

CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL DOMINIO Y SU POSIBLE REDEFINICIÓN NORMATIVA: EL IMPACTO DE LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA EN EL RÉGIMEN CLÁSICO DE LA PROPIEDAD

Ignacio Nates Alonso

Profesor Licenciado Encargado
Universidad de Deusto (Facultad de Derecho)

TITLE: *Essential characteristics of ownership and its possible regulatory redefinition: the impact of the Law 12/2023 of 24 May on the right to housing on the classic property regime.*

RESUMEN: Este artículo analiza cómo la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, ha incorporado deberes y límites específicos al régimen clásico del derecho de propiedad sin alterar sus rasgos esenciales: la unidad, la perpetuidad del dominio, la exclusividad y la abstracción de facultades. Tras un sucinto recorrido histórico que llega hasta la codificación decimonónica del artículo 348 del Código Civil y un contraste con las experiencias francesa, alemana e italiana, se demuestra que la nueva normativa no deroga el «título de la propiedad» sino que concreta su ejercicio en el ámbito residencial. Así, los programas de cesión temporal y movilización de viviendas vacías, el deber de conservación y las inspecciones administrativas configuran un marco que subordina el disfrute del dominio a la función social de la vivienda, reforzando la efectividad del derecho constitucional a un hogar digno, sin fracturar el núcleo teórico ni la titularidad individual del derecho de propiedad, cuestiones, estas, propias del derecho civil.

ABSTRACT: *This article analyses how Law 12/2023 of 24 May on the right to housing, has incorporated specific duties and limits to the classic regime of the right to property without altering its essential features: unity, perpetuity of ownership, exclusivity and abstraction of powers. After a brief historical overview that goes back to the nineteenth-century codification of article 348 of the Civil Code and a contrast with the French, German and Italian experiences, it is shown that the new regulations do not abolish the 'title of ownership' but specify its exercise in the residential sphere. Thus, the programmes of temporary transfer and mobilisation of empty dwellings, the duty of conservation and administrative inspections configure a framework that subordinates the enjoyment of ownership to the social function of housing, reinforcing the effectiveness of the constitutional right to a decent home, without fracturing the theoretical nucleus or the individual ownership of the right to property, all of which are matters of civil law.*

PALABRAS CLAVE: Derecho de propiedad, derecho a la vivienda, función social de la vivienda, limitaciones dominicales, características esenciales del dominio.

KEY WORDS: *Property law, right to housing, social function of housing, limitations of ownership, essential characteristics of ownership.*

SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN. 2. EL DENOMINADO TÍTULO «DE LA PROPIEDAD» EN SU CONTEXTO HISTÓRICO Y SU PROYECCIÓN EN LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. 3. DE LA DEFINICIÓN CODIFICADA DEL DOMINIO A LA REGULACIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA. 4. CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y SU REDEFINICIÓN EN LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. 4.1. *Unidad de la propiedad en el Código Civil y su reafirmación funcional.* 4.2. *Durabilidad jurídica del dominio y su adecuación social.* 4.3. *Exclusividad dominical y su condicionamiento social.* 4.4. *Facultades abstractas y restricciones concretas: el régimen del dominio ante el derecho a la vivienda.* 5. CONSIDERACIONES FINALES. 6. BIBLIOGRAFÍA.

1. INTRODUCCIÓN

El derecho de propiedad ha sido, desde su plasmación en el artículo 348 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil¹ (en adelante, CC), la piedra angular sobre la que se asienta buena parte del sistema patrimonial español. Nacido en el crisol de la tradición romano-codificadora y enriquecido por las aportaciones escolásticas de los juristas medievales, aquel «título de la propiedad» cristalizó en un régimen liberal que liberó la tierra de señoríos y vínculos, abrió las puertas del mercado y dotó al propietario de un poder genérico para «gozar y disponer» de sus bienes, sólo limitado por las leyes y reglamentos. Sin embargo, la reciente aprobación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda² (en adelante, LPDV), ha situado bajo escrutinio el estatuto clásico del dominio, planteando la necesidad de comprobar si sus características esenciales —unidad, perpetuidad, exclusividad y abstracción de facultades— siguen vigentes en su forma originaria o si han experimentado transformaciones sustanciales para adaptarse al nuevo paradigma del acceso a una vivienda digna.

Dicho lo que antecede se pretende dar respuesta al siguiente interrogante: ¿mantienen las notas esenciales del dominio su plena vigencia tras la LPDV, o se han redefinido hasta reorganizar el contenido del derecho de propiedad?

Para dar respuesta a la cuestión planteada se ha enfatizado en el análisis doctrinal, haciendo una distinción y contraposición de las diferentes ideas de aquellos autores que han tratado el tema de la configuración clásica del derecho de propiedad desde el punto de vista del ordenamiento jurídico español contemporáneo. Por otro lado, se han analizado dos textos normativos, en particular, el CC y la LPDV. Nos centramos a este respecto, en la consideración de las características esenciales del derecho de propiedad: 1. Unidad de la propiedad. 2. Perpetuidad del dominio. 3. Exclusividad del propietario. 4. Abstracción o limitación de facultades. Finalmente, a pie de página y con un carácter testimonial se ha recurrido a ciertos pronunciamientos jurisprudenciales del Tribunal Supremo³.

¹ Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. Gaceta de Madrid, 25 de julio de 1889, n.º 206, p. 249.

² Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Boletín Oficial del Estado, 25 de mayo de 2023, n.º 124, p. 71477.

³ Toda aquella Jurisprudencia que aparece reflejada en el presente trabajo ha sido obtenida de una misma base de datos, siendo ésta Tirant Prime.

Así las cosas, este estudio consta de varios apartados. En primer lugar, se ha reconstruido el contexto histórico-normativo desde las Cortes de Cádiz hasta la codificación decimonónica, enfatizando los procesos de abolición de señoríos, desvinculación de mayorazgos y desamortización de bienes. A continuación, se han analizado con detalle las definiciones y conceptos clásicos del derecho de propiedad. En paralelo, se ha empleado un enfoque comparativo para examinar la evolución de la propiedad en los sistemas francés, alemán e italiano, y extraer de ellos las lecciones sobre limitación y función social del dominio. Finalmente, se ha incorporado un análisis sistemático del articulado de la LPDV, identificando los deberes de destino, conservación, información y movilización de viviendas, e interpretando sus efectos a la luz de la teleología constitucional, en concreto, de los artículos 33 y 47 de la Constitución Española⁴ (en adelante, CE).

El artículo, consecuentemente, se estructura en cuatro grandes bloques. El primero aborda el título de la propiedad en su contexto histórico, rastreando sus raíces en el liberalismo del siglo XIX y proyectando aquellas reformas fundacionales en las obligaciones y limitaciones expresas de la LPDV. El segundo examina la definición jurídica de la propiedad, contrastando el artículo 348 CC con los mandatos de destino habitacional y colaboración informativa que impone la nueva norma. El tercero se dedica a las características esenciales del dominio: unidad, perpetuidad, exclusividad y abstracción de facultades, analizadas cada una en su apartado respectivo y confrontadas con las innovaciones regulatorias de la ley vigente en la actualidad. Con este recorrido, el estudio pretende determinar si la función social de la vivienda se incorpora al dominio sin menoscabar su sustancia teórica y práctica, o si, por el contrario, asistimos a una reconfiguración profunda de las instituciones dominicales en favor del interés colectivo.

2. EL DENOMINADO TÍTULO «DE LA PROPIEDAD» EN SU CONTEXTO HISTÓRICO Y SU PROYECCIÓN EN LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

Autorizadamente se ha destacado que el Código español fue producto de su tiempo, reflejando un liberalismo individualista moderado y sin representar una innovación o renovación sustancial⁵. Profundizando en esta línea, es posible calificar la normativa del Código sobre la propiedad como la culminación del proceso de implantación del orden

⁴ Constitución Española. Boletín Oficial del Estado, 29 de diciembre de 1978, nº 311, pág. 29313.

⁵ DE CASTRO Y BRAVO, F., *Derecho civil de España. Parte General. Introducción al Derecho civil*, t. I, libro preliminar, 3.ª edición, Instituto de Estudios Políticos, Madrid, 1955, pp. 228 y ss.; y Díez-PICAZO, L. Y GULLÓN, A., *Sistema de Derecho civil*, vol. I, 2.ª edición, Tecnos, Madrid, 1977, pp. 72 y ss.

burgués en España, un proceso, como es sabido, lento y laborioso, que tiene su origen en las Cortes de Cádiz y abarca gran parte del siglo XIX español.

Conocido lo anterior, el CC marca el punto en que el sistema económico-liberal y las relaciones de producción características de la sociedad burguesa alcanzan en España un nivel de madurez que, pese a las limitaciones propias del subdesarrollo, permitió consolidar el orden social promovido por la burguesía, la cual terminó, o creía haber terminado, con los fundamentos de la sociedad estamental y con los vestigios del feudalismo.

En otros términos, no se puede comprender plenamente el alcance y la intención de los preceptos del Código relativos a la propiedad sin reconocer que su promulgación se produjo tras la abolición de los señoríos, la desvinculación y la desamortización de la propiedad en España. Como se ha venido escribiendo, la revolución burguesa demandaba, ante todo, la modificación del régimen de la propiedad, liberándola de los obstáculos heredados del pasado⁶.

El proceso debe ser evaluado desde la perspectiva de aquellos que consideraban que la sociedad española debía transitar hacia un desarrollo capitalista, convencidos de que ello implicaba transferir la propiedad de la tierra a empresarios capaces de explotarla con mayor eficacia; es decir, lograr la concentración de la propiedad en manos de quienes instauraran una agricultura capitalista al más puro estilo inglés⁷.

Evidentemente, en este espacio no es posible ofrecer una síntesis exhaustiva del complejo fenómeno mencionado, por lo que nos limitamos a subrayar ciertos rasgos que faciliten la comprensión de la formación de las normas objeto de nuestro análisis. Aunque resulta difícil presentar una periodización completa de los cambios⁸, unas pinceladas desde la óptica jurídica serán útiles para entender el proceso.

⁶ Pone de relieve FONTANA, J., *La revolución liberal. Política y Hacienda, 1833-1845*, Ministerio de Hacienda, Madrid, 1977, pp. 259 y ss., todas aquellas dificultades que encontró el académico en relación con la claridad y la coherencia entre los numerosos estudios que en la época de divulgación de su trabajo se encontraban publicados.

⁷ *Ibidem*, p. 273. Para un análisis de la Revolución burguesa nos remitimos, también, a TUÑÓN DE LARA, M., *Crisis del antiguo régimen e industrialización en la España del Siglo XIX. VII Coloquio de Pau: de la crisis del antiguo régimen al franquismo*, Cuadernos para el Diálogo, Madrid, 1977, pp. 11 y ss.

⁸ Se recomienda la consulta, entre otros, a ARTOLA GALLEGU, M., *La burguesía revolucionaria (1808-1874)*, vol. V de la Historia de España, Alfaguara, Madrid, 1974, *passim*; MARTÍNEZ CUADRADO, M., *La burguesía conservadora (1874-1931)*, vol. VI de la Historia de España, Alfaguara, Madrid, 1974, *passim* y TUÑÓN DE LARA, M., *La España del siglo XIX*, 8.ª edición, Laia, Barcelona, 1976.

Ante todo, es necesario enfatizar que la toma de conciencia de la burguesía se produce alrededor de 1808. Hasta ese momento, la burguesía nacional convivía en una provechosa alianza con el Antiguo Régimen, a pesar de nutrirse de las mismas fuentes ideológicas que la burguesía del país vecino. No reaccionaron ante los acontecimientos revolucionarios en ese país, quizá porque se orientaban hacia la explotación del comercio colonial que «prosperaba felizmente con un monopolio que le era garantizado por el Estado»⁹.

La ruptura se evidencia con relativa claridad en las Cortes de Cádiz, cuya legislación «responde en líneas generales a dos objetivos básicos, por un lado, la constitución de un nuevo régimen y, por otro, la promoción de la transformación de la sociedad»¹⁰.

A partir de ese momento se trazaron las líneas jurídicas de lo que se ha denominado «revolución burguesa», una transformación legal que consistió

«en el establecimiento del orden preciso (liberación de la propiedad, privatización de la familia y concentración estatal del poder político) para el arraigo, desenvolvimiento y generalización del régimen caracterizado por la prestación de trabajo contra salario, por la determinación sustancialmente mercantil del valor de la capacidad aplicable a medidas de producción ajenas al trabajador»¹¹.

⁹ FONTANA, J., *La quiebra de la monarquía absoluta, 1814-1820*, 2.ª edición, Ariel, Barcelona, 1974, pp. 219 y ss.

¹⁰ Indica ARTOLA GALLEGU, M., *La burguesía revolucionaria (1808-1874)*, *Óp. Cit.*, p. 32, que la Constitución de 1812 «define un sistema político conforme a los principios de la primera fórmula liberal [...]» y, que desde la misma filiación, «contiene una declaración de derechos [...]: libertad civil, propiedad y demás derechos legítimos (artículo 4), libertad de imprenta (artículo 131), igualdad ante la ley (artículo 248), derecho de petición (artículo 373)». También este autor dirá, más adelante (pp. 337 y ss.), que las Cortes de Cádiz «inician la tarea, que no contemplarán, de configurar una nueva sociedad basada en la interpretación individualista de los principios teóricos de libertad, igualdad y propiedad, considerados como normas fundamentales de todo sistema armónico de relaciones sociales. La organización social clasista, en oposición a la estamental aún vigente, encuentra su fundamento en dos proposiciones previas: 1.- Una concepción antropológica según la cual el comportamiento de todos los hombres está determinado por la búsqueda de la felicidad. 2.- La identificación de la felicidad con la riqueza, tanto porque proporciona los medios de satisfacer las necesidades humanas, cuanto por ser el único procedimiento que permite la cuantificación de la primera».

¹¹ CLAVERO SALVADOR, B., RUIZ TORRES, P. Y HERNÁNDEZ MONTALBÁN, F.J., *Estudios sobre la revolución burguesa en España*, Siglo XXI de España Editores, Madrid, 1979, pp. 43 y ss. Así el modelo económico característico del Antiguo Régimen queda definido por tres parámetros básicos: La propiedad que se encuentra vinculada a la tierra, la existencia de unas relaciones capitalistas de producción y la intervención, de manera directa o indirecta, del Estado en el mercado de bienes y en el del trabajo. Más tarde, para poder efectuarse el tránsito al sistema de economía de mercado, debía ponerse fin a la propiedad vinculada de los privilegiados.

Dichas líneas se reducen fundamentalmente a tres ejes: la abolición de los señoríos, la desvinculación y la desamortización.

La abolición de los señoríos, «un objetivo esencial en un proceso revolucionario»¹², se inició en las Cortes de Cádiz¹³. El Decreto del 6 de agosto de 1811 llegó para incorporar a la Nación todos los señoríos jurisdiccionales, eliminó los privilegios exclusivos, tanto privativos como prohibitivos, y suprimió las prestaciones personales y reales que tenían su origen en títulos jurisdiccionales. Dicho decreto estableció la distinción entre el «señorío jurisdiccional» y el «señorío territorial o solariego», este último debía identificarse con «la clase de los demás derechos de propiedad particular». La diferencia, aunque se podía establecer en teoría, se mostraba menos clara en la práctica debido a la complejidad del sistema señorial, lo que facilitaba que los «señoríos» se inscribieran en la segunda categoría¹⁴.

¹² *Ibidem*, p. 113 y ss.

¹³ En DE CÁRDENAS Y ESPEJO, F., *Ensayo sobre la historia de la propiedad territorial en España (1873-1875)*, t. II, Imprenta de J. Noguera a cargo de M. Martínez, Madrid, 1873, p. 159, nos detenemos en la nota de su relato cuando expresa que a excitación del Diputado Sr. Lloret que «propuso se reintegraran a la corona todas las jurisdicciones así civiles como criminales, sin perjuicio del competente reintegro o compensación, a los que las hubiesen adquirido por contrato oneroso o causa remuneratoria». Otros diputados, «aspirando a más radicales reformas», vinieron a proponer que se añadiese «a la incorporación de señoríos y jurisdicciones, la de posesiones, fincas y todo cuanto se hubiera enajenado o donado, reservándose a los poseedores el reintegro a que tuvieran derecho» y «que se desenterrarán del suelo español y de la vista del público el feudalismo visible de horcas, argollas y otros signos tiránicos e insultantes a la humanidad, que tenía erigido el sistema feudal en muchos cotos y pueblos [...]» (Diputado Sr. García Herreros). En este sentido, De Cárdenas nos señala que en el discurso de la discusión fueron modificadas estas proposiciones diferentes, y de ellas resultó la Ley de 6 de agosto de 1811, que procuró conciliar las pretensiones de aquellos que deseaban acabar de un golpe con todos los señoríos jurisdiccionales y con los solariegos, con los de aquellos que sólo aspiraban a abolir la jurisdicción señorial, mediante la indemnización que correspondiese. Así, en *Ibidem*, p. 112 y ss., no expresa cómo tuvo lugar aquella «verdadera ceremonia de la confusión», «separando del dominio de la tierra, el servicio militar y la jurisdicción» hasta resultar la pérdida o por los menos la atenuación de los caracteres feudales del dominio.

¹⁴ DE MOXÓ, S., *La disolución del régimen señorial en España*, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Escuela de Historia Moderna, Madrid, 1965, pp. 15-78. Tenemos que decir que señorío jurisdiccional es «no el que encierra cierto poder coactivo, anejo y circunstancial con todo señorío desde la alta Edad Media, sino aquel cuyo titular posee legítimamente en su mano, por compra o donación real, el ejercicio de la jurisdicción». En el pensamiento del autor citado, los señoríos territoriales añadían a la propiedad un «tercer elemento», algo más que el dominio de la tierra, pero que no llegaba a ser la jurisdicción, sino el ejercicio de determinadas facultades jurisdiccionales, en el ámbito administrativo y tributario. En este sentido, véase, también, FONTANA, J., *La quiebra de la monarquía absoluta, 1814-1820*, *Óp. Cit.*, pp. 253 y ss. Decir que he seguido la ruta trazada por NADAL OLLER, J., *El fracaso de la revolución industrial en España, 1814-1913*, Ariel, Barcelona, 1977, reimp., pp. 63 y ss.

A este decreto le siguieron otros, junto con las conocidas alternativas de retorno al *ancien régime* durante el reinado de Fernando VII¹⁵.

La ley de 3 de mayo de 1823 exigió que, para que los señoríos fueran considerados parte de la propiedad particular, sus poseedores acreditaran con los títulos pertinentes que estos «no son de aquella clase que por su naturaleza deben incorporarse a la Nación»¹⁶.

La ley del 23-26 de agosto de 1837, «marcando un neto retroceso», se conformó con la presentación de documentos probatorios de la territorialidad del señorío¹⁷, estableciendo que «deberán los poseedores justificar (en caso de duda o contradicción) por otra prueba legal y en un juicio breve y sumario, la cualifique como propiedad particular independiente del título de señorío».

El resultado del proceso resultó ser distinto a lo propuesto por los diputados de las Cortes de Cádiz, conduciendo a la consolidación de la propiedad de la nobleza¹⁸.

Además, se produjo una alianza entre la burguesía liberal y la aristocracia latifundista, cuyos efectos políticos fueron notables, abarcando desde la consolidación del latifundismo hasta la agitación campesina¹⁹. Con todo, la eliminación de los vestigios

¹⁵ El Decreto de 19 de julio de 1813, que interpretó el de 1811 sobre privilegios privativos. El Real Decreto de 15 de septiembre de 1815 hizo «renacer» nuevamente los señoríos.

¹⁶ El 15 de agosto de 1823 (art. 20 de la Ley de 3 de mayo de 1823) se restituyeron los señoríos, restableciéndose su abolición por Ley de 20 de enero-2 de febrero de 1837.

¹⁷ Completa NADAL OLLER, J., *El fracaso de la revolución industrial en España, 1814-1913*, *Óp. Cit.*, pp. 253 y ss., manifestando que «De esta forma, al determinar que el expediente a instruir era de simple posesión y no de propiedad, el poder legislativo tomaba partido a favor de la nobleza y contra los pueblos». En sentido contrario, opina DE CÁRDENAS Y ESPEJO, F., *Ensayo sobre la historia de la propiedad territorial en España (1873-1875)*, *Óp. Cit.*, pp. 162-163, al entender que el sistema empleado favoreció en definitiva la expropiación sin indemnización e hizo depender la subsistencia de aquellos derechos de haberse conservado o no los títulos.

¹⁸ En palabras de NADAL OLLER, J., *El fracaso de la revolución industrial en España, 1814-1913*, *Óp. Cit.*, p. 64, «ganó en propiedad efectiva más de los que perdió en derechos jurisdiccionales». Así, en Andalucía, «la nobleza se convirtió en el grupo más importante de propietarios» y de «señores de la tierra» pasaron a «propietarios de la tierra», nos recuerda TUÑÓN DE LARA, M., *Crisis del antiguo régimen e industrialización en la España del Siglo XIX. VII Coloquio de Pau: de la crisis del antiguo régimen al franquismo*, *Óp. Cit.*, pp. 83 y ss. Véase BERNAL RODRÍGUEZ, A.M., *La propiedad de la tierra y las luchas agrarias andaluzas*, Ariel, Barcelona, 1974, pp. 13-31.

¹⁹ Para poder efectuar una valoración de sus efectos, véase NADAL OLLER, J., *El fracaso de la revolución industrial en España, 1814-1913*, *Óp. Cit.*, pp. 64-65; FONTANA, J., *Cambio económico y actitudes políticas en la España del siglo XIX*, 2.ª edición, Ariel, Barcelona, 1975, pp. 161 y ss.; ARTOLA GALLEGU, M., *La burguesía revolucionaria (1808-1874)*, *Óp. Cit.*, p. 135; DE MOXÓ, S., *La disolución del régimen señorial en España*, *Óp. Cit.*, pp. 168-174; MARTÍNEZ CUADRADO, M., *La burguesía conservadora (1874-1931)*, *Óp. Cit.*, p. 129, apunta que se produjo «un complejo compromiso de división de poderes económicos y políticos

feudales propició, por un lado, la formación de una burguesía que sería protagonista de los acontecimientos políticos, y, por otro, la configuración, a través de su ideología, de las relaciones económicas y sociales, así como del derecho que regiría dichas relaciones, en el cual el CC ocuparía un lugar preponderante.

En suma, estos procesos contribuyeron a la abolición del feudalismo y crearon las condiciones sociales que habrían de ser consideradas por los redactores del CC²⁰.

El segundo fenómeno jurídico que se identifica como parte integral de la «revolución burguesa» es la «desvinculación». A partir del Decreto del 8 de junio de 1813, que definió las reglas a las que se debía ajustar la utilización de la tierra, en cuanto a libertad de cerramiento, explotación, arrendamiento, etc., los proyectos de reforma del régimen de propiedad no llegaron a completarse durante el proceso legislativo de las Cortes de Cádiz²¹.

Posteriormente, este tema se retomó en las Cortes del Trienio, donde se aprobó el Decreto de Cortes del 27 de septiembre de 1820, sancionado por Fernando VII el 11 de octubre como ley, que suprimió todas las vinculaciones familiares, tales como «mayorazgos, fideicomisos, patronatos y cualquier otra clase de vínculos como ascensos, juros, foros o de cualquier otra naturaleza, restituyéndose desde entonces la categoría de absolutamente libres»²².

Se produce la reposición de los mayorazgos por el Real Cédula de 11 de marzo de 1824, esta disposición fue anulada por el Real Decreto del 23 de octubre de 1833, y tras una serie de avances, como el Real Decreto del 30 de agosto de 1830 que restablecía la ley de desvinculación de 1820, se llegó a la aprobación definitiva, mediante la ley sobre

entre la nobleza señorial con la gran burguesía [...]» y DE CÁRDENAS Y ESPEJO, F., *Ensayo sobre la historia de la propiedad territorial en España (1873-1875)*, *Óp. Cit.*, p. 163, desde un punto de vista antagónico, expresa que «desaparecieron las últimas propiedades feudales, como en Francia, al soplo de la revolución y con la misma falta de respeto que allí a los intereses creados y a los derechos adquiridos, aunque con menor efecto en la economía social y en la situación política del reino».

²⁰ DE AZCÁRATE, G., *Ensayo sobre la Historia del Derecho de propiedad y su estado actual en Europa*, t. II, Imprenta de la Revista de Legislación, Madrid, 1879-1883, p. 336 y ss.

²¹ ARTOLA GALLEGU, M., *Antiguo régimen y revolución liberal*, Ariel, Barcelona, 1978, pp. 223-224.

²² Nos remitimos al extenso comentario y exposición de la situación anterior en relación con el proceso desvinculador a CLAVERO SALVADOR, B., *Mayorazgo. Propiedad feudal en Castilla, 1369-1836*, Siglo XXI de España Editores, Madrid, 1974. En relación con la abolición, pp. 361 y ss. Para la Ley de 11 de octubre de 1820, pp. 367 y ss.

vinculaciones y mayorazgos del 19 de agosto de 1841, cerrando así el ciclo de esta etapa²³.

Aunque tales disposiciones legales podrían considerarse el término de las vinculaciones feudales, resulta evidente que en preceptos como los artículos 348 y 1911 CC se encierra la historia de los mayorazgos y su desaparición, fenómeno que se produjo en aras de garantizar la disponibilidad de la propiedad y la libertad en el tráfico de bienes, dos conceptos básicos del orden público económico del sistema liberal²⁴.

El proceso de liberación de la propiedad culminó con la venta de los bienes de las «manos muertas» y la desafección y enajenación de los bienes municipales, fenómeno conocido como «desamortización», en sus dos fases: «eclesiástica» y «civil»²⁵.

Aunque confeccionar una historia detallada de la amortización y desamortización de la propiedad, como un complejo fenómeno al que, con cierta seguridad, se ha concedido una cierta importancia superior a la que realmente tuvo, excede los objetivos de este trabajo²⁶, es innegable que, a través de estos procesos dobles, desamortización y desvinculación, se pudieron satisfacer las demandas de la burguesía, tanto rural como urbana, en su aspiración por consolidar su estatus, sin vulnerar el principio de la propiedad privada individual de los medios de producción.

La desvinculación y la desamortización allanaron el camino para la apropiación de las rentas de la tierra²⁷ y contribuyeron a la configuración del «orden burgués» que

²³ *Ibidem*, p. 390 y ss. Con la Ley de 1841 quedaba resuelto el problema de la pertenencia de la propiedad privada de los bienes desvinculados. Una aproximación sucinta en DE CÁRDENAS Y ESPEJO, F., *Ensayo sobre la historia de la propiedad territorial en España (1873-1875)*, *Óp. Cit.*, pp. 163-181.

²⁴ CLAVERO SALVADOR, B., *Mayorazgo. Propiedad feudal en Castilla, 1369-1836*, *Óp. Cit.*, pp. 402-403. Por otra parte, en la p. 410 se puede observar a juicio del autor la «propiedad amortizada» es un caso particular de vinculación. Y en la p. 412, señala que la desvinculación significará el cumplimiento de la revolución burguesa en el ámbito del derecho de propiedad.

²⁵ «Mano muerta» dice COLMEIRO Y PENIDO, M., *Historia de la Economía Política en España*, vol. II, Imprenta de D. Cipriano López, Madrid, 1863, pp. 145, que es citado por SIMÓN SEGURA, F., *La desamortización española del siglo XIX*, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, 1973, p. 15, es el nombre aplicado a todo instituto o corporación imposibilitado de enajenar la hacienda raíz que constituía su dotación permanente.

²⁶ Expresa ARTOLA GALLEGU, M., *La burguesía revolucionaria (1808-1874)*, *Óp. Cit.*, pp. 149 y ss., que el tema proyecta una «atracción hipnótica». En opinión de este autor, «la desamortización no puede compararse por el volumen de capital con el invertido en la construcción del ferrocarril, ni determinó las condiciones de vida del campesinado como pudo hacerlo la extinción del régimen señorial y no puede hacerse responsable de la aparición de los latifundios [...] y por encima de todo lo dicho está el hecho de que la masa de los bienes cuya propiedad se transfirió no fue sino una pequeña parte de las tierras, de manera que difícilmente podía tener un carácter revolucionario a escala nacional».

²⁷ ARTOLA GALLEGU, M., *Antiguo régimen y revolución liberal*, *Óp. Cit.*, pp. 299-300.

consolidaría el CC. El sistema liberal era, sin duda, incompatible con una situación en la que la propiedad se apartara del libre mercado de bienes y no pudiera servir como base para el crédito territorial.

Las disposiciones desamortizadoras fueron numerosas, y los períodos de vigencia y eficacia conforman un cuadro complejo con antecedentes incluso en el Antiguo Régimen. Los momentos clave del proceso se centran en los Decretos del 13 de septiembre de 1813 y del 19 de febrero de 1836, en la Ley del 29 de julio de 1837, en la Ley de Espartero del 2 de septiembre de 1841 (Desamortización eclesiástica) y, finalmente, en la Ley del 1 de mayo de 1855, conocida como la «Ley Madoz» (Desamortización civil)²⁸.

²⁸ TOMÁS Y VALIENTE, F., *El marco político de la desamortización en España*, Ariel, Barcelona, 1971, pp. 53 y ss. El Decreto de 13 de septiembre de 1813 que «constituye la primera norma general desamortizadora del siglo XIX, apenas pudo aplicarse debido al inmediato retorno de Fernando VII y del Estado absoluto, pero junto con la memoria de Canga encierra todos los principios y mecanismos jurídicos de la posterior legislación desamortizadora». Por su parte, el Real Decreto de 19 de febrero de 1836, que será la primera de las leyes desamortizadoras de MENDIZÁBAL, venía a subseguir a las disposiciones sobre extinción de instituciones del clero regular. El Real Decreto de 19 de febrero de 1936 declaró en venta el conjunto de los bienes de las «Comunidades y Corporaciones religiosas extinguidas [...]». En la pp. 84-85, señala el autor la Ley de 29 de julio de 1837 conecta la desamortización no ya con aquellos problemas de naturaleza urgente para la Hacienda, sino más bien con la llegada de la reforma tributaria y con la problemática de la dotación para el mantenimiento de los gastos de culto y clero, suprimiéndose los diezmos y se declaró bienes nacionales sujetos a enajenación prácticamente la totalidad de los del clero secular. En este sentido, realmente, la aplicación práctica de esta ley fue nula, porque los diezmos se fueron cobrando en virtud de sucesivas autorizaciones concedidas y a la venta de los bienes del clero secular, que debió empezar en 1840, no llegó a producirse debido a que las Cortes derogaron en el verano de 1840 los artículos 2 y 1 de la indicada ley. En la p. 97, nos indica TOMÁS Y VALIENTE, que la venta de bienes del clero secular se realizó, en cambio, como efecto de la Ley de 2 de septiembre de 1841, norma, que en su opinión no consistía en una simple restauración de la vigencia de la segunda ley de MENDIZÁBAL. Se consideraban bienes nacionales todas las propiedades del clero secular, salvo las pocas excepciones, y eran declaradas sujetas a venta. Por su parte, la Ley de ESPARTERO permaneció vigente durante apenas tres años, durante los cuales se vendieron importantes fincas. Hasta estuvieron suspendidas las ventas por Decreto de 8 de agosto de 1844. El Real Decreto de 23 de septiembre de 1856 acordó la suspensión de la venta de los bienes del clero secular y el Real Decreto de 14 de octubre de 1856 vino a suspender la ejecución de toda la Ley Madoz. La Ley Madoz, sería restablecida por el Real Decreto de 2 de octubre de 1858, pero se excluía del ámbito de la misma los bienes de la Iglesia. Finalmente, en las pp. 108 y ss. de su estudio, TOMÁS Y VALIENTE nos dice que la Ley de 7 de abril de 1861 aclararía la situación de los bienes pertenecientes a la Iglesia que el Estado tenía derecho a adquirir por efecto «de la permutación acordada en el convenio celebrado con la Santa Sede en 25 de agosto de 1859». Destaco, además, la conexión de la «Ley Madoz» y de la política desamortizadora con las necesidades fiscales y con el naciente capitalismo que estudia TORTELLA CASARES, G., *Los orígenes del capitalismo en España*, Tecnos, Madrid, 1975, reimp., pp. 26, 50, 224 y 311.

Sea cual sea el juicio que merezca la desamortización²⁹, es incuestionable que sirvió para perfeccionar los mecanismos de acumulación de la tierra instaurados por la renovación liberal³⁰.

Durante el proceso de liquidación del Antiguo Régimen, previo a la consolidación del nuevo orden, la redacción del CC, junto con los procesos paralelos de abolición de los señoríos y de desvinculación, contribuyeron a configurar la nueva sociedad clasista, organizada sobre los principios de libertad, igualdad y propiedad³¹.

El principio de «libertad», que se proyecta en la utilización de las fuerzas productivas y en el libre tráfico de bienes, comenzó con la obtención de la «libertad de explotación de las tierras»³². En este contexto, la propiedad, declarada inviolable y garantizada frente a la intervención estatal mediante leyes de expropiación, se erigió como uno de los pilares fundamentales del sistema³³.

²⁹ Señala ARTOLA GALLEGO, M., *Antiguo régimen y revolución liberal*, *Óp. Cit.*, p. 300, que «desde quienes se escandalizaron por el “inmenso latrocinio”, sin tomar en cuenta otros aspectos del problema, hasta quienes la condenan porque no se aprovechó la ocasión para llevar a cabo la reforma agraria». Por su parte, DE CÁRDENAS Y ESPEJO, F., *Ensayo sobre la historia de la propiedad territorial en España (1873-1875)*, *Óp. Cit.*, p. 200, nada sospechoso de progresismo, viene a considerar que «ciertamente no conviene al Estado que la dotación de los pueblos consista en bienes raíces, mejor es que estos bienes se hallen en manos de particulares, que suelen hacerlos más productivos; pero esta consideración no basta para fundar el derecho del Estado a incautarse de los bienes legítimamente poseídos por los pueblos [...]». Puede observarse que parece que la conciencia de la necesidad de efectuar la desamortización aparece siempre en combinación con la crítica sobre la manera de actuar para alcanzar el fin que se proponía. Finalmente, para NADAL OLLER, J., *El fracaso de la revolución industrial en España, 1814-1913*, *Óp. Cit.*, pp. 65 y ss., la desamortización produjo la quiebra de la denominada organización rural española y, además, de los graves perjuicios sufridos por los municipios, fue responsable de las modificaciones más importantes que fueron experimentadas por el paisaje rural en el curso del siglo XIX.

³⁰ FONTANA, J., *La revolución liberal. Política y Hacienda, 1833-1845*, *Óp. Cit.*, p. 280.

³¹ Para ARTOLA GALLEGO, M., *La burguesía revolucionaria (1808-1874)*, *Óp. Cit.*, p. 161, «La institucionalización de dichos principios fue acompañada de un intenso proceso de socialización de los mismos, destinado a hacer de ellos normas universales o naturales de comportamiento y relación».

³² *Ibidem*. Hemos hecho referencia antes al Decreto de las Cortes de Cádiz de 8 de junio de 1813 sobre cerramiento de fincas, que en parte recogió más tarde el artículo 388 CC. El Decreto, de contenido más amplio, permitía que los propietarios pudieran cerrar las fincas, disfrutarlas de una manera libre y exclusivamente o arrendarlas como mejor les parezca y destinarlas «a labor, o a pasto, o a plantío, o al uso que más le acomode»; se derogaba, por consiguiente, cualesquiera leyes que prefijasen la clase de disfrute a que debían destinarse estas fincas, pues se ha de dejar enteramente al arbitrio de sus dueños.

³³ Siguiendo a SIMÓN SEGURA, F., *La desamortización española del siglo XIX*, *Óp. Cit.*, pp. 299-300, decir que la desamortización, además, consolidó la estructura de la propiedad, y abrió camino a la posterior vinculación del poder económico con el político, en cuanto fueron los terratenientes los que, dueños del poder político, en gran parte, guardaron celosos las prerrogativas económicas y tuvieron buen cuidado de que la estructura económica del campo no sufriese alteración alguna.

El propietario, como actor central en la vida económica y titular de uno de los poderes paradigmáticos del ordenamiento jurídico, se posiciona en el epicentro del nuevo modelo social. El CC recogió la experiencia legislativa de los regímenes liberales anteriores, estableciendo las fórmulas definitivas para la privatización y apropiación de los bienes patrimoniales, en consonancia con la realidad social emergente³⁴.

Las necesidades del naciente capitalismo, entre las cuales destaca la de asegurar la base del crédito territorial para impulsar fuertes inversiones, especialmente en infraestructuras como los ferrocarriles, motivaron la legislación hipotecaria, la cual dejó una impronta perdurable en el Derecho Privado español.

Como, con autoridad, se ha indicado³⁵, el interés en proteger el crédito territorial y en fomentar el libre tráfico de bienes inspiró la adopción de principios de especialidad y publicidad en la legislación hipotecaria, evidenciados en la Ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1861³⁶.

Aunque esta ley y la que le siguió el 21 de diciembre de 1869 fueron esencialmente «leyes de hipotecas» y no sistemas completos de Derecho Registral, sentaron las bases para el desarrollo de un sistema registral en el Derecho español, que se consolidó con la Ley Hipotecaria de 1909, marcando una distinción duradera entre los bienes «inscritos» y «no inscrito»³⁷.

Para completar el panorama legislativo del título de la propiedad en el CC, es necesario también mencionar otras disposiciones, entre las que se destacan las leyes de Minas,

³⁴ Cfr. MARTÍNEZ CUADRADO, M., *La burguesía conservadora (1874-1931)*, *Óp. Cit.*, pp. 286-287. Véase, además, TORTELLA CASARES, G., *Los orígenes del capitalismo en España*, *Óp. Cit.*, p. 26. Para este autor el sentido de la desamortización se encontraba en una nacionalización de las tierras amortizadas para vender luego. En relación con la conexión entre desamortización, crédito agrario (necesidad) y la creación del Banco Hipotecario, ponemos el foco en las pp. 311 y ss.

³⁵ DíEZ-PICAZO, L., «Los principios de inspiración y los precedentes de las leyes hipotecarias españolas», en *Leyes Hipotecarias y Registrales de España. Fuentes y evolución*, t. I, vol. I, Leyes de 1861 y 1869, Castalia, Madrid, 1989, pp. 3-27.

³⁶ *Ibidem*, p. 27. Viniendo a reducir la importancia de la cuestión y matizando, además, las posturas doctrinales en relación el «germanismo» y el «romanismo» de nuestra legislación hipotecaria.

³⁷ En la presentación del texto de la Ley de 1861, la Comisión General de Codificación, en la luminosa Exposición de Motivos, de la que fue ponente don Pedro Gómez de la Serna, recordaba que «nuestras leyes hipotecarias están condenadas por la ciencia y por la razón, porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la propiedad pública, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan capitales [...]».

las de Aguas, cuyo estudio pormenorizado debemos dejar para otro lugar³⁸, de 3 de agosto de 1866 y de 13 de junio de 1879; y las leyes de propiedad intelectual, regida por Ley de 10 de enero de 1879, y las primeras normas contemporáneas sobre propiedad industrial³⁹; que han contribuido a la expansión y adaptación del concepto de dominio.

La legislación minera, relacionada con el artículo 350 CC, es particularmente relevante, al igual que la evolución legislativa del siglo XIX impulsada por las necesidades fiscales y de hacienda, que orientó el proceso hacia la «desamortización del subsuelo»⁴⁰.

Conocido todo lo expresado hasta el momento, la consolidación del sistema liberal en España, con su énfasis en la propiedad privada y el libre mercado, se vio reforzado mediante la abolición de las antiguas vinculaciones feudales.

Los procesos de desvinculación y desamortización permitieron a la burguesía, tanto urbana como rural, alcanzar un estatus consolidado y sentar las bases del orden social, que, a semejanza de su modelo francés, quedó recogido en el CC.

El sistema liberal, que buscaba garantizar la base del crédito territorial y el libre tráfico de bienes, resultó incompatible con cualquier situación que alejase la propiedad del dinamismo del mercado.

Finalmente, el CC sintetizó la experiencia legislativa de los regímenes liberales previos, reflejando tanto la transformación de la propiedad privada como las complejidades del proceso de desamortización, fenómeno que, aunque intrincado, fue crucial para la modernización del ordenamiento jurídico español.

Ahora bien, esta visión, aunque estructuralmente sólida, ha sido progresivamente revisada por la evolución normativa del siglo XXI. La LPDV, introduce una corrección sustancial al modelo codificado, no por vía de derogación, sino por redefinición funcional. Si bien el artículo 348 CC permanece formalmente incólume, el régimen

³⁸ Véase artículos 407-425 CC.

³⁹ Recuerda ARTOLA GALLEGU, M., *La burguesía revolucionaria (1808-1874)*, *Óp. Cit.*, pp. 164-165, que el Real Decreto de 27 de marzo de 1826, que reconoció un derecho exclusivo de explotación a los inventores o introductores en España de nuevas máquinas o procesos industriales y se mantuvo vigente hasta la Ley de 1878, que reguló los derechos de patentes.

⁴⁰ NADAL OLLER, J., *El fracaso de la revolución industrial en España, 1814-1913*, *Óp. Cit.*, pp. 87 y ss. El proceso quedó verificado a través de las leyes de 1849, de 1859, el Decreto-ley de 28 de diciembre de 1868, etc., y estaba inspirado por criterios, salvando las distancias, semejantes, en sus grandes líneas, a la desamortización del suelo.

jurídico de la vivienda se ha complejizado hasta el punto de alterar profundamente el contenido efectivo del derecho de propiedad inmobiliaria.

La nueva ley no modifica el «título dominical», pero le añade una carga de deberes y finalidades sociales que reconducen su ejercicio a parámetros constitucionales (art. 33 CE) vinculados al interés general y al derecho a una vivienda digna. Así, el dominio sobre una vivienda queda condicionado por obligaciones específicas: el deber de destino habitacional efectivo, la prohibición de mantener inmuebles vacíos en zonas tensionadas, la obligación de conservación, la sujeción a programas públicos de vivienda protegida y, en el caso de los grandes tenedores, el deber de información y colaboración con la Administración.

En otras palabras, si el CC nació para consolidar un sistema liberal donde el propietario era señor de su bien frente a cualquier injerencia, la LPDV materializa una evolución del dominio en clave funcional y social, donde el propietario es también un sujeto vinculado por una función pública implícita, especialmente cuando su bien se integra en un contexto de tensión habitacional o escasez estructural de vivienda.

El paralelismo histórico es llamativo: si en el siglo XIX la propiedad fue liberada de los lastres feudales para ser insertada en el circuito mercantil, en la actualidad se ve sometida a límites funcionales orientados a garantizar su contribución al derecho constitucional a la vivienda, en coherencia con los principios de la Agenda 2030 de Naciones Unidas⁴¹. En ambos casos, la finalidad última no es otra que adaptar el régimen dominical a las necesidades estructurales del momento: ayer, el desarrollo del capitalismo y la consolidación del crédito territorial; hoy, la cohesión social, la

⁴¹ En el marco del contexto global actual, la denominada Agenda 2030 de Naciones Unidas consagra, en el seno de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, un conjunto de estándares y buenas prácticas en materia de vivienda. Esos principios se han trasladado a la Agenda Urbana Española a través de iniciativas y líneas de acción concretas, entre las que cabe señalar: la promoción de medidas y la adopción de políticas públicas en materia de vivienda destinadas a respaldar la realización progresiva del derecho de todas las personas a una vivienda digna, adecuada y asequible; así como la implementación de mecanismos que eviten los desalojos forzados arbitrarios. Estas políticas se orientan específicamente a atender las necesidades de las personas sin hogar, de quienes atraviesan situaciones de vulnerabilidad, de los colectivos sociales con ingresos bajos o con dificultades especiales, y de las personas con discapacidad. En este sentido, resulta pertinente remitir la atención a VARGAS MARCOS, F., DE LA CRUZ MERA, A. Y HERAS CELEMIN, M. R., «Vivienda y salud: eficiencia energética, urbanismo sostenible y agenda 2030: conclusiones y futuro», *Revista de Salud Ambiental*, vol. 21, n.º 1, 2021, pp. 56-64. Asimismo, conviene una lectura reposada y crítica de la documentación relativa a las personas con discapacidad intelectual, caso ilustrativo representado por HERRÁN ORTIZ, A. I., «El paradigma de la discapacidad intelectual en el proceso legislativo español. Una aproximación a la reciente reforma del artículo 49 de la CE», en AA.VV. (Dir. HERRÁN ORTIZ, A. I.), *Discapacidad y Derecho. Retos normativos del nuevo discurso de la discapacidad intelectual*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2024, pp. 183-244.

sostenibilidad del parque habitacional y el cumplimiento efectivo de los derechos sociales.

De este modo, la propiedad sigue siendo el eje estructurador del sistema civil, pero ya no puede concebirse como una potestad incondicionada. El «título de la propiedad» que el CC consagró como expresión última del orden liberal es, en la actualidad, una institución en transformación, cuya operatividad depende, cada vez más, de su conformidad con los valores y finalidades de un Estado social y democrático de Derecho. La LPDV no lo sustituye, pero sí lo reinterpreta, como hiciera en su tiempo la legislación desamortizadora, adaptando el viejo derecho subjetivo a las exigencias colectivas del presente.

3. DE LA DEFINICIÓN CODIFICADA DEL DOMINIO A LA REGULACIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

Como es bien sabido, el artículo 348 CC, encuentra su origen directo en el artículo 544 del Código Civil francés de 1804⁴² (en adelante, Code francés). Sin embargo, es importante destacar que, en el caso del precepto español, se presentan algunas variaciones significativas con respecto a su antecedente francés. Entre ellas, cabe señalar la ausencia de referencia a la expresión «de la manera más absoluta» en lo que respecta al disfrute de la propiedad, así como la omisión de la mención a «los reglamentos» como fuente de posibles restricciones a las facultades del propietario.

A pesar de que una parte considerable de la doctrina sostiene que esta definición de la propiedad encuentra sus raíces en el derecho romano o en la tradición romanística⁴³, o

⁴² Code civil, création Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804. Légifrance: le service public de la diffusion du droit [en línea], <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721>. [Consulta: 25/01/2025.]

⁴³ Durante un largo período se sostuvo que la definición establecida en el artículo 544 constituía una transposición de la conceptualización que las leyes romanas atribuían a la propiedad. Así lo consideraba DE MALLEVILLE, J., *Analyse raisonnée de la discussion du Code civil au Conseil d'État*, Garnery, París, 1807, p. 29, quien citaba el pasaje del *Codex, mandati*, ley 21: «*Dominium est just utendi et abutendi re sua, quatenus iuris ratio patitur*». No obstante, tal como señaló BRUGI, B., *Della proprietà*, Garnery, vol. I, 2.ª edición, Eugenio Marghieri y Torino Utet, Napoli Torino, 1923, pp. 40-41, Malleville incurría en un error si sus afirmaciones se tomaban de manera literal, aunque su apreciación resultaba acertada si se interpretaba en el sentido de que la tradición escolástica creyó reflejar en la nueva formulación el pensamiento contenido en dicha expresión del texto romano. Sin embargo, el mismo autor advierte que las breves observaciones de Malleville no resultan suficientes para proporcionar una visión completa del modo en que los redactores del *Code* abordaron y debatieron el asunto. En este sentido, al pretender transformar en una norma jurídica una formulación de carácter doctrinal, se vieron inducidos a analizar la relación de dicha definición con la realidad, lo que condujo a la abstracción de un derecho de propiedad accesible a todos y susceptible de recaer sobre cualquier bien *in commercium*, desembocando finalmente en la eliminación de los vínculos y limitaciones preexistentes.

que al menos puede ser explicada a partir de las formulaciones desarrolladas dentro de esta corriente doctrinal, parece estar suficientemente acreditado que una definición con tales características no se encuentra expresamente en los textos jurídicos del derecho romano clásico ni en el *Corpus Iuris Civilis* justiniano. Además, una concepción tan absolutista de la propiedad difícilmente podría ser aplicada a la evolución histórica de esta institución en la antigua Roma⁴⁴, donde las limitaciones y modulaciones del derecho de propiedad eran numerosas y estaban determinadas tanto por la función social de los bienes como por las necesidades de la comunidad.

La afirmación de que el concepto de propiedad en el Code francés encuentra su origen en la tradición jurídica romana parece derivar de las ideas expuestas por MALLEVILLE. No obstante, esta afirmación solo podría sostenerse si se entiende que la verdadera raíz de la definición codificada no se encuentra en los textos romanos propiamente dichos, sino en la tradición escolástica, que habría tratado de interpretar y sistematizar el pensamiento de los juristas romanos en materia de propiedad, adaptándolo a los paradigmas filosófico-jurídicos vigentes en la época de la codificación. A este respecto,

La formulación «romana», conforme a la interpretación de Malleville, tuvo una amplia aceptación. Así, ARMAND, P., *La rencontre chez Pothier des conceptions romaine et féodale de la propriété foncière*, Recueil Sirey, París, 1937 y NICOLINI, U., *La proprietà, il principio e l'espropriazione per pubblica utilità*, Giuffrè, Milán, 1952, reimp., pp. 37 y ss.

⁴⁴ Cfr. DI MARZO, S., *Le basi romanistiche del Codice Civile*, Utet, Turín, 1952, pp. 158-159. Según señala el autor, no existe en las Fuentes una definición específica de propiedad. En su lugar, se citan diversos fragmentos que aluden a conceptos afines: 1.- Dig. 1,5,4 pr. (*Flor. 9 inst.*): «*Libertas est naturalis facultas eius quod cuique facere libet, nisi si quid vi aut iure prohibetur*», lo que se traduce como: Es libertad la natural facultad de hacer lo que se quiere con excepción de lo que se prohíbe por la fuerza. 2.- CJ. 4,35,21: «*Suae quidem quisque rei moderator atque arbiter*», es decir, moderador y árbitro cada cual de sus propias cosas, lo que, en el contexto jurídico, implica que cada individuo tiene la facultad de administrar sus bienes conforme a su criterio. Asimismo, Di Marzo destaca que no es de origen romano la conocida definición «*Dominium est just utendi et abutendi re sua, quatenus iuris ratio patitur*», ya que el término abutere en este contexto significa «consumir» y no «abusar», como se ha pretendido interpretar en otras ocasiones. Para respaldar esta afirmación, remite a Dig. 5,3,25,11 (*Ulp. 15 ad ed.*), donde se evidencia el significado correcto del término. En cuanto a la concepción de la propiedad en el derecho romano, se observa que esta ofrece diversas formas de disfrute de un «señorío general», las cuales, al ser examinadas desde una perspectiva funcional y económica, pueden identificarse con la noción de propiedad. Dicho concepto posee un contenido esencialmente económico, ya que otorga la posibilidad de goce pleno sobre la cosa, ya sea de manera efectiva o potencial. Sin embargo, si ciertas figuras jurídicas se consideraron diferentes del *dominium ex iure Quiritium*, no fue debido a diferencias económicas, sino a las características de soberanía y connotaciones políticas que definían este último. Por otro lado, en sus orígenes, la propiedad territorial romana se configura como la posesión de un territorio perteneciente a un grupo, lo que refleja una estructura de dominio colectivo antes de la consolidación de la propiedad individual.

Cfr. BONFANTE, P., *Corso di diritto romano. La proprietà, Parte I e Parte II*, vol. II, Giuffrè, Milán, 1966, reimp., p. 256. Hace referencia al progreso de la «propiedad económica» BONFANTE, P., *Teoria della proprietà nel diritto romano. Lezioni curate, ordinate, edite da Pietro Bonfante*, vol. I, Attilio Sampaolesi, Roma, 1928 y NEGRO, F., *La storia economica e sociale della proprietà*, 4.ª edición, Arnaldo Forni, Bologna, 1966, pp. 66 y ss.

sin embargo, el verdadero mérito de esta definición jurídica de la propiedad debe atribuirse, de forma inmediata, a Pothier, una de las figuras más influyentes en la codificación francesa⁴⁵.

Sin perjuicio de las fuentes de inspiración en las que el mencionado jurista basó sus formulaciones, ni del hecho de que su definición de propiedad fue posteriormente sometida a un proceso de depuración durante la Revolución Francesa, es indiscutible que el concepto codificado responde en gran medida a los avatares históricos y políticos de la Francia de finales del siglo XVIII y principios del XIX⁴⁶.

Como ya se ha señalado, a medida que el nuevo orden burgués se fue consolidando, la justificación de la propiedad privada comenzó a trasladarse del ámbito del derecho positivo al del derecho natural. Es decir, se empezó a presentar la propiedad privada como un derecho innato e inalienable, derivado de las características esenciales de la naturaleza humana, y por tanto como un derecho anterior al Estado⁴⁷, inviolable y de

⁴⁵ PHOTIER, R.J., *Traité du droit de domaine de propriété, par l'auteur du Traité des obligations*, t. I-II, Chez Debure Pere, París, 1772.

⁴⁶ RODOTÀ, S., *Il diritto privato nella società moderna*, Il Mulino, Bologna, 1971, pp. 356-357. La propia concepción de la propiedad como un derecho inviolable «et sacré» no fue asumida sin controversia. De hecho, cuando Mirabeau la presentó en la sesión del 17 de agosto de 1789, la Asamblea la rechazó, despojando así a la propiedad de su carácter de derecho absoluto y otorgándole una marcada naturaleza civil. En el marco de la Declaración de los Derechos, emergieron dos posturas contrapuestas, ambas dirigidas, aunque con objetivos divergentes, a establecer lo que ya en aquel momento podía denominarse la «función social de la propiedad». Esta noción, desde su origen, reveló una notable ambigüedad ideológica, como lo atestiguan los numerosos testimonios que pronto surgirían al respecto. En primer lugar, la idea de propiedad como un derecho de carácter «civil», sustentada en una clara aspiración igualitaria, promovía un vínculo inmediato con la situación particular de cada individuo. Esta visión encontraría un desarrollo más específico en el pensamiento de Robespierre, quien defendía una propiedad orientada al interés colectivo y no meramente individual. Por otro lado, se configuró una concepción de función social que, lejos de alinearse con una perspectiva social progresista, adquirió matices profundamente conservadores. Para el abate Grégoire, al igual que posteriormente para los teóricos del partido «ultra», resultaba perturbador que la propiedad, al ser concebida como un derecho ejercido libremente por el individuo, atentara contra el orden jerárquico tradicional. En este contexto, la propiedad debía cumplir con una serie de deberes tanto hacia quienes ocupaban posiciones superiores en la escala social como hacia aquellos situados en niveles inferiores. Así, la propiedad inmobiliaria se transformaba en una institución que trascendía su mera función económica, adquiriendo una dimensión de magistratura familiar y social. De este modo, la denominada «función social» de la propiedad no habría surgido originalmente con el propósito de garantizar la redistribución de la riqueza o la justicia social, sino como un mecanismo que buscaba restablecer el individuo dentro de un esquema en el que los antiguos sistemas jerárquicos de control pudieran conservar su vigencia.

⁴⁷ La propiedad llega a consolidarse en una doble dimensión: por un lado, como un derecho inherente al ciudadano, inquebrantable frente a cualquier injerencia estatal, y por otro, como una institución propia del Derecho privado que, en lo relativo a sus formas de adquisición, protección y restricciones, se manifiesta en relaciones entre particulares. Cfr. COCO, G.S., *Crisi ed evoluzione nel diritto di proprietà*, Giuffrè, Milán, 1965, p. 129. Esta doble vertiente del dominio ha sido ampliamente desarrollada en la doctrina jurídica alemana. WOLF, M. Y RAISER, L., *Derecho de Cosas. Posesión, Derecho Inmobiliario*,

carácter sagrado. Sin embargo, en el contexto español, esta afirmación no se ha desarrollado de forma unívoca, sino que ha estado sujeta a matices derivados de la evolución histórica y social del país.

En el marco de esta concepción del derecho de propiedad, si bien no siempre se le considera inviolable o sagrado, sí se pretende la búsqueda del otorgamiento para el anterior de la categoría de «derecho fundamental». Esta idea ha permeado profundamente el pensamiento jurídico y ha quedado arraigada en la doctrina y en los manuales de derecho. Hasta el punto de que puede afirmarse que no existe argumento, noción o construcción jurídica que no presuponga, de manera directa o indirecta, la existencia de la propiedad privada como elemento central del sistema. En consecuencia, la figura del propietario se concibe como un sujeto investido de un poder jurídico abstracto de «señorío» sobre la cosa.

Muchas normas que regulan el tráfico de bienes se explican bajo la premisa de que el propietario tiene la posibilidad, jurídicamente protegida, de realizar plenamente el valor de cambio del objeto de su propiedad. Por otro lado, las normas relativas al uso y disfrute de los bienes han sido interpretadas, en gran medida, como limitaciones impuestas al propietario en el ejercicio de su facultad abstracta, protegida por el derecho, de utilizar sus bienes de acuerdo con su voluntad, ya sea manteniendo su destino económico o alterándolo⁴⁸.

Este esquema conceptual, aunque ha perdurado con notable rigidez en la teoría jurídica, ha quedado en gran medida superado por la evolución de la realidad social y

Propiedad (Trad. PÉREZ GONZÁLEZ, B. Y ALGUER, J.), vol. I, 3.ª edición, Bosch, Barcelona, 1971, pp. 321 y ss. En este marco, pueden distinguirse dos acepciones del concepto de propiedad: en un sentido amplio, vinculado a la noción político-sociológica de patrimonio; y en un sentido más restringido, comprendido dentro del anterior, que permite diferenciar la propiedad como un derecho específico frente al conjunto de derechos patrimoniales. En el contexto de la legislación liberal española, la Constitución no recogió de manera expresa la sacralidad e inviolabilidad del derecho de propiedad. La única norma que ha conferido expresamente esta calificación ha sido la Ley de Expropiación Forzosa, lo que pone de manifiesto que el resto de la legislación ordinaria podría incidir en su contenido, generando una «traslación» de este derecho, fenómeno que ya ha sido previamente analizado. Cfr. GARCÍA DE ENTERRÍA, E., *Los principios de la nueva Ley de expropiación forzosa: potestad expropiatoria, garantía patrimonial, responsabilidad civil de la administración*, Instituto de Estudios Políticos, Madrid, 1956, p. 24.

⁴⁸ LIPARI, N., *Diritto Privato. Una ricerca per l'insegnamento*, Laterza, Bari, 1974, pp. 218-219; WOLF, M. y RAISER, L., *Derecho de Cosas. Posesión, Derecho Inmobiliario, Propiedad, Óp. Cit.*, p. 326; y ESPÍN CANOVAS, D., *Manual de Derecho Civil Español. Derechos Reales*, vol. II, 4.ª edición, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1975, p. 71. En este contexto, Wolf y Raiser critican la excesiva «abstracción» del poder conferido al propietario, argumentando que la relación de dominio admite múltiples configuraciones, no solo en términos fácticos, sino también desde un punto de vista jurídico. En la concepción de Espín, la «abstracción» se entiende como la autonomía de las facultades que corresponden al titular del derecho de propiedad.

económica⁴⁹. De hecho, los acontecimientos han avanzado con mayor rapidez que las concepciones jurídicas tradicionales, generando un desfase entre las normas codificadas y la dinámica socioeconómica contemporánea⁵⁰. Esta situación ha llevado a que, más que cuestionarse el propio texto legal, se impugne la interpretación clásica que se ha dado a sus disposiciones, lo que evidencia la necesidad de revisar y adaptar los postulados sobre los que descansa el derecho de propiedad⁵¹.

Así, el artículo 348 del CC, que sigue siendo leído bajo el prisma de un «poder salvo limitaciones», ha quedado en gran medida superado por la evolución legislativa y jurisprudencial. En la actualidad, las excepciones a la regla general de dominio han cobrado tal protagonismo que bien podría afirmarse que la norma ha sido sobrepasada por sus propias limitaciones. Este hecho pone de manifiesto que la concepción clásica del derecho de propiedad debe ser matizada mediante una serie de correcciones e interpretaciones que atenúen su carácter absoluto y lo armonicen con las exigencias de la realidad social y económica del presente.

No obstante, es importante señalar que la fórmula «poder ilimitado salvo excepciones» o «poder ejercido a discreción del titular salvo limitaciones» no constituye el punto de partida de las normativas más recientes en materia de propiedad⁵². En la actualidad, las leyes más descriptivas han optado por regular situaciones específicas que, en términos generales, podrían ser consideradas como formas o modalidades del derecho de propiedad, pero que han requerido una regulación particularizada para atender sus peculiaridades.

El esquema teórico que ha servido como fundamento para la interpretación tradicional del derecho de propiedad tiene sus raíces en la Escuela de la Exégesis francesa. Este enfoque alcanzó su máximo esplendor a finales del siglo XIX y principios del XX, pero

⁴⁹ LIPARI, N., *Diritto Privato. Una ricerca per l'insegnamento*, *Óp. Cit.*, pp. 219-220.

⁵⁰ Por ejemplo, la regulación de las inmisiones y las relaciones de vecindad, e incluso la delimitación del abuso del derecho. Véase LIPARI, N., *Diritto Privato. Una ricerca per l'insegnamento*, *Óp. Cit.*, pp. 220 y ss.; WOLF, M. Y RAISER, L., *Derecho de Cosas. Posesión, Derecho Inmobiliario, Propiedad*, *Óp. Cit.*, pp. 326-327, donde se hace referencia al «ordenamiento jurídico total» como criterio para definir el alcance del poder del propietario.

⁵¹ *Ibidem*, p. 327. En general, coinciden los más modernos análisis. Véase, por su especial interés la obra de PUGLIATTI, S., *La proprietà e le proprietà con riguardo particolare alla proprietà terriera*, Giuffrè, Milán, 1954, p. 145.

⁵² Sin perjuicio de que siga sosteniéndose la propiedad como «el más amplio poder o señorío sobre los usos». En este sentido, nos remitimos a BARASI, L., *Proprietà e comproprietà*, Giuffrè, Milán, 1951 y a BRANCA, G., *Istituzioni di diritto privato*, 4.ª edición, Zanichelli, Bologna, 1961, p. 210.

desde entonces ha sido objeto de una constante revisión y crítica por parte de la doctrina contemporánea⁵³.

Es en este contexto donde la LPDV cobra especial relevancia. Esta norma no modifica expresamente el artículo 348 CC, pero supone un punto de inflexión en la manera de entender y ejercer la propiedad inmobiliaria, en particular la propiedad de la vivienda. En efecto, frente a la visión tradicional que parte de un «poder ilimitado salvo excepciones», la nueva regulación no se limita a imponer restricciones puntuales, sino que define un verdadero estatuto jurídico del propietario, en el que las facultades dominicales quedan claramente condicionadas por la función social de la vivienda. Así, por ejemplo, el mandato de destino a uso habitacional, la imposibilidad de mantener inmuebles vacíos en zonas tensionadas, el deber de información ante la Administración, o incluso la eventual sujeción a procesos de movilización del parque de vivienda, configuran una nueva fisonomía del dominio, mucho más vinculada a los intereses generales que a la pura autonomía individual.

Por ello, puede afirmarse que la fórmula «poder ejercido a discreción del titular salvo límites legales» ha dejado de ser el principio general. Hoy, las leyes tienden a regular no solo las excepciones, sino también la propia estructura del derecho de propiedad según su objeto, si se trata de una vivienda, y su contexto, como sucede en los entornos urbanos tensionados. En estos supuestos, la propiedad deja de ser una categoría única y abstracta para adoptar formas diferenciadas que exigen un tratamiento jurídico particular.

No obstante lo anterior, debe señalarse que el esquema teórico que ha sustentado la interpretación clásica del derecho de propiedad, heredero de la Escuela de la Exégesis, ha sido objeto de profundas revisiones por parte de la doctrina contemporánea. Esta crítica ha sido asumida progresivamente por el legislador, que ha optado por una regulación cada vez más casuística, orientada a equilibrar el interés privado con la necesidad de satisfacer demandas colectivas esenciales. Así, LPDV se inscribe plenamente en esta lógica, al transformar la propiedad de la vivienda en una institución

⁵³ La propiedad se configura, efectivamente, como un *derecho real*. No cabe aquí, desde luego, una reflexión sobre los caracteres del derecho real y sobre sus notas distintivas, sin perjuicio de señales de decadencia de las notas «inmediatividad» y de «absolutividad» (*erga omnes*). Notas ahora fuertemente contestadas, especialmente en cuanto pudieran resultar «específicas» o identificadoras de los derechos reales. Nos centramos a las observaciones sobre el tema de GIORGIANNI, M., *La obligación* (Trad. Esp.), Ediciones Jurídicas Olejnik, Santiago de Chile, 2018.

sujeta a control público, exigencias de uso y compromisos sociales que, sin negar su naturaleza privada, reconfiguran sustancialmente su contenido efectivo⁵⁴.

4. CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y SU REDEFINICIÓN EN LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

Con una amplia variedad de matices y múltiples enfoques, lo que podríamos denominar la «explicación convencional» del dominio en el marco del CC presenta la propiedad como un derecho subjetivo de naturaleza real⁵⁵. Dicho derecho se distingue de otras figuras jurídicas de carácter real mediante la concurrencia de ciertos atributos fundamentales, entre los que destacan la unidad, la perpetuidad, la exclusividad y la indeterminación de facultades, también conocida como globalidad o amplitud en la extensión de los poderes conferidos al titular⁵⁶.

⁵⁴ En este sentido, advierte FERNÁNDEZ-RUBIO HORNILLOS, G., «Régimen jurídico de la descalificación de las viviendas protegidas», *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, vol. 55, n.º 344, 2021, pp. 137-169, que antes de proceder a cualquier intervención en materia de vivienda dentro del ámbito civil, y ante la desafortunada gestión privada del uso habitacional, resulta imprescindible, y puede considerarse ejemplar, que la Administración adopte una actuación adecuada, responsable y coherente destinada a garantizar el uso habitacional pleno de sus viviendas protegidas, atendiendo a la desclasificación ocurrida en los últimos años y preservando el interés público.

⁵⁵ En el ámbito del Derecho español, VALLET DE GOYTISOLO, J., «Determinación de las relaciones jurídicas relativas a inmuebles susceptibles de trascendencia respecto a tercero», *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, t. 14, 1965, pp. 293-396 y DíEZ-PICAZO, L., *Fundamentos del derecho civil patrimonial: Introducción. Teoría del contrato. Teoría general de las relaciones obligatorias*, vol. I, Tecnos, Madrid, 1970, pp. 208 y ss., la calificación de la «propiedad» como un derecho real será objeto de un examen más detallado en apartados posteriores, en los que resultará inevitable establecer referencias y remisiones al problema de la distinción entre los distintos derechos patrimoniales. No obstante, pese a las diversas posturas doctrinales sobre la configuración y alcance de la propiedad en el marco del sistema jurídico español, es un punto pacífico que esta institución ostenta la naturaleza de un derecho real. La cuestión esencial radica, en todo caso, en la interpretación y el alcance que cada autor atribuye a dicha afirmación, lo que permite advertir una diversidad de enfoques y matices dentro del pensamiento jurídico en torno a la materia.

⁵⁶ Es cierto que no todos los autores han seguido este esquema tradicional, el cual, en la actualidad, ha sido objeto de críticas y está siendo progresivamente reemplazado por otro enfoque en el que la propiedad se concibe como un poder «abstracto, general, independiente y elástico», al que, en algunas ocasiones, también se le atribuye el carácter de «unitario». La cuestión central radica, en muchos casos, en determinar si esta modificación terminológica implica una transformación sustancial en el contenido y alcance de la institución o si, por el contrario, se trata simplemente de un cambio en la forma de caracterizarla. Véase, ESPÍN CANOVAS, D., *Manual de Derecho Civil Español. Derechos Reales*, *Óp. Cit.*, p. 244. Por otro lado, algunos autores prefieren fundamentar su análisis en los «poderes» o facultades que señala expresamente el artículo 348 CC. Cfr. PUIG BRUTAU, J., *Fundamentos de Derecho civil: Comunidad de bienes, propiedad horizontal, superficie, propiedad intelectual e industrial, usufructo, servidumbres*, t. III, vol. 1.º, 2.ª edición, Bosch, Barcelona, 1971, p. 167, donde se destacan las facultades de «gozar, disponer y accionar». En una línea similar, cabe revisar la aportación de CASTÁN TOBEÑAS, J., *Derecho Civil Español, Común y Foral*, t. II, vol. 1.º, 14.ª edición, Reus, Madrid, 1984, p. 140 y ss., en la que se examinan las características esenciales de la propiedad desde una perspectiva sistemática y doctrinal.

Uno de los presupuestos esenciales de esta concepción radica en el reconocimiento de que, a lo largo de la historia, la propiedad ha sido el modelo paradigmático del derecho subjetivo, caracterizado por la atribución de una esfera de poder sumamente amplia al sujeto propietario. Tal es el alcance de dicha atribución que, una vez conferida, el ordenamiento jurídico no interviene en la forma en que el titular ejerce ese poder, otorgándole plena libertad en su gestión⁵⁷.

En contraposición a la diversidad de regímenes dominicales existentes durante el Antiguo Régimen, los redactores del Code francés, siguiendo la metodología propia del movimiento codificador, consolidaron una noción unitaria de la propiedad. De este modo, eliminaron los privilegios que históricamente habían caracterizado el acceso y disfrute de la misma, estableciendo un único predicado, la propiedad, aplicable a un único sujeto abstracto: el individuo. La finalidad de esta medida no era otra que favorecer la concentración de los poderes de gestión económica en manos de un único titular por cada unidad productiva, promoviendo así un modelo basado en la propiedad individual y en la consolidación de un régimen de libre disposición de los bienes.

Este proceso de codificación, sustentado en un alto grado de abstracción conceptual, logró dar forma a un esquema teórico en el que la propiedad se erige como un auténtico axioma dentro del sistema jurídico. A partir de esta construcción conceptual, se configura un régimen en el que la propiedad no solo es concebida como un derecho pleno e independiente, sino también como un instrumento esencial para la organización del tráfico patrimonial y la consolidación de las relaciones económicas dentro del marco del Estado liberal.

4.1. Unidad de la propiedad en el Código Civil y su reafirmación funcional

La propiedad se caracteriza por su carácter unívoco, lo que implica que constituye una categoría homogénea que se proyecta sobre un único tipo de sujeto jurídico.

A efectos de claridad conceptual y con el propósito de diferenciar esta cualidad del denominado «carácter unitario del poder», es preciso subrayar que el dominio responde a un modelo singular y uniforme.

⁵⁷ Cfr. RODOTÀ, S., *El terrible Derecho. Estudios sobre la propiedad privada*, Civitas, Madrid, 1986., p. 463 y ss., y continúa este autor diciendo que «atribuido el poder, el derecho se desinteresará de su ejercicio».

No obstante, ello no implica que la propiedad sea inmutable en cuanto a su contenido, ya que puede verse afectada por diversas modulaciones derivadas de la existencia de derechos reales limitados o «desmembraciones» que recaen sobre ella. Sin embargo, estas configuraciones particulares no alteran la naturaleza esencial del derecho de propiedad ni conducen a la formación de tipos institucionalmente distintos. En términos escolásticos, podríamos afirmar que estas variaciones afectan a los accidentes del derecho, pero no a su sustancia, manteniéndose incólume la unidad conceptual del dominio⁵⁸.

El régimen tradicional del dominio, asentado en la unidad conceptual y material del titular, no ha sido modificado en su principio fundamental por la legislación reciente. No obstante, la LPDV, incorpora al sistema un matiz funcional que refuerza la responsabilidad social inherente al ejercicio de la propiedad inmobiliaria, sin quebrar su unidad. En ningún caso la norma crea figuras de co-titularidad forzosa en el ámbito de la vivienda: cada inmueble sigue correspondiendo a un solo titular ante el Registro de la Propiedad y la Administración, preservándose la homogeneidad institucional del dominio.

Lo que esta ley introduce es una distinción de régimen entre el propietario ordinario y el denominado «gran tenedor», definido en su artículo 3 k)⁵⁹, como quien ostenta más de diez viviendas o una superficie construida superior a 1 500 m².

Esta diferenciación no fragmenta la titularidad, sino que condiciona el ejercicio del derecho de propiedad al cumplimiento de una función social específica: garantizar el acceso efectivo a la vivienda⁶⁰. Así, el titular único conserva íntegramente su «paquete

⁵⁸ «La propiedad es unitaria: una propiedad para una persona», que se opone a aquellas diversidades de propiedades y personas existentes en el Antiguo Régimen. Véase HALPÉRIN, J.L., *Le Code civil 1804-1904: Livre du centenaire*, Dalloz, París, 2004, pp. 327-336. Se viene a indicar que «la Revolución, que había liberado a la persona, quería liberar la propiedad» y para llegar a conseguir este objetivo se reduciría a los propietarios a los *ténanciers*, *sassaux*, *censitaires*, etc., a quienes ya se les tenía en consideración como propietarios y que se encontraban gravados con derechos señoriales.

⁵⁹ Artículo 3 k) LPDV: «Gran tenedor: a los efectos de lo establecido en esta ley, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa».

⁶⁰ No obstante, conviene advertir que ciertos autores, entre los cuales se incluye CABALLÉ FABRA, G., *La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, pp. 175-237, fruto de un proceso de síntesis y actualización, han definido la «vivienda» en los siguientes términos: «edificación fija que cumple unos requisitos de habitabilidad, es un activo económico y patrimonial, constituye el domicilio de las personas que viven en ella (tanto desde un punto de vista

sustantivo» de facultades, pero ve moduladas sus facultades accidentales de uso y disposición en aras del interés general.

En definitiva, la LPDV respeta y reafirma la unidad conceptual y jurídica del dominio, un único sujeto, un único derecho, al tiempo que lo enriquece con un cuerpo de deberes y finalidades sociales que redefinen su contenido efectivo. La propiedad sigue siendo una institución homogénea, pero ya no meramente individualista: su ejercicio, en especial cuando se trata de vivienda, queda sujeto a límites y responsabilidades expresos⁶¹ que subrayan el cambio de paradigma desde el dominio como poder absoluto «salvo excepciones» hasta el dominio como instrumento de garantía del derecho constitucional a la vivienda.

4.2. Durabilidad jurídica del dominio y su adecuación social

El derecho de propiedad se concibe, en términos generales, como un derecho de carácter perpetuo. Esta perpetuidad deriva de la amplitud del poder conferido al propietario, el cual no encuentra más limitaciones que aquellas expresamente establecidas en las leyes y en los reglamentos⁶². Esta característica esencial del derecho de propiedad, incluso por encima de la denominada «resolución de la propiedad»⁶³, se

jurídico público como privado), es la vivienda conyugal o familiar y, en definitiva, donde se forma un hogar». A modo de complemento, puede consultarse, en relación con la regulación de la vivienda familiar, la postura de CUENA CASAS, M., «El régimen jurídico de la vivienda familiar», en (Dirs. YZQUIERDO TOLSADA, M. Y CUENA CASAS, M.), *Tratado de derecho de familia*, vol. 3, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2011, pp. 275-442.

⁶¹ Sobre esta reinterpretación del derecho de propiedad a la luz de la nueva realidad social, así como de su protección constitucional y de su función social, véase DOMÍNGUEZ LUELMO, A. A.: «El derecho a la propiedad y la herencia ante la nueva realidad social. Discurso leído el 29 de noviembre de 2024 en el acto de su recepción como Académico de Número». Disponible en https://www.academiaderchosucesiones.com/_files/ugd/84db9d_2afcc0cfdbfb4de18d9e1cc21a58dca4.pdf [Consulta: 11/ 03/ 2026.], quien analiza la evolución contemporánea del contenido del derecho de propiedad y su conexión con las políticas públicas de vivienda, cuestión particularmente relevante en relación con la LPDV.

⁶² CARBONNIER, J., *Derecho civil: Situaciones jurídico-reales* (Trad. Esp.), vol. 1.º-2º, Bosch, Barcelona, 1965, pp. 142-143 y ESPÍN CANOVAS, D., *Manual de Derecho Civil Español. Derechos Reales, Óp. Cit.*, p. 70.

⁶³ Aunque, en principio, resulta pertinente considerar los distintos sistemas de transmisión patrimonial, ya sea el sistema consensual, característico del Derecho francés, del cual deriva el principio de perpetuidad, o el sistema basado en el título y el modo, lo cierto es que, en la práctica, ambos modelos presentan una aproximación más estrecha de lo que inicialmente podría suponerse. Esta convergencia ha sido destacada progresivamente por PUIG BRUTAU, J., *Fundamentos de Derecho Civil*, t. II, vol. 2º, Bosch, Barcelona, 1956, pp. 163 y ss. En este contexto, los denominados casos de «revolución de la propiedad», PUIG BRUTAU, J., *Fundamentos de Derecho civil: Comunidad de bienes, propiedad horizontal, superficie, propiedad intelectual e industrial, usufructo, servidumbres*, t. III, vol. 1.º, 2.ª edición, *Óp. Cit.*, pp. 418 y ss., en los que se produce una «pérdida involuntaria del derecho de propiedad debido a una particularidad del título adquisitivo o a circunstancias que incidan sobre el mismo», funcionan de manera análoga en ambos sistemas. Por un lado, tanto en el sistema consensual como en el nuestro, la eficacia

encuentra profundamente arraigada en la doctrina jurídica, especialmente en la tradición francesa, en donde el artículo 544 del Code francés establece un régimen de goce y disposición «de las cosas de la manera más absoluta, con tal que no se haga un uso de las mismas prohibido por las leyes o los reglamentos».

En este sentido, la perpetuidad de la propiedad implica, en primer lugar, que su duración tiende a extenderse tanto como la existencia material del objeto sobre el que recae. Así, mientras el bien persista físicamente, el derecho sobre el mismo se mantiene inalterado. Incluso en aquellos casos en los que el bien se deteriora o sufre transformaciones accidentales, el derecho de propiedad conserva su validez sobre los restos o vestigios de la cosa, lo que refuerza su continuidad a lo largo del tiempo.

En segundo lugar, desde la perspectiva del sujeto titular del derecho, la característica de perpetuidad diferencia la propiedad de otros derechos reales que, por su propia naturaleza, se encuentran vinculados a la vida del titular. Tal es el caso del usufructo, el uso o la habitación, los cuales se extinguen con el fallecimiento del beneficiario. La

de la relación contractual adquiere relevancia en la transmisión del dominio. Así, en situaciones como la revocación de donaciones por ingratitud o por necesidad del donante, se genera, en términos generales, una *condictio* frente al donatario. Véase LARENZ, K., *Derecho de Obligaciones* (Trad. Esp.), vol. 2º, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1959, pp. 184-185, y VON TUHR, A., *Tratado de las Obligaciones* (Trad. Esp.), vol. 2º, Reus, Madrid, 1934, pp. 234-235. Por otro lado, en el caso del fideicomiso, resulta evidente que el heredero fiduciario ostenta la calidad de propietario, aunque su derecho de propiedad no tenga un carácter definitivo. A este respecto, cfr. PUIG FERRIOL, A., *El Heredero Fiduciario*, Publicaciones de la Cátedra de Derecho Civil Durán y Bas, Universidad de Barcelona, Barcelona, 1965, pp. 23-83; LACRUZ BERDEJO, J.L., *Derecho de Sucesiones: Parte General. Sucesión Voluntaria*, vol. 1º, Bosch, Barcelona, 1971, pp. 622. No obstante, también se advierte que tanto el fiduciario como el fideicomisario suceden «en el mismo derecho», derivado del acto de disposición originario del testador que estableció el fideicomiso. Este planteamiento remite, de manera inevitable, al concepto mismo de «sucesión». La mayoría de los autores (Ibidem, pp. 9 y ss.; SANTORO PASSARELLI, F., *Dottrine Generali del Diritto Civile*, 9ª edición, Jovene, Nápoles, 1966, pp. 90 y ss.) coinciden en entender que la sucesión se produce cuando una persona ocupa el lugar de otra en una relación jurídica que, a pesar de su transmisión, permanece idéntica en su esencia. Desde esta perspectiva, la propiedad se configura como un derecho que posee un carácter normalmente perpetuo o, si se prefiere, tendencialmente perpetuo. Ello se debe a que su duración no está supeditada a la vida del titular, es transmisible por sucesión y, salvo disposición normativa en contrario, no se encuentra sujeta a un límite temporal concreto, incluso en el supuesto de que el propietario no haga uso de ella. En última instancia, la cuestión de fondo radica en determinar si estos rasgos que pueden atribuirse al derecho de propiedad permiten diferenciarlo de otros derechos reales o incluso de los derechos personales. En efecto, los derechos personales también pueden ser objeto de sucesión, pero, a diferencia de la propiedad, poseen una existencia delimitada en el tiempo. Algunos de ellos, como el usufructo, el uso o la habitación, dependen de la vida de su titular o de un plazo determinado. Otros, en cambio, se extinguen con el transcurso del tiempo o cuando se agota el interés que justificó su concesión, salvo en casos excepcionales como las servidumbres o, quizá, los censos. Por el contrario, la propiedad, en un determinado sentido, puede subsistir mientras perdure el objeto sobre el que recae. Por esta razón, la existencia de excepciones a la regla de la perpetuidad no invalida dicho principio, ni permite descartar sin más la relevancia de los elementos conceptuales que subyacen en su formulación.

propiedad, en cambio, no se ve limitada por la vida de su titular, sino que trasciende a través de la disposición *mortis causa*, lo que permite su transmisión hereditaria y su persistencia en el tiempo más allá de la existencia de su dueño original⁶⁴.

Además, a pesar de ser un derecho real, la propiedad no está sujeta a prescripción extintiva. No obstante, en ocasiones se ha planteado la posible existencia de excepciones a esta regla general, como ocurre en los supuestos de la denominada

⁶⁴ Efectivamente, una parte significativa de la doctrina sostiene que, conforme al artículo 1963 del Código Civil, transcurridos treinta años se produce la prescripción de las acciones reales sobre bienes inmuebles, incluida la acción reivindicatoria, salvo que durante dicho período otra persona haya adquirido el dominio por usucapión en los plazos de diez o veinte años, según corresponda. Véase CASTÁN TOBEÑAS, J., *Derecho Civil Español, Común y Foral*, t. II, vol. 1.º, 14.ª edición, *Óp. Cit.*, p. 841; Díez-PICAZO, L. Y GULLÓN, A., *Sistema de Derecho Civil*, vol. I, 2.ª edición, *Óp. Cit.*, p. 508 y MANRESA Y NAVARRO, J.M., *Comentarios al Código Civil Español. Obra completa*, 8.ª edición, Reus, Madrid, 1973, pp. 1213 y ss. Esta posición se fundamenta, entre otras, en diversas resoluciones, STS, Sala de lo Civil, de 15 de enero de 1902, n.º 16, F. j. 1 (TOL5.064.522); STS, Sala de lo Civil, de 3 de marzo de 1909, n.º 5, F. j. 1 (TOL5.055.739); Sala de lo Civil, de 7 de julio de 1921, n.º 12, F. j. 4 (TOL5.042.596); STS, Sala de lo Civil, de 12 de marzo de 1958, n.º 182, F. j. 8 (TOL4.350.785); STS, Sala de lo Civil, de 14 de abril de 1958, n.º 259, F. j. 5 (TOL4.351.409). Sin embargo, Díez-PICAZO, L., *La prescripción en el Código Civil*, Bosch, Barcelona, 1964, pp. 159-162, mantiene una postura divergente. Para este autor, la acción reivindicatoria, considerada de forma aislada, debe entenderse como imprescriptible o, en su defecto, no susceptible de prescripción mientras el poseedor demandado no haya completado los requisitos exigidos para la usucapión. De otro modo, se llegaría a una conclusión paradójica: si el demandante no pudiera reivindicar, en la práctica habría perdido la propiedad; pero, a su vez, como el demandado no la ha adquirido por no haber cumplido los requisitos para usucapir, seguiría siendo un mero poseedor. Este razonamiento llevaría a una situación en la que el bien, objetivamente, se convertiría en *res nullius*, pero, en la práctica, el poseedor, al ser irrevindicable, actuaría como propietario. La denominada reducción al absurdo de esta argumentación parece demostrar, según el citado autor, que la acción reivindicatoria del *vetus dominus* no se extingue por el mero transcurso del tiempo. Así, el verdadero factor determinante del inicio del plazo de prescripción extintiva de dicha acción no es simplemente la pérdida de la posesión por parte del propietario originario, sino el comienzo de una *possessio ad usucapionem*, que supondría una vulneración efectiva del derecho de propiedad. En consecuencia, únicamente la inacción del titular frente a dicha afectación justificaría la consolidación de la prescripción. Desde esta perspectiva, la mera falta de uso o de ejercicio del derecho no implicaría, por sí sola, la extinción del dominio. En este sentido, es importante destacar que, al igual que las servidumbres, la propiedad, pese a su carácter típicamente perpetuo, puede extinguirse debido a la pasividad de su titular, en virtud de lo establecido en los artículos 513-7.ª, 546 y concordantes del CC. No obstante, esta extinción no se produce por el simple desuso, de hecho, el propio artículo 546, en relación con las servidumbres, alude expresamente a la falta de «uso», sino por la concurrencia de un tercero que, en determinadas circunstancias, adquiere el derecho. Así, en el caso de la *possessio ad usucapionem*, este tercero podría adquirir la propiedad en un plazo de diez años si el propietario reside en el mismo lugar (*inter praesentes*), o en veinte años si se encuentra en otra localidad (*inter absentes*). Por otro lado, incluso sin haber adquirido el dominio por usucapión, dicho tercero podría oponerse con éxito a la acción reivindicatoria una vez transcurridos treinta años desde la pérdida de la posesión. Conviene precisar que esta regulación se refiere a bienes inmuebles, pues en el caso de bienes muebles, los plazos para la prescripción adquisitiva y extintiva son considerablemente más reducidos. En particular, el artículo 1962 CC establece que, en lo que respecta a los bienes muebles, «la posesión durante seis años extingue la acción reivindicatoria», salvo que haya mediado mala fe en el poseedor, lo que introduce una distinción relevante entre ambas categorías de bienes en cuanto a su protección jurídica.

«propiedad temporal». Sin embargo, un análisis detallado permite concluir que estos casos no constituyen verdaderas excepciones a la perpetuidad del derecho de propiedad, sino que, en la mayoría de los casos, responden a la existencia de cláusulas que posponen la transmisión de la titularidad o que imponen una condición o término resolutorio. En consecuencia, la «propiedad temporal» no supone una contradicción real con la idea de perpetuidad, sino que constituye más bien una manifestación del derecho de disposición del titular, quien puede establecer condiciones para la transmisión o extinción del dominio, sin que ello implique que la propiedad, en sí misma, sea de naturaleza efímera.

Una reflexión similar puede aplicarse al ámbito de la propiedad intelectual. Aunque su duración se encuentra limitada por un periodo determinado de tiempo, lo cierto es que se trata de una categoría de propiedad especial, cuya configuración responde a criterios de protección de los derechos de autor y de incentivo a la producción intelectual. En este sentido, no podría considerarse una excepción al principio de perpetuidad de la propiedad en términos generales, sino más bien una regulación particular de un tipo específico de derecho patrimonial.

En el contexto del ordenamiento jurídico español, se ha argumentado que el artículo 1963 CC, al establecer un plazo de prescripción de 30 años para las acciones reales sobre bienes inmuebles, podría representar un obstáculo a la admisión del carácter perpetuo de la propiedad. En particular, se ha señalado que este precepto afectaría a la acción reivindicatoria, lo que podría interpretarse como una limitación temporal a la posibilidad de recuperar el dominio sobre un bien.

Sin embargo, esta interpretación no es pacífica. En la doctrina y la jurisprudencia han surgido dudas sobre si la mencionada prescripción de la acción implica realmente la extinción del derecho de propiedad o si, por el contrario, debe entenderse en el sentido de que lo que prescribe es únicamente la acción reivindicatoria en sí misma. De hecho, la jurisprudencia francesa, al interpretar el artículo 2262 del Code français, que guarda estrecha relación con el artículo 1963 del CC, ha establecido de manera expresa que la acción reivindicatoria sobre bienes inmuebles no prescribe.

En cualquier caso, cabe señalar que, aun cuando pudiera aceptarse la prescripción extintiva de la acción, esta no supondría necesariamente la pérdida del derecho de propiedad, ya que la usucapión por parte de un tercero operaría como un mecanismo de adquisición originaria del dominio y no como una simple consecuencia de la inactividad del propietario. En este sentido, la duda fundamental radica en determinar

si lo que realmente prescribe es el derecho en sí mismo o, por el contrario, la posibilidad de ejercitar la acción para hacerlo valer frente a terceros.

El derecho de propiedad, a pesar de los debates doctrinales y las particularidades de ciertos regímenes especiales, mantiene en esencia su carácter perpetuo, diferenciándose así de otras figuras jurídicas de naturaleza real que encuentran su límite en la vida de su titular o en el transcurso del tiempo.

Considerado lo que antecede, la LPDV, no altera el principio de perpetuidad: no introduce plazos de extinción de la propiedad sobre las viviendas ni condiciona la transmisión hereditaria del dominio. Sin embargo, incorpora un matiz funcional pionero en nuestro ordenamiento, al establecer mecanismos de cesión temporal forzada y de movilización del parque residencial sin modificar la titularidad originaria.

Asimismo, con la finalidad de ampliar de manera efectiva la oferta de vivienda social o dotacional, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística reconocen a las autoridades públicas facultades específicas de intervención sobre el uso del suelo (art. 15.1 a)⁶⁵). En particular, dichos instrumentos podrán establecer, como uso compatible de los suelos dotacionales, el destinado a la construcción de viviendas dotacionales públicas, así como prever la obtención de suelo con destino a vivienda social o dotacional con cargo a las actuaciones de transformación urbanística contempladas en la planificación correspondiente, cuando así lo disponga la legislación de ordenación territorial y urbanística y en los términos y condiciones por ella fijados. Estas previsiones reflejan que la propiedad no pierde su carácter estructural ni su vocación de permanencia, pero sí ve condicionado su ejercicio por la necesidad de atender al interés general y de contribuir al cumplimiento efectivo del derecho constitucional a la vivienda, mediante la movilización de recursos urbanos hacia el parque público de vivienda⁶⁶.

⁶⁵ Artículo 15.1.a) LPDV: «1. Para asegurar la efectividad de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los pertinentes derechos establecidos por esta ley, y en el marco de lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se establecen los siguientes criterios básicos en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística: a) Con la finalidad de ampliar la oferta de vivienda social o dotacional, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística: 1.º Podrán establecer como uso compatible de los suelos dotacionales, el destinado a la construcción de viviendas dotacionales públicas. 2.º Podrán establecer la obtención de suelo con destino a vivienda social o dotacional, con cargo a las actuaciones de transformación urbanística que prevean los instrumentos correspondientes, cuando así lo establezca la legislación de ordenación territorial y urbanística y en las condiciones por ella fijadas».

⁶⁶ El artículo 15 LPDV estructura el derecho de acceso a la vivienda junto con las competencias en materia de ordenación territorial y urbanística, derivados ambos del mandato constitucional contenido en el artículo 47 CE. Resulta llamativo que ni en ese precepto ni en el resto de la normativa se delimite

Por último,

«[...] la ley garantiza que la vivienda protegida, ya sea social o de precio limitado, no pueda descalificarse, salvo en el supuesto de viviendas promovidas sobre suelos cuya calificación urbanística no imponga dicho destino y que no cuenten con ayudas públicas para su promoción, o en aquellos casos que excepcionalmente se justifique de acuerdo con la normativa autonómica, no pudiendo ser en tales supuestos excepcionales, el periodo de calificación inferior a treinta años» (preámbulo).

Esta cuestión ilustra la voluntad de compatibilizar la perpetuidad del dominio con límites temporales a la disponibilidad libre, orientados a asegurar la permanencia de los inmuebles en el ámbito de la protección social durante un tiempo determinado.

En suma, la perpetuidad sigue siendo la regla maestra del dominio: propiedad y duración inseparables. Por su parte la LPDV, sin cuestionar la titularidad ininterrumpida, introduce plazos de uso y cesión obligatoria en la vivienda sin menguar el principio de perpetuidad, sino habilitando herramientas funcionales que garantizan el acceso efectivo a un bien esencial. De esta manera, el derecho de propiedad conserva su esencia inmutable, mientras su ejercicio se acompasa a las exigencias sociales de nuestro tiempo.

4.3. *Exclusividad dominical y su condicionamiento social*

con mayor precisión la naturaleza jurídica del derecho a la vivienda, más allá de su enunciación en el artículo 3.1 a) LPDV como derecho de desarrollo legal, así como la disposición de la «función social del derecho de propiedad de la vivienda», que carece de un homólogo idéntico a nivel europeo. Los criterios básicos para la ordenación territorial y urbanística, tal y como los establece el artículo 15 LPDV, persiguen garantizar la efectividad de las condiciones esenciales de igualdad en el ejercicio de los derechos; lo hacen actuando como manifestación del título competencial atribuido a las Cortes Generales en el artículo 149.1.1.ª CE. En este sentido, las previsiones del citado artículo se conciben no solo como instrumentos técnicos de planificación, sino como garantes del interés general y del cumplimiento del contenido esencial del derecho constitucional a la vivienda. Véase, en este sentido, ARGELICH COMELLES, C., *Ley por el derecho a la vivienda* (Prólogo de NASARRE AZNAR, S.), Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2023, p. 126.

Esta característica diferenciadora se manifiesta de manera diversa en los ordenamientos jurídicos francés y alemán⁶⁷, al tiempo que presenta matices interesantes en la regulación del derecho italiano⁶⁸.

En el derecho francés, la doctrina ha interpretado esta cuestión como una manifestación del carácter «absoluto» del disfrute previsto en el artículo 544 del Code francés. De acuerdo con la exégesis tradicional, se ha sostenido que el propietario podría oponerse a que un tercero obtuviera cualquier tipo de utilidad, beneficio o ventaja derivada de la cosa de su dominio, incluso en aquellos casos en los que tal aprovechamiento no supusiera un menoscabo o perjuicio efectivo para el titular del derecho. No obstante, esta tesis experimentó una moderación progresiva como consecuencia de las crecientes exigencias derivadas del principio de solidaridad social. En este sentido, la evolución legislativa y doctrinal francesa ha introducido mecanismos correctores mediante figuras como el *ius usus inocui*⁶⁹, que permite el uso inocuo de la

⁶⁷ Según WOLF Y RAISER, L., *Derecho de Cosas. Posesión, Derecho Inmobiliario, Propiedad, Óp. Cit.*, pp. 327-339, la propiedad se diferencia de los derechos reales limitados por su contenido, ya que únicamente aquella confiere el máximo grado de dominio posible sobre un bien. En contraposición, los derechos reales limitados únicamente otorgan un señorío restringido o parcial. En este sentido, la propiedad, especialmente la de bienes inmuebles, debe configurarse necesariamente como un derecho pleno y sin restricciones. Asimismo, los autores advierten que la característica de *elasticidad* no resulta determinante en la distinción entre la propiedad y los derechos reales limitados, puesto que esta cualidad también puede encontrarse en cualquier otro derecho que esté sujeto a una carga o gravamen.

⁶⁸ Véase SANTORO PASSARELLI, F., *Dottrine Generali del Diritto Civile, Óp. Cit.*, pp. 79-80; BUSNELLI, F.D., *La lesione del crédito da parte di terzi*, Giuffrè, Milán, 1964, pp. 25 y ss. y ROMANO, S., *Frammenti di un dizionario giuridico*, Giuffrè, Milán, 1947, pp. 52 y ss.

⁶⁹ En relación con el *ius usus inocui*, CASTÁN TOBEÑAS, J., *Derecho Civil Español, Común y Foral*, t. II, vol. 1.º, 14.ª edición, *Óp. Cit.*, p. 139; Díez-PICAZO, L. Y GULLÓN, A., *Sistema de Derecho Civil*, vol. I, 2.ª edición, *Óp. Cit.*, p. 129; PUIG BRUTAU, J., *Fundamentos de Derecho civil: Comunidad de bienes, propiedad horizontal, superficie, propiedad intelectual e industrial, usufructo, servidumbres*, t. III, vol. 1.º, 2.ª edición, *Óp. Cit.*, pp. 269-271. La doctrina mayoritaria sostiene que los artículos 348, 349 y 350 CC evidencian que el derecho de disfrute sobre la propiedad ajena sin menoscabarla constituye una simple práctica que se encuentra supeditada a la aquiescencia del propietario. Este último puede ejercer su facultad de delimitación, cerramiento o prohibición expresa de dicho uso. Incluso las producciones espontáneas derivadas de los bienes inmuebles pertenecen al propietario, conforme establece el artículo 354 CC en relación con los frutos naturales. Ahora bien, en los casos en los que la actuación del propietario pudiera suponer un «ejercicio antisocial del derecho» o un «abuso del derecho», el juez tendría la potestad de intervenir y corregir dicha conducta, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.2 CC. Más adelante, se analizará con mayor profundidad el abuso del derecho, especialmente en conexión con la «función social de la propiedad». Dentro de la doctrina española, ESPÍN CANOVAS, D., *Manual de Derecho Civil Español. Derechos Reales, Óp. Cit.*, p. 70; Díez-PICAZO, L. Y GULLÓN, A., *Sistema de Derecho Civil*, vol. I, 2.ª edición, *Óp. Cit.*, p. 118, sostienen que el derecho de propiedad implica la posibilidad de monopolizar el disfrute de un bien y, en consecuencia, excluir a terceros de dicho goce. La observación de Espín es, sin duda, precisa: aunque la facultad de exclusión es una característica intrínseca del dominio, no constituye su rasgo distintivo ni permite diferenciarlo de otras figuras jurídicas, ni siquiera de los derechos personales. En general, los titulares de derechos pueden impedir que terceros interfieran o se beneficien del uso, disfrute o aprovechamiento que les ha sido reconocido. Incluso podría invocarse en este contexto la

cosa ajena cuando no cause daño al propietario, y la doctrina del abuso del derecho, orientada a evitar el ejercicio antisocial de las prerrogativas dominicales.

Por otro lado, la configuración de la facultad de exclusión en el derecho francés ha suscitado ciertos debates en torno a su delimitación con figuras jurídicas afines. En particular, se ha señalado que el poder de impedir la intromisión de terceros en la esfera de disfrute del propietario ha tendido a confundirse con la acción general de responsabilidad extracontractual (aquiliana) en los casos en los que exista un daño efectivo. Asimismo, se ha advertido de la proximidad conceptual entre la facultad de exclusión y la «oponibilidad» característica de todos los derechos reales, y no únicamente del dominio, lo que ha dado lugar a reflexiones críticas sobre su idoneidad como elemento definitorio exclusivo de la propiedad.

En Alemania, la literalidad del párrafo 903 del Código Civil alemán⁷⁰ (en adelante, BGB) parece apuntar de manera directa a la facultad de exclusión como una parte esencial del contenido del derecho de propiedad. Sin embargo, esta atribución de poder al propietario no es absoluta ni irrestricta, pues el propio texto legal establece límites específicos desde su redacción inicial. Así, preceptos como los párrafos 904 y 906 del BGB introducen restricciones a la facultad de exclusión, estableciendo situaciones en las que el propietario no puede prohibir ciertos usos o accesos a su bien.

Esta previsión legal, que acoge las elaboraciones doctrinales previas, demuestra que la facultad de exclusión, si bien es un componente fundamental de la propiedad, no puede ser considerada como su único rasgo distintivo, ya que no es privativa de este derecho, sino que también se encuentra sujeta a modulaciones impuestas por el ordenamiento.

protección aquiliana del derecho de crédito, que, como se examinará más adelante, permite la reclamación contra terceros que ocasionen perjuicio a dicho derecho. Por otro lado, la cuestión de la *exclusividad* del dominio se circunscribe al ámbito específicamente dominical, el cual puede identificar al *propietario* en sentido estricto. En este punto, cabe señalar que solo ante determinadas interferencias, y no frente a cualquier intromisión, entra en juego la defensa del derecho de propiedad. Para establecer con precisión qué tipo de injerencias resultan relevantes en este contexto, es necesario delimitar previamente la verdadera esencia de la propiedad, lo que algunos autores han denominado su «contenido esencial», y que permite diferenciarla de otros derechos, en particular, de los derechos reales.

⁷⁰ Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist. [en línea], <<https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html>>. [Consulta: 19/03/2025.]

Por su parte, en Italia, el tratamiento de esta cuestión ha experimentado una evolución significativa, particularmente con la promulgación del Código Civil italiano de 1942⁷¹ (en adelante, Código Civil italiano). A pesar de que este texto legal no ha eliminado la referencia a la plenitud y exclusividad del disfrute del propietario, sí ha introducido límites expresos y deberes específicos que deben ser observados en el ejercicio del derecho de propiedad. Como ha destacado la doctrina, aunque el artículo 832 del Código Civil italiano consagra la facultad del propietario de excluir cualquier interferencia en la esfera de su poder, ya sea de hecho o de derecho, comprendiendo en esta prohibición las inmisiones, la posesión ilegítima o el ejercicio indebido de servidumbres, lo cierto es que la concepción contemporánea del derecho italiano ha tendido a interpretar esta exclusividad en términos de oponibilidad *erga omnes*.

En consecuencia, la doctrina más reciente ha rechazado la idea de que la exclusividad constituya un criterio diferenciador absoluto de la propiedad respecto de los demás derechos reales, argumentando que la oponibilidad generalizada es una característica compartida por toda esta categoría de derechos subjetivos⁷².

En el derecho español, los planteamientos más recientes tampoco han aceptado el criterio de «exclusividad» como una nota definitoria esencial del dominio. Se reconoce, ciertamente, que la propiedad, al formar parte del conjunto de los derechos reales, participa de la naturaleza general de la «absolutividad» u «oponibilidad», que le permite ser ejercitada frente a cualquier tercero. No obstante, se ha señalado que esta característica no es exclusiva de la propiedad, sino que también es predicable de otros derechos reales, lo que impide considerarla un elemento distintivo absoluto. En este sentido, el análisis doctrinal y jurisprudencial ha tendido a una interpretación más matizada, que busca integrar la protección de la propiedad con el reconocimiento de ciertos límites funcionales que pueden derivarse de los principios de convivencia y equilibrio en el ejercicio de los derechos patrimoniales.

En este contexto, en el ordenamiento jurídico español, la exclusividad dominical se asienta en la oponibilidad universal de los derechos reales, pero su ejercicio ha venido tradicionalmente condicionado por fines de interés general —expropiación,

⁷¹ Regio Decreto 16 marzo 1942, Gazzetta Ufficiale, el 4 de abril de 1942, núm. 262. [en línea], <<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/1942/04/04/79/sg/pdf>>. [Consulta: 19/03/2025.]

⁷² ESPÍN CANOVAS, D., *Manual de Derecho Civil Español. Derechos Reales*, Óp. Cit., p. 70; DÍEZ-PICAZO, L., *Fundamentos del derecho civil patrimonial: Introducción. Teoría del contrato. Teoría general de las relaciones obligatorias*, vol. I, Óp. Cit., pp. 51 y ss.; *Fundamentos del derecho civil patrimonial: Las relaciones jurídico-reales, el registro de la propiedad, la posesión*, vol. II, Tecnos, Madrid, 1978, pp. 41 y ss.

servidumbres administrativas, responsabilidad civil—. Así, la LPDV, asume este mismo espíritu de moderación sin introducir cotitularidades forzosas, sino modulando la potestad excluyente a través de deberes de colaboración e información:

Por un parte encontramos, el deber general en zonas de mercado residencial tensionado (art. 11⁷³), al establecer que todo propietario, con independencia del número de inmuebles, debe colaborar con la Administración y facilitar datos sobre el uso y destino de sus viviendas en dichas zonas, determinando aquellos deberes y cargas de los ciudadanos para con ésta en materia de derecho de propiedad de la vivienda⁷⁴.

De otro lado, se tiene el deber reforzado para grandes tenedores (art. 19⁷⁵), pues quienes ostenten más de diez viviendas o más de 1 500 m² residenciales deben remitir,

⁷³ Artículo 11 LPDV: «1. Además de los deberes establecidos en la legislación estatal de suelo en función de la situación básica de los terrenos en los que se sitúe la vivienda, de conformidad con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística de aplicación, el derecho de propiedad de la vivienda queda delimitado por su función social y comprende los siguientes deberes: a) Uso y disfrute propios y efectivos de la vivienda conforme a su calificación, estado y características objetivas, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda y la demás que resulte de aplicación, garantizando en todo caso la función social de la propiedad. b) Mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación de la vivienda en los términos de esta ley, de la legislación de ordenación territorial, urbanística y de vivienda, y de los instrumentos aprobados a su amparo. c) Evitar la sobreocupación o el arrendamiento para usos y actividades que incumplan los requisitos y condiciones de habitabilidad legalmente exigidos. d) En las operaciones de venta o arrendamiento de la vivienda, cumplir las obligaciones de información establecidas en la normativa aplicable y en el título IV de esta ley. e) En caso de que la vivienda se ubique en una zona de mercado residencial tensionado, cumplir las obligaciones de colaboración con la Administración competente y suministro de información en los términos establecidos en el título II de esta ley. 2. Corresponde a las Administraciones competentes en materia de vivienda la declaración del incumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de la vivienda, habilitando a adoptar, de oficio o a instancia de parte y previa audiencia, en todo caso, del obligado, cuantas medidas prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística y la de vivienda».

⁷⁴ Véase BASTÚS RUIZ, B., «La garantía del derecho a la vivienda a través del análisis de las últimas modificaciones legislativas», *Revista de urbanismo y edificación*, n.º 46, 2021, pp. 143-171; CRESPO HIDALGO, B., «El principio de confianza legítima en el derecho a la vivienda: una asignatura pendiente de la doctrina constitucional», *Revista Vasca de Administración Pública*, n.º 112, 2018, pp. 333-376.

⁷⁵ Artículo 19 LPDV: «1. En desarrollo del servicio de interés general establecido en la presente ley, los grandes tenedores de vivienda tendrán la obligación de colaborar con las administraciones públicas competentes en materia de vivienda. A tal efecto, las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda podrán exigir a los grandes tenedores de vivienda en las zonas de mercado residencial tensionado declaradas según lo previsto en el apartado 2 del artículo anterior, el cumplimiento de la obligación de colaboración y suministro de información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad que se encuentren en tales zonas de mercado residencial tensionado. 2. A tal efecto, en la memoria que acompañe a la propuesta de declaración de zona de mercado residencial tensionado que se recoge en el apartado 3 del artículo anterior, se definirán los criterios para la consideración de gran tenedor de vivienda en la zona de mercado residencial tensionado, en función de su potencial influencia, por el volumen de inmuebles de uso residencial de su titularidad en el mercado de alquiler de dicha zona, que, sobre la base de la definición de gran tenedor recogida en el artículo 3 de esta ley, podrá

en el plazo máximo de tres meses desde el requerimiento, información detallada del año natural anterior —referencia catastral, calificación energética, régimen de uso y justificación del cumplimiento de sus deberes— a fin de posibilitar la movilización del parque de vivienda desocupada.

Así las cosas, España conserva el núcleo esencial de la facultad excluyente pero su ejercicio se encuentra ahora sujeto a un régimen de control y plazos que garantizan la función social de la vivienda (art. 7⁷⁶) y el «derecho a disfrutar de una vivienda digna y

incorporar criterios adicionales acordes a la realidad y características de la zona o atendiendo a la normativa específica de la Administración competente en materia de vivienda. 3. La información a aportar se referirá al año natural anterior, a requerimiento de las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda, debiendo comunicarse en un plazo máximo de tres meses desde el referido requerimiento, que incluirá, con respecto a las viviendas de titularidad del gran tenedor en la zona de mercado residencial tensionado, al menos, los siguientes datos: a) Los datos identificativos de la vivienda y el edificio en que se ubica, incluyendo la dirección postal, año de construcción y, en su caso, año y tipo de reforma, superficie construida de uso privativo por usos, referencia catastral y calificación energética. b) Régimen de utilización efectiva de la vivienda, en el contexto de los de usos previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. c) Justificación del cumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de vivienda, establecidos en el artículo 11 de esta ley. 4. Considerando la información aportada de acuerdo con lo previsto en el apartado anterior, las Administraciones Públicas podrán establecer fórmulas de colaboración con los propietarios con objeto de favorecer el incremento de la oferta de alquiler asequible en la zona». A este respecto, debe advertirse que ha sido declarado inconstitucional y nulo, por STC de 21 de mayo de 2024, nº. 79/2024 (*Tol10.273.306*), el inciso del apartado 3: «[...] que incluirá, con respecto a las viviendas de titularidad del gran tenedor en la zona de mercado residencial tensionado, al menos, los siguientes datos: a) Los datos identificativos de la vivienda y el edificio en que se ubica, incluyendo la dirección postal, año de construcción y, en su caso, año y tipo de reforma, superficie construida de uso privativo por usos, referencia catastral y calificación energética. b) Régimen de utilización efectiva de la vivienda, en el contexto de los de usos previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. c) Justificación del cumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de vivienda, establecidos en el artículo 11 de esta ley».

⁷⁶ Artículo 7 LPDV: «1. Atendiendo a la delimitación que del derecho a una vivienda digna y adecuada efectúa el artículo 47 de la Constitución Española, y considerando que la vivienda cumple una función social dado que constituye un bien destinado a satisfacer las necesidades básicas de alojamiento de las personas, familias y unidades de convivencia, corresponde a las administraciones públicas competentes velar por promover las condiciones necesarias para garantizar el ejercicio efectivo de dicho derecho en condiciones asequibles y con especial atención a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo, a través del estatuto de derechos y deberes asociados a la vivienda, en los términos dispuestos en la presente ley. 2. Para el cumplimiento de lo previsto en el apartado anterior, los poderes públicos, en el ámbito de sus respectivas competencias, deben articular los mecanismos efectivos para asegurar su debida protección, conservación, rehabilitación y mejora, en los términos dispuestos por esta ley y de acuerdo con la legislación y normativa vigente en materia de vivienda». En este sentido, siguiendo a ARGELICH COMELLES, C., *Ley por el derecho a la vivienda* (Prólogo de NASARRE AZNAR, S.), *Óp. Cit.*, p. 100, Este precepto articula los principios rectores que sustentan la garantía de la función social de la vivienda. Sistemáticamente ubicado en el Título II, dedicado a la función social y al régimen jurídico de la vivienda, el enunciado ocupa una posición singular al no quedar estrictamente incorporado en ninguno de los dos Capítulos que estructuran dicho Título, lo que evidencia su carácter transversal y normativamente programático. El legislador proclama que la vivienda desempeña una función social, entendida en atención a su destino primordial: satisfacer las necesidades básicas de alojamiento de las personas y de las unidades de convivencia. En desarrollo de ese principio, y conforme al deber que se

adecuada» (art. 47 CE). Estos deberes no empujan al inquilino ni al Estado a convertirse en copropietarios, sino que modulan el ejercicio del derecho de propiedad para asegurar su contribución al derecho fundamental a la vivienda del artículo 47 CE.

Así, la exclusividad permanece como núcleo del dominio, pero su ejercicio accidentado, la facultad de impedir la entrada, de mantener la vivienda desocupada o de rehusar la cesión, queda sujeto a límites funcionales en aras del interés general.

En definitiva, la LPDV prolonga la tendencia europea a contraponer la potestad excluyente a la función social del bien⁷⁷. Se mantiene, por tanto, la unidad y titularidad única del dominio, pero introduce mecanismos coercitivos que subordinan la exclusividad a objetivos de política pública. El derecho de propiedad de la vivienda conserva su esencia, pero su ejercicio se redefine como un poder responsable, equilibrado con la solidaridad y la cohesión social.

4.4. Facultades abstractas y restricciones concretas: el régimen del dominio ante el derecho a la vivienda

Cuando hablamos de la generalidad y la abstracción de las facultades que pueden ser comprendidas en el marco de la propiedad, es importante recordar que ni el propio texto literal del artículo 544 Code francés admite la posibilidad de un derecho absoluto que no pueda ser susceptible de limitación alguna. De hecho, tal idea resulta incompatible con la convivencia social del ser humano, como ya se ha destacado en numerosos estudios y discusiones doctrinales⁷⁸.

La noción de limitación, en este contexto, implica la indeterminación no solo de las facultades vinculadas al derecho de propiedad, sino también de los posibles modos de disfrute y de las distintas utilidades que pueden derivarse del objeto sobre el cual recae este derecho. Es decir, la propiedad no solo se define por las facultades explícitas que otorga, sino también por la amplitud de los usos potenciales que puede permitir.

prescribe en el texto legal, se atribuye a los poderes públicos la obligación jurídica de promover y garantizar las condiciones necesarias para el efectivo ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada. Tal obligación se concreta a través de los derechos y deberes que se asocian a la función social de la vivienda y que configuran el contenido material de su tutela.

⁷⁷ Véase GIACCAGLIA, M., «La Orden TMA/336/2020 y el derecho de propiedad en la época del COVID-19: (breves) reflexiones comparativas entre el ordenamiento español, italiano (y supranacional)», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, vol. 97, n.º 783, 2021, pp. 351-393.

⁷⁸ LASARTE ÁLVAREZ, C., «Propiedad privada e intervencionismo administrativo», *Revista General del Legislación y Jurisprudencia*, fasc. 2, n.º 239, agosto 1975, pp. 135 y ss.

Esta característica de la propiedad se deriva directamente del carácter «absoluto» del dominio, tal y como se recoge en los preceptos como el artículo 348 CC, que establece que el propietario puede disponer de su bien «sin más limitaciones que las establecidas en las leyes». Esta formulación de la propiedad conlleva dos tipos de efectos: unos de carácter sustantivo y otros de índole procesal⁷⁹. En cuanto a los efectos sustantivos, se

⁷⁹ La distinción del «aspecto procesal» en relación con la propiedad ha sido ampliamente abordada en la doctrina, especialmente en la obra de WOLF Y RAISER, L., *Derecho de Cosas. Posesión, Derecho Inmobiliario, Propiedad*, *Óp. Cit.*, pp. 329-333. En este análisis, la propiedad se define como «el más extenso derecho de dominio que sobre una cosa permite el ordenamiento jurídico», lo que implica reconocer que se trata del derecho real por antonomasia, dotado de la máxima amplitud y plenitud que la norma puede atribuir a un particular sobre un bien. En última instancia, si queremos evitar incurrir en disquisiciones meramente terminológicas y vacías de contenido práctico, el verdadero problema radica en determinar, por un lado, si la propiedad, en su calidad de derecho real tipificado, engloba o no la totalidad de las utilidades que un determinado bien puede proporcionar. Por otro lado, en caso de responder afirmativamente a esta cuestión, la pregunta siguiente sería si esa característica permite identificar la propiedad como un derecho real con rasgos específicos frente a otras figuras afines. Ahora bien, una vez clarificados estos extremos, el debate sobre si esta cualidad debe denominarse «ilimitación», «abstracción» o cualquier otro término resulta, en realidad, secundario. Véase en este sentido la referencia a ESPÍN CANOVAS, D., *Manual de Derecho Civil Español. Derechos Reales*, *Óp. Cit.*, p. 70; DíEZ-PICAZO, L., *Fundamentos del derecho civil patrimonial: Introducción. Teoría del contrato. Teoría general de las relaciones obligatorias*, vol. I, *Óp. Cit.*, p. 160. En relación con las llamadas «facultades» que se atribuyen al propietario, es fundamental precisar que estas no pueden concebirse como una simple suma de prerrogativas independientes que, al acumularse, configuren la propiedad. En realidad, se trata de diferentes manifestaciones parciales de un poder jurídico global, unitario y abstracto que define el señorío sobre la cosa. Esta visión ha sido reiterada por el Tribunal Supremo en diversas resoluciones, entre las que destacan las STS, Sala de lo Civil, de 3 de diciembre de 1946, n.º 234, F. j. 1-2 (TOL4.455.645) y STS, Sala de lo Civil, de 12 de junio de 1958, n.º 435, F. j. 1 (TOL4.350.985). En la primera de estas sentencias, el Alto Tribunal declaró que el dominio no puede concebirse como un simple agregado de facultades individuales que pueden perderse temporalmente sin que ello implique la extinción del derecho de propiedad en sí mismo. Por el contrario, incluso en situaciones en las que el propietario se vea privado de algunas de sus prerrogativas, su derecho mantiene su integridad potencial, lo que implica que conserva la posibilidad de recuperar el ejercicio pleno de todas sus facultades dominicales.

Cabe mencionar que la resolución judicial anteriormente citada, analizada en la obra de RODRÍGUEZ NAVARRO, M., *Doctrina civil del Tribunal Supremo*, t. I, Aguilar, Madrid, 1961, pp. 1168-1169, versaba sobre un caso relativo a aguas de «especial naturaleza», regulado por disposiciones específicas. En el supuesto concreto, se alegaba la infracción del artículo 348 CC, ya que la Sala sentenciadora había reconocido la subsistencia del dominio privado sobre las aguas litigiosas, omitiendo, sin embargo, los calificativos de «pleno y absoluto», lo que, según el recurso interpuesto, implicaba un desconocimiento del concepto de propiedad. El Tribunal Supremo resolvió la controversia señalando que, para que se entienda que un bien pertenece en propiedad a una persona, basta con la declaración de dominio a su favor, sin que sea necesario especificar todas y cada una de las facultades que dicho derecho comprende. En este sentido, se estableció que, si un tercero pretende alegar la existencia de una limitación sobre el dominio reconocido, será él quien deba probarla de manera fehaciente. En su fundamentación, la sentencia añadió que no es cierto que la propiedad revista un carácter absolutamente ilimitado, y puso de manifiesto que el legislador español, al adoptar la definición contenida en el artículo 348 CC, decidió suprimir la expresión «de la manera más absoluta» que figuraba en el artículo 544 del Code francés. Por ello, la jurisprudencia ha interpretado de manera reiterada que, aunque una de las características esenciales del dominio es la facultad de disposición libre sobre los bienes, dicha prerrogativa no puede entenderse como ilimitada ni incondicional, pues toda propiedad se

señala que no es posible definir de manera positiva y exhaustiva el poder del propietario, ya que las facultades que este posee no pueden ser completamente enumeradas de forma definitiva. La medida y el alcance de la libertad del propietario no pueden deducirse únicamente del artículo 348 CC, sino que deben ser analizados en el contexto de todo el ordenamiento jurídico en su conjunto, que establece los límites y condiciones dentro de los cuales puede ejercer este derecho.

Por lo tanto, la propiedad no debe ser entendida como una mera acumulación de facultades, sino como un «señorío abstracto y unitario sobre la cosa». Esta idea es crucial para diferenciar el dominio de otros derechos reales, los cuales están claramente delimitados por las facultades que se asignan de manera precisa a sus titulares. La propiedad, como derecho real, se distingue por su flexibilidad y su alcance no definido de manera específica, lo que le permite adaptarse a diferentes circunstancias.

En lo que respecta al «aspecto procesal» de la propiedad, se observa que la libertad del propietario se presume como un derecho inherente a su dominio. En consecuencia, el que alegue una limitación al ejercicio de dicho derecho es quien debe probar y justificar esa limitación. Este principio de presunción otorga una estructura clara al ejercicio del derecho de propiedad, asegurando que el propietario tiene plena capacidad para disponer de sus bienes, salvo que se demuestre lo contrario.

En este escenario, la propiedad puede ser interpretada como una manifestación de autonomía, que, si bien es distinta de la soberanía que pertenece al Estado, actúa como

encuentra sujeta a restricciones impuestas por la ley, por acuerdos entre particulares o por costumbres consolidadas en el tiempo. Desde esta perspectiva, resulta oportuno recordar las palabras de DE CASTRO Y BRAVO, F., *Derecho civil de España. Parte General. Introducción al Derecho civil*, t. I, *Óp. Cit.*, p. 672, quien sostiene que las facultades que integran un derecho subjetivo tienen como contenido un ámbito de actuación libre, reconocido y garantizado por el ordenamiento jurídico. Sin embargo, estas facultades no gozan de autonomía propia, pues siempre están vinculadas a la relación jurídica de la que forman parte y no pueden ser enajenadas, renunciadas ni transmitidas de forma independiente, salvo en aquellos casos en los que adquieran sustantividad propia y se configuren como un derecho subjetivo autónomo. Si partimos de esta premisa, afirmar que la propiedad no es simplemente la suma de facultades individuales, sino un señorío abstracto y unitario que las engloba, implica reconocer que su estructura interna conlleva un «salto cualitativo» respecto de otros derechos reales. Dicho de otro modo, supone admitir que la propiedad posee una esencia jurídica propia que se mantiene inalterada, aun cuando, en un caso concreto, su titular no pueda ejercer determinadas prerrogativas sobre el bien. En este contexto, la reflexión fundamental gira en torno a la naturaleza misma de la propiedad y su diferenciación respecto de otros derechos reales. No basta con señalar que el dominio se caracteriza por la abstracción o por la supuesta «ilimitación» de las facultades conferidas al propietario dentro del marco del *agere licere*. Este planteamiento resultaría tautológico, pues supondría, en última instancia, volver al punto de partida del debate sin ofrecer una respuesta clara sobre la esencia misma de la propiedad y su posición dentro del sistema jurídico.

un límite a esa soberanía, representando una forma de poder autónomo dentro del marco social. El poder del propietario, bajo esta perspectiva, va más allá de los límites físicos del objeto en cuestión. En el caso de la propiedad inmobiliaria, por ejemplo, este poder se extiende hacia arriba y hacia abajo, incluso más allá de los límites inmediatos de la propiedad física. Esta extensión, aunque varía dependiendo del tipo de disfrute o exclusión que se pretenda ejercer sobre el bien, refleja la profundidad del derecho de propiedad, que puede abarcar diversas dimensiones del espacio y el uso del bien⁸⁰.

Así concebido, el dominio se presenta como un derecho *elástico*⁸¹. En este sentido, se puede afirmar que el derecho de propiedad, aunque pueda verse limitado temporalmente por restricciones o por la concurrencia de derechos de terceros, conserva su carácter fundamental y su integridad. Esta elasticidad se manifiesta en el hecho de que, a pesar de que las facultades de disposición del propietario puedan verse momentáneamente restringidas, el derecho de propiedad sigue siendo plenamente válido y capaz de recuperar esas facultades tan pronto como cesen las causas de las limitaciones o se extingan los derechos concurrentes que generan dicha contradicción.

Así, el derecho de propiedad, tal y como se entiende en el marco del CC y en otros ordenamientos jurídicos, no solo implica un conjunto de facultades concretas, sino también una capacidad abstracta y flexible para ejercer control sobre el objeto de propiedad. Esto lo convierte en un derecho único, cuya verdadera esencia no puede ser capturada completamente por una lista de facultades específicas, sino que se encuentra en la amplitud y la elasticidad de sus posibles usos y aplicaciones.

La LPDV, despliega frente a la indeterminación del artículo 348 CC un contenido básico del derecho de propiedad de la vivienda articulado en torno a su función social y a deberes explícitos de conservación, rehabilitación y transparencia en las transacciones. Así, el artículo 1, en su apartado 1⁸², impone al titular la obligación de destinar la

⁸⁰ Cfr. WOLF, M. Y RAISER, L., *Derecho de Cosas. Posesión, Derecho Inmobiliario, Propiedad*, Óp. Cit., pp. 338-347.

⁸¹ Véase ESPÍN CANOVAS, D., *Manual de Derecho Civil Español. Derechos Reales*, Óp. Cit., p. 71. Como he señalado previamente, esta misma situación se produce en todos aquellos supuestos en los que un derecho de menor alcance recae sobre el mismo bien que un derecho de mayor extensión, sin que ello se limite exclusivamente al caso del dominio. Un ejemplo ilustrativo de esta dinámica lo encontramos en la relación que se establece entre la servidumbre y el usufructo, donde el ejercicio del primero se inscribe dentro de un marco de derechos más restringidos en comparación con la titularidad del segundo.

⁸² Artículo 1.1 LPDV: «1. Esta ley tiene por objeto regular, en el ámbito de competencias del Estado, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los

vivienda al uso habitacional previsto, mantenerla en condiciones adecuadas y rehabilitarla cuando sea necesario, incorporando obligaciones de las que el CC solo se hacía eco de manera genérica.

Además, la abstracción del dominio choca con la tasación precisa de limitaciones que introduce la propia norma al regular los alquileres en zonas tensionadas: el artículo 18 faculta a las «Administraciones competentes en materia de vivienda» para declarar «zonas de mercado residencial tensionado» y fijar topes al precio del alquiler, mientras que el artículo 19 impone a los grandes tenedores la obligación de suministrar información detallada sobre sus viviendas en dichas zonas⁸³. Con ello, se elevan a rango normativo restricciones concretas, que hasta ahora no existían en el régimen civil, y se adaptan las facultades de disposición a criterios socioeconómicos y de protección de colectivos vulnerables.

El régimen procesal, a su vez, se ve reforzado mediante la creación de registros públicos de contratos y bases de datos de precios. Frente a la presunción de libertad de la que gozaba el propietario hasta que se demostrase lo contrario, la ley traslada parte de la carga probatoria al titular y potencia la transparencia y eficacia en la tutela judicial del derecho a la vivienda.

Por último, la elasticidad del dominio, esa capacidad de recuperar íntegramente sus facultades una vez desaparecidas las causas de limitación, se materializa en la propia temporalidad y reversibilidad de las medidas: las declaraciones de zonas tensionadas deben revisarse periódicamente —cada tres años como máximo— y pueden extinguirse cuando varíen las condiciones del mercado. De este modo, LPDV configura un régimen híbrido en el que la función social impone concreciones operativas al

deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma en condiciones asequibles, atendiendo al cumplimiento de lo dispuesto en los instrumentos internacionales ratificados por España y respetando en todo caso las competencias de las comunidades autónomas y, específicamente, las que tienen atribuidas en materia de vivienda».

⁸³ El artículo 19 LPDV establece la obligación de colaboración y de suministro de información por parte de los grandes tenedores en las zonas de mercado residencial tensionado, configurando un deber específico que emana del deber general de información a la Administración previsto en los artículos 18 y 55 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y orientado a facilitar la participación y la colaboración de los ciudadanos en las actuaciones previas de planificación y control. Véase, en este sentido, CUBERO NEGRO, M. T., «Artículo 18. Colaboración de las personas», en (Dir. RECUERDA GIRELA, M. A.), *Régimen jurídico del sector público y procedimiento administrativo común*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2016, pp. 192-197; NÚÑEZ SÁNCHEZ, F., «Artículo 55. Información y actuaciones previas», en (Dir. RECUERDA GIRELA, M. A.), *Régimen jurídico del sector público y procedimiento administrativo común*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2016, pp. 459-464.

señorío abstracto, armonizando la autonomía del propietario con el imperativo constitucional de garantizar una vivienda digna y adecuada⁸⁴.

Estos preceptos son acceso directo de la abstracción dominical a la regulación específica de la vivienda: no convierten a terceros en titulares, ni abren nuevas co-titularidades, sino que procedimentalizan la limitación de ciertos usos y garantizan el cumplimiento de fines constitucionales (art. 47 CE). El propietario sigue siendo el único sujeto de dominio, pero ve acotadas sus facultades de cambio de uso, de desocupación prolongada y de exclusión de acceso, mediante normas claras y plazos tasados.

En consecuencia, LPDV ilustra la tensión constitutiva del derecho de propiedad: por un lado, su abstracción que abarca todo el universo de posibles facultades; por otro, su concreción social que fija límites precisos en materia de vivienda. El art. 348 CC conserva su «señorío abstracto» mientras que la indicada norma plasma parte de esa abstracción en obligaciones y restricciones concretas, armonizando el *ego dominus* con el interés colectivo y reafirmando la elasticidad esencial del dominio sin renunciar a su sustancia unitaria.

5. CONSIDERACIONES FINALES

Primera. La unidad del dominio, la pertenencia de un único sujeto a un derecho homogéneo, se conserva plenamente: la LPDV no crea cotitularidades forzosas, sino que identifica un único responsable jurídico para cada vivienda. No obstante, el legislador añade un matiz funcional al distinguir a los «grandes tenedores» y someterlos a deberes especiales, integrando socialmente al propietario sin fracturar su unidad conceptual.

⁸⁴ Debe recordarse que esta función social vinculada a la vivienda carece de reconocimiento expreso en la Constitución Española, al igual que sucede con los «principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda» establecidos en el artículo 7 LPDV, en la medida en que su formulación implicaría asociar la función social en el acceso a la vivienda de manera directa a su régimen de tenencia en propiedad. Ello se debe a que únicamente resulta posible extraer la función social del derecho de propiedad ex artículo 33 CE, sin que el texto constitucional contemple de forma autónoma una función social predicable de la vivienda como tal. A este respecto, véase RODRÍGUEZ DE SANTIAGO, J. M., «Artículo 33», en (Dir. RODRÍGUEZ-PIÑEIRO Y BRAVO-FERRER, M. Y CASAS BAAMONDE, M. E.), *Comentarios a la Constitución Española*, Boletín Oficial del Estado, Madrid, 2018, pp. 1147-1175; PALOMAR OLMEDA, A., «Capítulo II: Derechos y libertades. Artículo 33», en (Dir. CAZORLA PRIETO, L. Y PALOMAR OLMEDA, A.), *Comentarios a la Constitución Española de 1978*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2018, pp. 907-941.

Segunda. La perpetuidad, la duración indefinida del derecho mientras exista la cosa y trascienda a la sucesión hereditaria, resulta indemne. LPDV introduce plazos de uso — cesión temporal, alquiler social— que afectan únicamente a las facultades accidentales de disfrute, pero no al carácter vitalicio del dominio. El dominio no caduca, aunque su ejercicio sea hoy sometido a modalidades temporales que sirven a la función social de la vivienda.

Tercera. La facultad de excluir a terceros sigue siendo un atributo central del propietario, compartido con otros derechos reales, pero ahora se modula en favor de la solidaridad habitacional. La nueva ley no otorga derechos dominicales a terceros, sino que impone inspecciones, movilización y cesión forzosa temporal, limitando de forma directa la potestad excluyente cuando la inacción del titular menoscabe el interés general.

Cuarta. El «señorío abstracto», un paquete genérico de facultades indeterminadas, se mantiene como principio rector. La LPDV, sin listar nuevas prerrogativas, concreta esas facultades abstractas en obligaciones específicas —destino, conservación, información, cesión temporal—, adaptando la elasticidad clásica del dominio a la garantía efectiva del derecho a la vivienda, sin renunciar a la sustancia teórica del derecho de propiedad.

Quinta. La LPDV no ha derogado ni transformado el núcleo teórico del derecho de propiedad español, sino que ha incorporado dentro del mismo un cuerpo de limitaciones y deberes orientados a satisfacer la función social de la vivienda, enriqueciendo el «título de la propiedad» con exigencias que responden a las demandas contemporáneas de justicia habitacional.

BIBLIOGRAFÍA

ARGELICH COMELLES, C., *Ley por el derecho a la vivienda* (Prólogo de NASARRE AZNAR, S.), Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2023.

ARMAND, P., *La rencontre chez Pothier des conceptions romaine et féodale de la propriété foncière*, Recueil Sirey, París, 1937.

ARTOLA GALLEGO, M.,

- *Antiguo régimen y revolución liberal*, Ariel, Barcelona, 1978.
- *La burguesía revolucionaria (1808-1874)*, vol. V de la Historia de España, Alfaguara, Madrid, 1974.

BARASI, L., *Proprietà e comproprietà*, Giuffrè, Milán, 1951.

BASTÚS RUIZ, B., «La garantía del derecho a la vivienda a través del análisis de las últimas modificaciones legislativas», *Revista de urbanismo y edificación*, n.º 46, 2021, pp. 143-171.

BERNAL RODRÍGUEZ, A. M., *La propiedad de la tierra y las luchas agrarias andaluzas*, Ariel, Barcelona, 1974.

BONFANTE, P.,

- *Corso di diritto romano. La proprietà, Parte I e Parte II*, vol. II, Giuffrè, Milán, 1966, reimp.
- *Teoria della proprietà nel diritto romano. Lezioni curate, ordinate, edite da Pietro Bonfante*, vol. I, Attilio Sampaolesi, Roma.

BRANCA, G., *Istituzioni di diritto privato*, 4.ª edición, Zanichelli, Bologna, 1961.

BRUGI, B., *Della proprietà*, Garnery, vol. I, 2.ª edición, Eugenio Marghieri y Torino Utet, Napoli Torino, 1923.

BUSNELLI, F.D., *La lesione del crédito da parte di terzi*, Giuffrè, Milán, 1964.

CABALLÉ FABRA, G., *La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021.

CARBONNIER, J., *Derecho civil: Situaciones jurídico-reales* (Trad. Esp.), vol. 1.º-2º, Bosch, Barcelona, 1965.

CASTÁN TOBEÑAS, J., *Derecho Civil Español, Común y Foral*, t. II, vol. 1.º, 14.ª edición, Reus, Madrid, 1984.

CLAVERO SALVADOR, B., *Mayorazgo. Propiedad feudal en Castilla, 1369-1836*, Siglo XXI de España Editores, Madrid, 1974.

CLAVERO SALVADOR, B., RUIZ TORRES, P. Y HERNÁNDEZ MONTALBÁN, F.J., *Estudios sobre la revolución burguesa en España*, Siglo XXI de España Editores, Madrid, 1979.

COCO, G.S., *Crisi ed evoluzione nel diritto di proprietà*, Giuffrè, Milán, 1965.

COLMEIRO Y PENIDO, M., *Historia de la Economía Política en España*, vol. II, Imprenta de D. Cipriano López, Madrid, 1863.

CRESPO HIDALGO, B., «El principio de confianza legítima en el derecho a la vivienda: una asignatura pendiente de la doctrina constitucional», *Revista Vasca de Administración Pública*, n.º 112, 2018, pp. 333-376.

CUBERO NEGRO, M. T., «Artículo 18. Colaboración de las personas», en (Dir. RECUERDA GIRELA, M. A.), *Régimen jurídico del sector público y procedimiento administrativo común*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2016, pp. 192-197.

CUENA CASAS, M., «El régimen jurídico de la vivienda familiar», en (Dir. YZQUIERDO TOLSADA, M. Y CUENA CASAS, M.), *Tratado de derecho de familia*, vol. 3, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2011, pp. 275-442.

D'ORS, A., HERNÁNDEZ-TEJERO, F., FUENTESECA, P., GARCÍA-GARRIDO, M. Y BURILLO, J., *El Digesto de Justiniano*, 3 Tomos, Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 1968.

DE AZCÁRATE, G., *Ensayo sobre la Historia del Derecho de propiedad y su estado actual en Europa*, t. II, Imprenta de la Revista de Legislación, Madrid, 1879-1883.

DE CÁRDENAS Y ESPEJO, F., *Ensayo sobre la historia de la propiedad territorial en España (1873-1875)*, t. II, Imprenta de J. Noguera a cargo de M. Martínez, Madrid, 1873.

DE CASTRO Y BRAVO, F., *Derecho civil de España. Parte General. Introducción al Derecho civil*, t. I, libro preliminar, 3.ª edición, Instituto de Estudios Políticos, Madrid, 1955.

DE MALLEVILLE, J., *Analyse raisonnée de la discussion du Code civil au Conseil d'État*, Garnery, París, 1807.

DE MOXÓ, S., *La disolución del régimen señorial en España*, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Escuela de Historia Moderna, Madrid, 1965.

DI MARZO, S., *Le basi romanistiche del Codice Civile*, Utet, Turín, 1952.

DÍEZ-PICAZO, L. Y GULLÓN, A., *Sistema de Derecho civil*, vol. I, 2.ª edición, Tecnos, Madrid, 1977.

DÍEZ PICAZO, L.,

- «Los principios de inspiración y los precedentes de las leyes hipotecarias españolas», en *Leyes Hipotecarias y Registrales de España. Fuentes y evolución*, t. I, vol. I, Leyes de 1861 y 1869, Castalia, Madrid, 1989, pp. 3-27.
- *Fundamentos del derecho civil patrimonial: Introducción. Teoría del contrato. Teoría general de las relaciones obligatorias*, vol. I, Tecnos, Madrid, 1970.
- *Fundamentos del derecho civil patrimonial: Las relaciones jurídico-reales, el registro de la propiedad, la posesión*, vol. II, Tecnos, Madrid, 1978.
- *La prescripción en el Código Civil*, Bosch, Barcelona, 1964.

DOMÍNGUEZ LUELMO, A. A.: «El derecho a la propiedad y la herencia ante la nueva realidad social. Discurso leído el 29 de noviembre de 2024 en el acto de su recepción como Académico de Número». Disponible en

https://www.academiaderechosucesiones.com/_files/ugd/84db9d_2afcc0cfdbfb4de18d9e1cc21a58dca4.pdf [Consulta: 11/ 03/ 2026.]

ESPÍN CANOVAS, D., *Manual de Derecho Civil Español. Derechos Reales*, vol. II, 4.ª edición, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1975.

FERNÁNDEZ-RUBIO HORNILLOS, G., «Régimen jurídico de la descalificación de las viviendas protegidas», *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, vol. 55, n.º 344, 2021, pp. 137-169.

FONTANA, J.,

- *Cambio económico y actitudes políticas en la España del siglo XIX*, 2.ª edición, Ariel, Barcelona, 1975.
- *La quiebra de la monarquía absoluta, 1814-1820*, 2.ª edición, Ariel, Barcelona, 1974.
- *La revolución liberal. Política y Hacienda, 1833-1845*, Ministerio de Hacienda, Madrid, 1977.

GARCÍA DE ENTERRÍA, E., *Los principios de la nueva Ley de expropiación forzosa: potestad expropiatoria, garantía patrimonial, responsabilidad civil de la administración*, Instituto de Estudios Políticos, Madrid, 1956.

GIACCAGLIA, M., «La Orden TMA/336/2020 y el derecho de propiedad en la época del COVID-19: (breves) reflexiones comparativas entre el ordenamiento español, italiano (y supranacional)», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, vol. 97, n.º 783, 2021, pp. 351-393.

GIORGIANNI, M., *La obligación* (Trad. Esp.), Ediciones Jurídicas Olejnik, Santiago de Chile, 2018.

HALPÉRIN, J.L., *Le Code civil 1804-1904: Livre du centenaire*, Dalloz, París, 2004.

HERRÁN ORTIZ, A. I., «El paradigma de la discapacidad intelectual en el proceso legislativo español. Una aproximación a la reciente reforma del artículo 49 de la CE», en AA.VV. (Dir.

HERRÁN ORTIZ, A. I.), *Discapacidad y Derecho. Retos normativos del nuevo discurso de la discapacidad intelectual*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2024, pp. 183-244.

LACRUZ BERDEJO, J.L., *Derecho de Sucesiones: Parte General. Sucesión Voluntaria*, vol. 1º, Bosch, Barcelona, 1971.

LARENZ, K., *Derecho de Obligaciones* (Trad. Esp.), vol. 2º, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1959.

LASARTE ÁLVAREZ, C., «Propiedad privada e intervencionismo administrativo», *Revista General del Legislación y Jurisprudencia*, fasc. 2, n.º 239, agosto 1975, pp. 135-165.

LIPARI, N., *Diritto Privato. Una ricerca per l'insegnamento*, Laterza, Bari, 1974.

MANRESA Y NAVARRO, J.M., *Comentarios al Código Civil Español. Obra completa*, 8.ª edición, Reus, Madrid, 1973.

MARTÍNEZ CUADRADO, M., *La burguesía conservadora (1874-1931)*, vol. VI de la Historia de España, Alfaguara, Madrid, 1974.

MOMMSEN, T. Y KRÜEGER, P., *Corpus Iuris Civilis*, vol. II, Weidmann, Berlín, 1963.

NADAL OLLER, J., *El fracaso de la revolución industrial en España, 1814-1913*, Ariel, Barcelona, 1977.

NEGRO, F., *La storia economica e sociale della proprietà*, 4.ª edición, Arnaldo Forni, Bologna, 1966.

NICOLINI, U., *La proprietà, il principe e l'espropriazione per pubblica utilità*, Giuffrè, Milán, 1952, reimp.

NÚÑEZ SÁNCHEZ, F., «Artículo 55. Información y actuaciones previas», en (Dir. RECUERDA GIRELA, M. A.), *Régimen jurídico del sector público y procedimiento administrativo común*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2016, pp. 459-464.

PALOMAR OLMEDA, A., «Capítulo II: Derechos y libertades. Artículo 33», en (Dir. CAZORLA PRIETO, L. Y PALOMAR OLMEDA, A.), *Comentarios a la Constitución Española de 1978*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2018, pp. 907-941.

PHOTIER, R.J., *Traité du droit de domaine de propriété, par l'auteur du Traité des obligations*, t. I-II, Chez Debure Pere, París, 1772.

PUGLIATTI, S., *La proprietà e le proprietà con riguardo particolare alla proprietà terriera*, Giuffrè, Milán, 1954.

PUIG BRUTAU, J.,

- *Fundamentos de Derecho Civil*, t. II, vol. 2º, Bosch, Barcelona, 1956.
- *Fundamentos de derecho civil: Comunidad de bienes, propiedad horizontal, superficie, propiedad intelectual e industrial, usufructo, servidumbres*, t. III, vol. 1.º, 2.ª edición, Bosch, Barcelona, 1971.

PUIG FERRIOL, A., *El Heredero Fiduciario*, Publicaciones de la Cátedra de Derecho Civil Durán y Bas, Universidad de Barcelona, Barcelona, 1965.

RODOTÀ, S.,

- *El terrible Derecho. Estudios sobre la propiedad privada*, Civitas, Madrid, 1986.
- *Il diritto privato nella società moderna*, Il Mulino, Bologna, 1971.

RODRÍGUEZ DE SANTIAGO, J. M., «Artículo 33», en (Dir. RODRÍGUEZ-PIÑERO Y BRAVO-FERRER, M. Y CASAS BAAMONDE, M. E.), *Comentarios a la Constitución Española*, Boletín Oficial del Estado, Madrid, 2018, pp. 1147-1175.

RODRÍGUEZ NAVARRO, M., *Doctrina civil del Tribunal Supremo*, t. I, Aguilar, Madrid, 1961.

ROMANO, S., *Frammenti di un dizionario giuridico*, Giuffrè, Milán, 1947.

SANTORO PASSARELLI, F., *Dottrine Generali del Diritto Civile*, 9.ª edición, Jovene, Nápoles, 1966.

SIMÓN SEGURA, F., *La desamortización española del siglo XIX*, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, 1973.

TOMÁS Y VALIENTE, F., *El marco político de la desamortización en España*, Ariel, Barcelona, 1971.

TORTELLA CASARES, G., *Los orígenes del capitalismo en España*, Tecnos, Madrid, 1975, reimp.

TUÑÓN DE LARA, M.,

- *La España del siglo XIX*, 8.ª edición, Laia, Barcelona, 1976.
- *Crisis del antiguo régimen e industrialización en la España del Siglo XIX. VII Coloquio de Pau: de la crisis del antiguo régimen al franquismo*, Cuadernos para el Diálogo Madrid, 1977.

VALLET DE GOYTISOLO, J., «Determinación de las relaciones jurídicas relativas a inmuebles susceptibles de trascendencia respecto a tercero», *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, t. 14, 1965, pp. 293-396.

VARGAS MARCOS, F., DE LA CRUZ MERA, A. Y HERAS CELEMIN, M. R., «Vivienda y salud: eficiencia energética, urbanismo sostenible y agenda 2030: conclusiones y futuro», *Revista de Salud Ambiental*, vol. 21, n.º 1, 2021, pp. 56-64.

VON TUHR, A., *Tratado de las Obligaciones* (Trad. Esp.), vol. 2º, Reus, Madrid, 1934.

WOLF, M. Y RAISER, L., *Derecho de Cosas. Posesión, Derecho Inmobiliario, Propiedad* (Trad. PÉREZ GONZÁLEZ, B. y ALGUER, J.), vol. I, 3.ª edición, Bosch, Barcelona, 1971.

Fecha de recepción: 31.07.2025

Fecha de aceptación: 28.03.2026