cesión de inmuebles. En *Estudios de derecho civil en homenaje al profesor Joaquín José Rams Albesa / coord. por Matilde Cuena Casas, Luis Antonio Anguita Villanueva, Jorge Ortega Doménech; Joaquín José Rams Albesa (hom.)*, 2013, ISBN 978-84-9031-271-1, pp. 917-934.
- LAMBEA RUEDA, A (2015): Rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Experiencias novedosas en cooperativas de viviendas: rehabilitación y mediación.

- CIRIEC - España. Revista jurídica de economía social y cooperativa*, ISSN 1577-4430, Nº. 26, 2015, pp. 121-156.
- LAMBEA RUEDA, A (2018): Tendencias presentes y futuras de ciudades y comunidades sostenibles y viviendas colaborativas a través de plataformas digitales. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, ISSN 0210-0444, Año nº 94, Nº 767, 2018, pp. 1231-1285.
- LAMBEA RUEDA, A; GRAU RUIZ, M.A; PASTOR ALBALADEJO, G (2020): La sostenibilidad de la vivienda: razones para incentivar su desarrollo en España *RE-VECO: revista de estudios cooperativos*, ISSN 1135-6618, Nº. 133, 2020 (Ejemplar dedicado a: La economía social ante sus retos: emprendimiento, transformación digital, género y desarrollo sostenible), pp. 61-70.
- LÓPEZ RAMÓN, F (2010): Sobre el derecho subjetivo a la vivienda, En *Construyendo el derecho a la vivienda*, LÓPEZ RAMÓN (Coord.). Marcial Pons Madrid 2010, pp. 11-24.
- LÓPEZ RAMÓN, F (2014): El derecho subjetivo a la vivienda. *Revista Española de Derecho Constitucional*, ISSN: 0211-5743, núm. 102, septiembre-diciembre (2014), pp. 49-91.
- LORA-TAMAYO VALLVÉ, M (2019): Propuestas para un diálogo integrado e integrador: la nueva agenda urbana a la luz de Lefebvre, Joseph Cmblyn y Laudatio si, En PONCE SOLÉ, J; MIGLIARI, W; CAPDEFERRO VILLAGRASA (Coord.): *El derecho, la ciudad y la vivienda en la nueva concepción del desarrollo sostenible*. Atelier, Barcelona, pp.67-91.
- LOZANO CUTANDA, B: Derecho ambiental administrativo. Dykinson Madrid 2008.
- MACHACÓN DÍAZ, FJ (2013): “Construcciones y viviendas agrarias en suelo rural: la “vinculación” al uso natural del suelo como elemento determinante para su autorización”. *Práctica Urbanística* 100 (enero 2011), Nº 123, 1 de jul. de 2013, Editorial Wolters Kluwer, pp. 1-27.
- MANRIQUE DE FIGUEROA, J: *Coplas a la muerte de su padre*.
- MARÍ FARINÓS, J (2017): *A propósito de la responsabilidad civil por daños de carácter ecológico: “Quien contamina paga”*. Actualidad Civil n.º 2, febrero 2017, Nº 2, 1 de feb. de 2017, pp. 1-14.
- MIALOT, C (2019): El usuario, titular del derecho a la ciudad, En PONCE SOLÉ, J; MIGLIARI, W; CAPDEFERRO VILLAGRASA (Coord.): *El derecho, la ciudad y la vivienda en la nueva concepción del desarrollo sostenible*. Atelier, Barcelona, pp. 25-33.
- MIÑARRO MONTOYA, R (2006): La propiedad desde el punto de vista del Derecho Civil. Limitaciones del Derecho de Propiedad, En *Propiedad y Derecho Civil*. Centro de Estudios, Fundación Registral. Madrid 2006, pp. 231-262.
- MONTORO CHINER, M.J (2000): El estado ambiental de derecho. Bases constitucionales. En COORD: SOSA WAGNER, F: *El derecho administrativo en el umbral del siglo XIX. Homenaje al Profesor Dr. D. Ramón Martín Mateo*. Tomo III. Tirant lo Blanch, Valencia 2000, pp. 3437-3463.
- MORENO FLOREZ, R. Mª (2012): El “*ius ad rem*” y el artículo 1473 del Código Civil. *RCDI*, nº 733, 2012, pp. 2601-2643.
- MORENO, A.M (2018): “Perspectivas y desarrollos recientes en el Derecho del cambio climático”. en GARCÍA URETA, A (Dir.); BOLAÑO PIÑEIRO, M.C (Coord.)

- Nuevas perspectivas del Derecho ambiental en el siglo XXI*. Marcial Pons, Madrid, 2018, pp. 126-162.
- MUÑIZ ESPADA, E (2018): La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario. Thomson Reuters Aranzadi; Navarra.
- MUÑOZ PÉREZ, D (2019): “Reconstrucción del derecho a la vivienda en España”. Wolters Kluwer, La Ley, Madrid.
- NASARRE AZNAR, S (2017): Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea. *Cuadernos de Relaciones Laborales*. 35(1) 2017, pp. 43-69.
- NASARRE AZNAR, S (2017): Exposición de motivos, En NASARRE AZNAR, S (Dir.): *La propiedad compartida y la propiedad temporal*. Ley 19/2015. Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 33-61.
- NASARRE AZNAR, S (2018): “Ownership at stake (once again): housing, digital contents, animals and robots”. *Journal of Property, Planning and Environmental Law*; Bingley Tomo 10, N.º 1, (2018): pp. 69-86. DOI:10.1108/JPEL-12-2017-0040.
- NASARRE AZNAR, S (2018): La política de vivienda y el Derecho Civil, En *Reformando las tenencias de la vivienda. Un hogar para todos*, MUÑIZ ESPADA, E; NASARRE AZNAR, S; RIVAS NIETO, E; URQUIZU CAVALLÉ, A (Dir.), Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 185-241.
- NAVARRO GARCÍA, A (2019): Políticas fiscales para fomentar el acceso a una vivienda. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra
- MOREU CARBONELL, E (2018): El deber de destinar la vivienda a uso habitacional, En *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, ALONSO PÉREZ, M.T (Dir.). Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, pp. 27-72.
- OLLERO, A (2011): *Racionalidad, derecho y símbolos religiosos*. Revista Persona y Derecho. Núm. 63, pp. 43-57.
- OTXOA-ERRARTE GOIKOETXEA, R (2018): La cooperativa de vivienda de cesión de uso. Reforma legislativa y políticas públicas en Euskadi: *CIRIEC - España. Revista jurídica de economía social y cooperativa*, ISSN 1577-4430, N.º. 32, 2018, pp. 67-110.
- PÉREZ FERNÁNDEZ, JM (2017): “El régimen jurídico del suelo en el medio rural: en especial, los núcleos rurales y su problemático tratamiento urbanístico”. *Práctica Urbanística* n.º 149, noviembre-diciembre 2017, N.º 149, 1 de nov. de 2017, Editorial Wolters Kluwer, pp. 1-26.
- PIDEMONT PUJOL, M; CANALS COMPAN, A (2017): Multas y sanciones, utilización anómala y vivienda desocupada. Radiografía del estado de la cuestión. En Observatori DESC y TRANSJUS: *La Ley del Derecho a la vivienda de Cataluña: diez años de vigencia. Balance y futuro*. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra 2017, pp. 125-149.
- PONCE SOLÉ, J (2008): El derecho a la vivienda. Nuevos desarrollos normativos, En PONCE SOLÉ, J; SIBINA TOMÁS, D (COORD): *El derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*. Marcial Pons, Madrid, pp. 493-511.
- PONCE SOLÉ, J (2008): La lucha contra la discriminación residencial y el acoso inmobiliario, En PONCE SOLÉ, J; SIBINA TOMÁS, D (COORD): *El derecho*

- de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*. Marcial Pons, pp. 493-511.
- PONCE SOLÉ, J (2017): Introducción y balance general: los 10 años de vigencia de la Ley del derecho a la vivienda de Cataluña. En Observatori DESC y TRANSJUS: *La Ley del Derecho a la vivienda de Cataluña: diez años de vigencia. Balance y futuro*. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra 2017, pp. 23-57.
- PONCE SOLÉ, J (2019): Prefacio e introducción, En PONCE SOLÉ, J; MIGLIARI, W; CAPDEFERRO VILLAGRASA (Coord.): *El derecho, la ciudad y la vivienda en la nueva concepción del desarrollo sostenible*. Atelier, Barcelona.
- PONCE SOLÉ, J (2019): El derecho a la ciudad y la nueva agenda urbana: una aproximación integrada y sistémica a los derechos en la ciudad, con referencia al derecho a la vivienda, En PONCE SOLÉ, J; MIGLIARI, W; CAPDEFERRO VILLAGRASA (Coord.): *El derecho, la ciudad y la vivienda en la nueva concepción del desarrollo sostenible*. Atelier, Barcelona, pp.115-151.
- RODRÍGUEZ DE SANTIAGO, J.M. (2008): ARTÍCULO 33 En Dir. CASAS BAA-MONDE, M.E; RODRÍGUEZ-PIÑERO Y BRAVO FERRER, M. *Comentarios a la Constitución Española*. Wolters Kluwers, Madrid, 2008, pp.898-922.
- RUIPÉREZ ALAMILLO, J (2017): La necesidad de constitucionalizar como “fundamentales” algunos derechos atinentes a la dignidad de la persona. Andavira, Santiago de Compostela.
- SÁEZ MÍNGUEZ, M.M (2018): “Urbanismo y medio ambiente: de la necesidad a la obligación de su interrelación en la consecución de un desarrollo urbano sostenible”. *Práctica Urbanística* nº 153, julio-agosto 2018, Nº 153, 1 de julio de 2018, Editorial Wolters Kluwers, pp. 4 y ss.
- SAINZ MORENO, F (1976): Conceptos jurídicos, interpretación y discrecionalidad administrativa. Civitas, Madrid 1976.
- SÁNCHEZ GOYANES, E (2011): El “desarrollo territorial sostenible”: concepto y exigencias para el Derecho público y la práctica de las administraciones. *Práctica Urbanística* 100 (enero 2011), Nº 100, 1 de enero de 2011, Editorial Wolters Kluwer, pp. 1-13.
- SANTOS DINIZ, A.P (2019): La regularización del suelo urbano como instrumento de efectividad de las políticas públicas de protección a la población en situación de calle o personas sin hogar, En PONCE SOLÉ, J; MIGLIARI, W; CAPDEFERRO VILLAGRASA (Coord.): *El derecho, la ciudad y la vivienda en la nueva concepción del desarrollo sostenible*. Atelier, Barcelona, pp.35-47.
- SAUER, B: “La edificación sostenible como una dimensión global. Tendencias y escenarios”. *Práctica Urbanística* (marzo-abril 2017), Nº 145, Editorial Wolters Kluwer.
- SAVIGNY, F.C von/ THIBAUT, A.F.J (2018): La polémica sobre la codificación. Ed. al cuidado de AGURTO GONZALES, C.A; QUEQUEJANA MAMANI, S.L; CHOQUE CUENCA B. Ed. Olejnik, Santiago de Chile.
- SAVIGNY, F.C.von (1814): De la vocación de nuestra época para la legislación y la ciencia del Derecho. En SAVIGNY, F.C.v / THIBAUT, A.F.J (2018): *La polémica sobre la codificación*. Ed. al cuidado de AGURTO GONZALES, C.A; QUEQUEJANA MAMANI, S.L; CHOQUE CUENCA B. Ed. Olejnik, Santiago de Chile.
- SAVIGNY, F.C v (1814): De la vocación de nuestra época para la legislación y la ciencia del derecho. Con estudio preliminar de GANDÍA, E. Ed. Heliasta, Argentina.

- SENET DE FRUTOS, J.A (2016). Antropocentrismo y modernidad. Una crítica post-ilustrada. *Revista de Fomento Social* 7, pp. 107-114.
- SERRANO DE NICOLÁS, A (2008): Régimen jurídico de la vivienda con protección pública, En PONCE SOLÉ, J; SIBINA TOMÁS, D (COORD): *El derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*. Marcial Pons, Madrid, pp. 663-694.
- SIBINA TOMÁS, D (2008): La vivienda en el planeamiento urbanístico. Nuevos desarrollos normativos, En PONCE SOLÉ, J; SIBINA TOMÁS, D (COORD): *El derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*. Marcial Pons, Madrid, pp. 295-346.
- SIBINA TOMÁS, D (2008): La conservación y rehabilitación del parque inmobiliario residencial, En PONCE SOLÉ, J; SIBINA TOMÁS, D (COORD): *El derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*. Marcial Pons, Madrid pp. 387-462.
- SIBINA TOMÁS, D (2008): La utilización anómala de las viviendas: la desocupación permanente, la sobreocupación y la infravivienda, En PONCE SOLÉ, J; SIBINA TOMÁS, D (COORD): *El derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*. Marcial Pons, Madrid, pp. 463-492.
- SIBINA TOMÁS, D (2008): Planes de vivienda y actuaciones susceptibles de ser protegidas, En PONCE SOLÉ, J; SIBINA TOMÁS, D (COORD): *El derecho de la vivienda en el siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo*. Marcial Pons, Madrid, pp. 581-625.
- SIMÓN MORENO, H (2014): ‘La jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre la vivienda en relación al Derecho español’. *Teoría y Derecho: revista de pensamiento jurídico*, No. 16/2014, pp. 162-187.
- SIMÓN MORENO, H (2017): Comentarios a la propiedad compartida, en NASARRE AZNAR, S (Dir.): *La propiedad compartida y la propiedad temporal*. Ley 19/2015. Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 247-272.
- SIMÓN MORENO, H (2018): Naturaleza jurídica, contenido y efectos de la regulación de un derecho fundamental a la vivienda en la Constitución Española. En *Reformando las tenencias de la vivienda. Un hogar para todos*, MUÑIZ ESPADA, E; NASARRE AZNAR, S; RIVAS NIETO, E; URQUIZU CAVALLÉ, A (Dir.), Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 52-88.
- SIMÓN MORENO, H (2020): “Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España?”. *REVESCO* N° 134, 2020, pp. 1-17.
- THIBAUT, A.F.J (1814): Sobre la necesidad de un Derecho civil general para Alemania. En SAVIGNY, F.C von/ THIBAUT, A.F.J (2018): *La polémica sobre la codificación*. Ed. al cuidado de AGURTO GONZALES, C.A; QUEQUEJANA MAMANI, S.L; CHOQUE CUENCA B. Ed. Olejnik, Santiago de Chile.
- THIBAUT SAVIGNY (1970). *La codificación*. Ed. Aguilar, Madrid.
- TRILLA BELLART, C; MACÍAS CAPARROS, C (2017): El parque de vivienda social y el mandato de solidaridad urbana. En Observatori DESC y TRANSJUS: *La Ley del Derecho a la vivienda de Cataluña: diez años de vigencia. Balance y futuro*. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra 2017, pp. 91-124.

- VAQUER CABALLERÍA, M (2011): La eficacia y la efectividad del derecho a la vivienda en España. Iustel, Madrid.
- VÁZQUEZ-TORRES, D; VÁZQUEZ-TORRES, Y (2009): *Desarrollo sostenible y Derecho de Propiedad*. CELBA: Año 8 Núm. 1 [Segunda Época], Agosto 2008 – Mayo 2009, pp. 53-67.
- VEGA GARCÍA, P (1998): Mundialización y derecho constitucional: la crisis del principio democrático en el constitucionalismo actual. *Revista de Estudios Políticos*, núm. 100, abril-junio 1998, pp. 13-56.
- VELASCO CABALLERO, F RODRÍGUEZ DE SANTIAGO, J.M. (2008): ARTÍCULO 45 EN Dir. CASAS BAAMONDE, M.E; RODRÍGUEZ-PIÑERO Y BRAVO FERRER, M. Comentarios a la CE”. Wolters Kluwers, Madrid, 2008, pp. 1088-1095.
- VELASCO RICO, C.I (2019): Datos y algoritmos en la ciudad inteligente, En PONCE SOLÉ, J; MIGLIARI, W; CAPDEFERRO VILLAGRASA (Coord.): *El derecho, la ciudad y la vivienda en la nueva concepción del desarrollo sostenible*. Atelier, Barcelona, pp. 209-226.
- VELASCO IZQUIERDO, M: El impacto de Hábitat en el urbanismo mundial. Por un mejor futuro urbano. *Práctica urbanística*, nº 148, sept-oct 2017, Editorial Wolters Kluwer, pp. 1-18.
- VIELA CASTRANADO, M. (2018): Cohousing: ¿utopía o una posible solución a los problemas habitacionales en nuestro país?, En *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda*, ALONSO PÉREZ, M.T (Dir.). Thomson Reuters-Aranzadi, Navarra, pp. 401-452.
- VINUESA ANGULO, J; PORRAS ALFARO, D (2017): “La dimensión territorial de la crisis de la vivienda y el despilfarro inmobiliario residencial”. *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35(1) 2017: pp. 101-126.
- VV.AA. (2018): El derecho a la ciudad: el reto de las Smart cities. Dir. AGUADO I CUDOLÀ, V; PARISIO, V; CASANOVAS I IBAÑEZ, O. Atelier, Barcelona 2018.
- WANG S, ZHANG YG, JU W, CHEN, J, CIAIS P, CESCATTIA, SARDANS J, JANSSENS IA, SARDANS, J, FERNÁNDEZ-MARTÍNEZ, M, ... PENUELAS J (2020). Recent global decline of CO2 fertilization effects on vegetation photosynthesis. *Science*, DOI: 10.1126/science.abb7772

WEBGRAFÍA

- <https://www.premiosgoya.com/pelicula/en-construccion/>
<http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf>
<https://www.animal-ethics.org/declaracion-consciencia-cambridge/> (24 marzo 2020)
<https://eacnur.org/blog/derechos-humanos-tercera-generacion-> (24 marzo 2020)
LIBRO VERDE DE SOSTENIBILIDAD URBANA Y LOCAL EN LA ERA DE LA INFORMACIÓN (2012) https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/pdf/9982755F-02CF-47D9-9571-0723387D66F7/130252/Libro_Verde_Final_15012013_tcm7247905.pdf (5 mayo 2020)
https://www.geografos.org/wp-content/uploads/2013/07/interes_nuevacultura_manifiesto-por-una-nueva-cultura-del-territorio-d5.pdf (19 mayo 2020)
<https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/habitat3/> (30 junio 2020)
LIBRO BLANCO DE LA SOSTENIBILIDAD EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ESPAÑOL (2010) <https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/urbanismo-y-politica-de-suelo/urbanismo-y-sostenibilidad-urbana/libro-blanco-de-la-sostenibilidad-en-el-planeamiento-urbanistico-espanol> (1 julio 2020)
<https://planetainteligente.elmundo.es/retos-y-soluciones/pintura-de-musgo-un-escudo-anticontaminacion?follow=1> (1 julio 2020)
<https://undocs.org/pdf?symbol=es/A/HRC/34/51> (2 julio 2020)
<https://eprints.ucm.es/55135/> Lambea Rueda, Ana y Grau Ruiz, María Amparo y Pastor Albaladejo, Gema (2019) *Incentivos fiscales para la sostenibilidad de la vivienda en España*. In Congreso de Economía social. La economía social ante sus retos: emprendimiento, transformación digital, género y desarrollo sostenible, 25-26 abril 2019, Cátedra CESCO. Universidad de La Laguna, Tenerife. (No publicado)
<https://eprints.ucm.es/54860/> Lambea Rueda, Ana y Grau Ruiz, María Amparo y Pastor Albadalejo, Gema (2019) *Incentivos fiscales para la sostenibilidad de la vivienda en España*. In Seminario Sostenibilidad Vivienda Bosques, 28 marzo 2019, UPM-MONTES. (No publicado)
<https://www.agenda2030.gob.es/objetivos/objetivo11.htm> (julio 2020)
<http://www.exteriores.gob.es/Portal/es/PoliticaExteriorCooperacion/Agenda2030/Documents/Informe%20de%20Progreso%202019.pdf> Informe progreso AGENDA 2030 España, septiembre 2019 (julio 2020)

- <https://www.iberdrola.com/innovacion/smart-cities> (julio 2020)
- <https://www.panelesach.com/blog/smart-cities-o-ciudades-inteligentes-que-son/> (julio 2020)
- <https://www.red.es/redes/es/que-hacemos/ciudades-inteligentes/proyectos-en-ciudades> (julio 2020)
- <https://www.housingeurope.eu/resource-1000/the-state-of-housing-in-the-eu-2017> (julio 2020)
- [file:///C:/Users/user/Downloads/Dialnet-DelDerechoALaCiudadDeHenriLefebvreA-LaUniversalidad-3762679%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/user/Downloads/Dialnet-DelDerechoALaCiudadDeHenriLefebvreA-LaUniversalidad-3762679%20(1).pdf) (julio 2020)
- http://www.vatican.va/content/francesco/es/encyclicals/documents/papa-francesco_20150524_encyclica-laudato-si.html (julio 2020)
- <https://www.ica.coop/es/cooperativas/identidad-alianza-cooperativa-internacional> (agosto 2020)
- <https://www.elmundo.es/ciencia-y-salud/ciencia/2020/12/12/5fd4c593fc6c837a138b4648.html> (diciembre 2020)
- <https://lab.elmundo.es/bosque-metropolitano-madrid/index.html> (enero 2021)
- <https://www.diariodemallorca.es/part-forana/2019/11/14/confirman-multa-14-millones-andratx-2828214.html> (enero 2021)
- <https://www.eldiariocantabria.es/tags/cuco> (enero 2021)
- <https://www.rtve.es/alacarta/videos/el-bosque-protector/bosque-protector-incendios-forestales/3798944/> (enero 2021)
- https://compromiso.atresmedia.com/hazte-eco/noticias/antes-despues-donana-incendio-huelva-paisaje-paradisiaco-zona-arrasada-fuego_201706285953927e0cf2a25c00aabe9d.html (enero 2021)
- <https://equocanarias.org/2012/08/equo-canarias-rechaza-el-bochornoso-intercambio-de-acusaciones-entre-las-diferentes-administraciones-por-los-incendios-que-sufre-el-archipiélago/> (enero 2021)
- <https://www.rtve.es/noticias/20111113/algarrobico/474689.shtml> (enero 2021)
- <https://diariodeavisos.elespanol.com/2016/12/urbanismo-inicia-2017-tramite-derribar-hotel-abandonado-anaza/> (enero 2021)
- <https://www.smartcitylab.com/blog/es/inclusion-y-compartido/como-ayudar-sin-techo-covid19/> (enero 2021)
- <https://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/personas-techo-valencia-20191211143656-nt.html> (enero 2021)
- <https://www.elmundo.es/baleares/2017/04/12/58ee5606468aeb62088b4667.html> (enero 2021)
- <https://www.sevilla.net/2020/03/20/techo-para-los-sin-techo/> (enero 2021)
- <https://www.elmundo.es/madrid/2021/01/09/5ffa0f9521efa0ed228b4600.html> (enero 2021)
- <https://nuevoperiodico.com/> (enero 2021)

COLECCIÓN DE MONOGRAFÍAS DE DERECHO CIVIL

Dirección de D. Mariano Yzquierdo Tolsada

I. PERSONA Y FAMILIA

- I.1. El mantenimiento de la familia en las situaciones de crisis matrimonial (2002). Yolanda B. Bustos Moreno
- I.2. Mediación familiar. Prevención y alternativa al litigio en los conflictos familiares (2003). Lucía García García
- I.3. Aspectos civiles de la sustracción internacional de menores. Problemas de aplicación del Convenio de la Haya de 25 de octubre 1980 (2003). Blanca Gómez Bengoechea
- I.4. Masas patrimoniales en la sociedad de gananciales. Transmisión de su titularidad y gestión entre los cónyuges (2004). Montserrat Pereña Vicente
- I.5. La adopción internacional en el derecho español (2004). María Aránzazu Calzadilla Medina
- I.6. Cohabitación y matrimonio (la experiencia escocesa) (2007). Luis Arechederra
- I.7. Derecho a la identidad y filiación: Búsqueda de orígenes en adopción internacional y en otros supuestos de filiación transfronteriza (2007). Blanca Gómez Bengoechea
- I.8. Autonomía, libertad y testamentos vitales (2009). Ana Isabel Berrocal Lanzarot y José Carlos Abellán Salort
- I.9. La protección de los derechos del menor de edad frente a los contenidos discriminatorios por razón de género en los medios de comunicación (2012). M.a Carmen Núñez Zorrilla
- I.10. La autorización al tratamiento de información personal en la contratación de bienes y servicios (2012). M.a Rosa Llácer Matacás
- I.11. Tratamiento legal de las filiaciones no biológicas en el ordenamiento jurídico español: adopción “versus” técnicas de reproducción humana asistida (2013). Daniela Jarufe Contreras
- I.12. La verdad biológica en la determinación de la filiación. Maricela González Pérez de Castro
- I.13. Autorregulación de la crisis de pareja. (Una aproximación desde el Derecho civil catalán) (2013). Gemma Rubio Gimeno
- I.14. Los mecanismos de guarda legal de las personas con discapacidad tras la Convención de Naciones Unidas (2013). Sofía de Salas Murillo
- I.15. La asistencia. La medida de protección de la persona con discapacidad psíquica alternativa al procedimiento judicial de incapacitación (2014). M^a Carmen Núñez Zorrilla
- I.16. El régimen de participación en las ganancias desde una perspectiva europea (Atención especial a la reciente modificación del Derecho catalán) (2014) Susana Navas Navarro
- I.17. Derecho de relación entre los hijos y el progenitor no custodio tras el divorcio (2014). Marcela Acuña San Martín
- I.18. Litigios internacionales sobre difamación y derechos de la personalidad (2015). Clara Isabel Cordero Álvarez
- I.19. El protocolo familiar *mortis causa* (2015). Tatiana Cucurull Poblet
- I.20. Los reconocimientos de complacencia en el Derecho Común español (2017). Ana Silvia Gallo Vélez
- I.21. Realidad, ilusión y delirio en el derecho de filiación (2017). Luis Arechederra
- I.22. La guarda de hecho (2017). Patricia A. Lescano Feria
- I.23. Una aproximación a la representación voluntaria desde sus límites institucionales (2019). Roncesvalles Barber Cárcamo
- I.24. Matrimonio civil y libertad religiosa en España (2020). Luis Arechederra
- I.25. El allegado (2021). M^a Isabel de la Iglesia Monje

II. OBLIGACIONES Y CONTRATOS

- II.1. La rendición de cuentas en el Código civil con especial examen en la tutela (2003). Eva M.a Martínez Gallego
- II.2. La opción de compra (2003). Camino Sanciñena Asurmendi
- II.3. Evicción parcial en la compraventa en el Código Civil Español (2004). María Martínez Martínez
- II.4. El contrato para persona a designar. Nuevas perspectivas (2004). Mónica Navarro Michel
- II.5. Relajación formal de la donación (2004). Margarita Isabel Poveda Bernal

- II.6. El nuevo regimen legal de saneamiento en la venta de bienes de consumo (2005). Margarita Castilla Barea
- II.7. La cláusula penal ante la armonización del derecho contractual europeo (2009). Germán de Castro Vítóres
- II.8. La usura: evolución histórica y patológica de los intereses (2011). Francisco Javier Jiménez Muñoz
- II.9. El contrato para persona por designar y la cláusula de reserva de nombrar (2011). Agustín Luna Serrano
- II.10. La dación en pago en Derecho español y en Derecho comparado (2012). M.a Raquel Belinchón Romo.
- II.11. Cuestiones sobre la compraventa en el Código Civil. Principios europeos y Draft (2012). María del Carmen Gómez Laplaza.
- II.12. El contrato de transporte aéreo de pasajeros: sujetos, estatuto y responsabilidad. Un análisis de la jurisprudencia española (2013). Belén Ferrer Tapia
- II.13. La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales. Manuel García Caracuel (2014)
- II.14. La Cesión de Creditos (2014). Carlos Cuadro Pérez
- II.15. Derechos y deberes de los consumidores en los hoteles (2015). Paula Castaños Castro
- II.16. Del consumidor informado al consumidor real. El futuro del Derecho de Consumo europeo (2016). Teresa Hualde Manso
- II.17. La compraventa con pacto de supervivencia (2016). Fernando García-Mom Quirós
- II.18. El contrato de vitalicio en el Derecho Civil gallego (2016). Ángel Manuel Mariño De Andrés
- II.19. Cesión de finca a cambio de edificación futura (2017). Concepción Gema Contreras Del Llano
- II.20. Relaciones contractuales de la cadena alimentaria: estudio desde el análisis económico del Derecho (2019). Teresa Rodríguez Cachón
- II.21. Responsabilidad extracontractual del estado frente a los particulares por incumplimiento judicial del derecho europeo (2020). Carmen Muñoz García

III. RESPONSABILIDAD CIVIL

- III.1. Sistema de Responsabilidad Civil contractual y extracontractual (2001). Mariano Yzquierdo Tolsada
- III.2. Responsabilidad civil: Los “otros perjudicados” (2002). Miguel Gómez Perals
- III.3. El aseguramiento de la responsabilidad civil por daños al medio ambiente (2002). José Ignacio Hebrero Álvarez
- III.4. Daños corporales y Carta Magna. Repercusión de la doctrina constitucional sobre el funcionamiento del sistema valorativo (2003). Mariano Medina Crespo
- III.5. La culpa de la víctima en la producción del daño extracontractual (2003). María Medina Alcoz
- III.6. La asunción del riesgo por parte de la víctima. Riesgos taurinos y deportivos (2004). María Medina Alcoz
- III.7. Nuevas formas de gestión hospitalaria y responsabilidad patrimonial de la Administración (2004). Pedro Rodríguez López
- III.8. Responsabilidad del promotor por daños en la edificación (2004). Miguel Gómez Perals
- III.9. El riesgo de desarrollo: un supuesto paradójico de la responsabilidad por productos (2005). Ramiro José Prieto Molinero
- III.10. La reparación del daño en forma específica. El puesto que ocupa entre los medios de tutela del perjudicado (2013). Paloma Tapia Gutiérrez
- III.11. La responsabilidad civil en el ámbito de la cirugía estética (2016). Vanesa Arbesú González

IV. PROPIEDAD Y DERECHOS REALES

- IV.1. Vías pecuarias y propiedad privada (2002). M.a Ángeles Parra Lucán
- IV.2. La posesión mediata e inmediata (2002). Cristina Fuenteseca
- IV.3. La división de la cosa común en el Código Civil (3.a ed., 2006). José M.a Abella Rubio
- IV.4. La normativa posesoria de la liquidación y su generalización (2005). Miguel L. Lacruz Mantecón
- IV.5. Propiedad Horizontal: Sujetos obligados a la contribución de los gastos generales (2006). Carmen Muñoz García

- IV.6. El Derecho de propiedad privada en los bienes de interés cultural (2006). Luis A. Anguita Villanueva
- IV.7. La inmatriculación por título público (2006). Margarita Herrero Oviedo
- IV.8. Aspectos críticos en la estructura de la hipoteca inmobiliaria (2006). Rosa M.a Anguita Ríos
- IV.9. La ocupación imposible. Historia y régimen jurídico de los inmuebles mostrencos (2011). Miguel L. Lacruz Mantecón
- IV.10. Derechos de vuelo y subsuelo. Doctrina registral y jurisprudencial (2011). José Arturo Matheu Delgado
- IV.11. El embargo y la titularidad de los bienes embargados (2012). José Antonio García Vila
- IV.12. Régimen jurídico civil de los animales de compañía (2014). Cristina Gil Membrado
- IV.13. Titularidad de los montes (2017). Sofía de Salas Murillo
- IV.14. La propiedad horizontal de hecho (2019). María Pilar Morgado Freige
- IV.15. Retos del Derecho Civil. Derecho a la vivienda. Desarrollo y sostenibilidad, imagen y mito (2022). Ana Lambea Rueda

V. DERECHO DE SUCESIONES

- V.1. El legado alternativo (2003). Carlos Cuadrado Pérez
- V.2. El cónyuge supérstite en la sucesión intestada (2003). Marta Pérez Escolar
- V.3. La Cautela gualdense o Socini y el artículo 820.3.º del Código Civil (2004). Luis Felipe Ragel Sánchez
- V.4. Seguro de vida y derecho de sucesiones (2005). María del Pino Acosta Mérida
- V.5. Los derechos sucesorios del cónyuge viudo en la nulidad, la separación y el divorcio (2006). M^a Ángeles Fernández González-Regueral
- V.6. El principio *Nemo pro parte testatus pro parte intestatus decedere potest*. Evolución y significado (2006). Esteve Bosch Capdevila
- V.7. La Sucesión “Mortis Causa” de los Títulos Nobiliarios. Incluye jurisprudencia actualizada (1978-2006) (2007). Manuel de Peralta y Carrasco
- V.8. Ser Heredero. Una defensa del criterio subjetivo (2009). Jesús Ignacio Fernández Domingo
- V.9. La sustitución fideicomisaria sobre la legítima estricta en presencia de incapacitados (2010). María Teresa Martín Meléndez
- V.10. El derecho de acrecer entre coherederos (2011). Laura Zumaquero Gil
- V.11. El legado de la legítima estricta en el derecho común español (2012). Juan C. Menéndez Mato
- V.12. El largo camino hacia la libertad de testar (2012). Aurelio Barrio Gallardo
- V.13. La sucesión nobiliaria (2013). Marcial Martelo de la Maza García
- V.14. La compatibilidad jurídica entre el derecho del estado en la sucesión intestada y como titular de bienes vacantes (2013). Belén del Pozo Sierra
- V.15. La preferencia de los acreedores del causante (2013). Carmen Piedad Pita Broncano
- V.16. La partición realizada por contador partidor testamentario (2014). Manuel Espejo Ruiz

VI. TEORÍA GENERAL DE LA NORMA

- VI.1. La irretroactividad: Problemática general (2006). Beatriz Verdera Izquierdo

GRACIAS POR CONFIAR EN NUESTRAS PUBLICACIONES

Al comprar este libro le damos la posibilidad de consultar gratuitamente la versión ebook.

Cómo acceder al ebook:

- ☞ **Entre en nuestra página web**, sección Acceso ebook
(www.dykinson.com/acceso_ebook)
- ☞ **Rellene el formulario** que encontrará insertando el código de acceso que le facilitamos a continuación así como los datos con los que quiere consultar el libro en el futuro (correo electrónico y contraseña de acceso).
- ☞ Si ya es **cliente registrado**, deberá introducir su **correo electrónico y contraseña habitual**.
- ☞ Una vez registrado, **acceda a la sección Mis e-books de su cuenta de cliente**, donde encontrará la versión electrónica de esta obra ya desbloqueada para su uso.
- ☞ Para consultar el libro en el futuro, ya sólo es necesario que se identifique en nuestra web con su correo electrónico y su contraseña, y que se dirija a la sección Mis ebooks de su cuenta de cliente.



CÓDIGO DE ACCESO

Rasque para ver el código

Nota importante: Sólo está permitido el uso individual y privado de este código de acceso. Está prohibida la puesta a disposición de esta obra a una comunidad de usuarios.

**MANTÉNGASE INFORMADO
DE LAS NUEVAS PUBLICACIONES**

**Suscríbase gratis
al boletín informativo
www.dykinson.com**

Y benefíciense de nuestras ofertas semanales