

**REFLEXIONES JURÍDICAS SOBRE
ALGUNAS DE LAS CAUSAS DE LA
INASEQUIBILIDAD DE LA VIVIENDA
EN ESPAÑA**

Discurso leído en el acto de su recepción como
Académico Correspondiente en Valencia por

Dr. D. Fernando Pedro Méndez González

el día 30 de octubre de 2025

**REFLEXIONES JURÍDICAS SOBRE
ALGUNAS DE LAS CAUSAS DE LA
INASEQUIBILIDAD DE LA VIVIENDA
EN ESPAÑA**

REFLEXIONES JURÍDICAS SOBRE ALGUNAS DE LAS CAUSAS DE LA INASEQUIBILIDAD DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

Discurso leído en el acto de su recepción como
Académico Correspondiente en Valencia por
Dr. D. Fernando Pedro Méndez González
el día 30 de octubre de 2025

**Sala de Piedra del Rectorado de la Universidad de
Las Palmas de Gran Canaria**

Excmo. Sr. Presidente de la Academia de Ciencias, Ingenierías y Humanidades de Lanzarote

Excmo. Sr. Presidente de la Real Academia Europea de Doctores

Excmos. e Ilmos. Sras. y Sres. Académicos y demás Autoridades

Compañeros y amigos,

Señoras y Señores.

1. Introducción

Por alguna razón, ajena a mi voluntad, pero propiciada por las circunstancias, mi carrera profesional ha tenido una importante relación con el urbanismo y la vivienda. Así, formé parte del grupo de trabajo que, por encargo de la Ministra de Vivienda de la época, elaboró el borrador de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y posterior Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de suelo. También del que preparó el borrador de lo que, tras diversas incidencias, acabaría siendo la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas o del que elaboró el borrador de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Asimismo, he informado en diversas ocasiones en el Congreso de los Diputados

sobre diversas reformas relacionadas con la Ley Hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Cuando el año pasado pronuncié mi discurso de ingreso en la Real Academia Europea de Doctores, de acuerdo con su Presidente, el Dr. Alfredo Rocafort, elegí como tema para el discurso de ingreso el de la accesibilidad a la vivienda, lo cual dio lugar a que, posteriormente, publicase una monografía sobre la crisis de asequibilidad de la vivienda en España, analizando sus causas y proponiendo algunas medidas para paliarla.

Dado que la situación se ha agravado durante el último año, me ha parecido pertinente dedicar mi discurso de ingreso en la Academia de Ciencias, Ingenierías y Humanidades de Lanzarote, a exponer unas reflexiones generales sobre las razones de fondo por las cuales nos encontramos en una situación en la que, siendo España un país desarrollado, la vivienda se ha convertido en el problema que más preocupa a los ciudadanos, por haber devenido inaccesible para amplias capas de población. No haré una exposición detallada de las diferentes decisiones legislativas y jurisprudenciales, tanto internas como europeas, que nos han y traído hasta aquí,¹ sino una reflexión general.

La vivienda ha emergido como uno de los problemas más importantes de los ciudadanos europeos, hasta el punto de que Ursula von der Leyen, al ser reelegida como Presidente de la Comisión Europea, se refirió a un plan para lanzar una iniciativa de vivienda asequible a nivel europeo. Su estrategia incluiría la designación de un Comisario que liderase esfuerzos para abordar las causas estructurales de la crisis y fomentase la inversión en la

¹ Expongo tales decisiones legislativas y jurisprudenciales en Méndez González F.P., *La crisis de asequibilidad de la vivienda. Análisis y propuestas*. Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2024, pp.68-152.

construcción de viviendas nuevas accesibles y sostenibles, con la colaboración del Banco Europeo de Inversiones.² De hecho, se ha abierto recientemente consulta pública sobre el Plan de vivienda asequible³ que se pretende poner en marcha. La política de vivienda es competencia de los Estados miembros y el plan europeo pretende dar una respuesta coordinada por parte de la UE.

El cuarenta por ciento de ingresos es, conforme al estándar de *Eurostat*, el límite a partir del cual se entiende que un individuo o familia se hallan sobre endeudados para satisfacer sus necesidades habitacionales⁴. Una vivienda se considera asequible cuando no es necesario superar ese límite para acceder a ella en una u otra modalidad de tenencia.

Hay que advertir, sin embargo, que la Ley por el derecho a la vivienda ha fijado un estándar más bajo en España, concretamente el 30% de los ingresos de la “unidad de convivencia”⁵.

²Observatorio Inmobiliario, 18 de julio de 2024. file:///Users/fpmendez/Documents/Vivienda%20Von%20Der%20Leyen%20abor da%20la%20vivienda%20asequible%20para%20Europa%20- %20Observatorio%20Inmobiliario.webarchive

³ https://housing.ec.europa.eu/affordable-housing-dialogue_en

⁴ Este es el umbral que marca Eurostat en sus datos sobre asequibilidad de la vivienda en Europa. Véase nota anterior.

⁵ Concretamente, el artículo 3, en sus apartados d y e establece lo siguiente:

“d) *Condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero: aquellas condiciones de precio de venta o alquiler que eviten un esfuerzo financiero excesivo de los hogares teniendo en cuenta sus ingresos netos y sus características particulares, considerando, tanto la cuota hipotecaria o la renta arrendaticia, como los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer al propietario hipotecado o al arrendatario, no debiendo superar con carácter general el 30 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia.*

e) *Gastos y suministros básicos: el importe del coste de los suministros energéticos (de electricidad, gas, gasoil, entre otros), agua corriente, de los*

Como afirma Cuena Casas⁶, hay pocas viviendas y las que hay son caras, sobre todo en las grandes ciudades, absorbiendo el alquiler, en promedio, el 47% de los ingresos. El mercado del alquiler es caro y el de la propiedad ya también, fruto de la escasez y la existencia de salarios bajos.

Aunque lo deseable es poder ser dueño, ya sabemos qué sucede cuando los ciudadanos se sobreendeudan en exceso para adquirir la propiedad de la vivienda. No en vano, las medidas adoptadas durante la crisis financiera de 2008 son un factor clave para comprender la actual crisis de vivienda⁷. Por eso, hay que ser muy prudente con las medidas que se adoptan, con la finalidad de evitar repetir errores del pasado.

Como señala el Banco de España, los problemas de acceso a la vivienda se han incrementado durante los últimos años y se concentran en los hogares con menor renta -jóvenes y población inmigrante- y en determinadas zonas geográficas -grandes áreas urbanas y turísticas-⁸.

servicios de telecomunicación, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual.”

Ello tiene especial relevancia a la hora de que una vivienda sea considerada o no servicio de interés general.

⁶ Cuena Casas M., *Crisis de vivienda asequible (I): el «vía crucis» de la evaluación de la solvencia del potencial arrendatario*. file:///Users/fpmendez/Documents/Vivienda%202025.%20M%20CUENA%20Crisis%20de%20vivienda%20asequible%20(I)_%20el%20%C2%ABvi%C2%CC%81a%20crucis%C2%BB%20de%20la%20evaluaci%C3%B3n%20de%20la%20solvencia%20del%20potencial%20arrendatario%20-%20HayDerecho.html

⁷ Me refiero por extenso a tales medidas en Méndez González F.P., *La crisis de asequibilidad de la vivienda. Análisis y propuestas*, Ed. Tirant Lo Blanch, 2025, pp 68-152.

⁸ Banco de España, *El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad*, Capítulo 4, pág.3 del Informe Anual 2023.

Tales problemas pueden agudizarse en el futuro si no se llevan a cabo las políticas adecuadas, debido al aumento previsto de la población. Así, según las proyecciones del Instituto Nacional de Estadística⁹, la población española, desde ahora al 2037 aumentará un 8,9% en términos relativos y en 4.236.335 habitantes en términos absolutos. Los mayores incrementos relativos se registrarían en Illes Balears (25,0%), Región de Murcia (16,0%) y Canarias (15,5%). Por el contrario, los descensos más acusados se darían en Principado de Asturias (-6,7%), Extremadura (-4,8%) y Castilla y León (-4,1%). En términos absolutos, el mayor crecimiento lo tendrán las comunidades Cataluña, Madrid, Valencia y Andalucía.

Soy muy consciente de que son muchos los factores tanto exógenos -nivel de empleo, nivel de los salarios, aumento de la población etc.- como endógenos -regulación fiscal, urbanística, hipotecaria, arrendaticia, procesal, constructiva o medioambiental- que inciden sobre la accesibilidad a la vivienda, pero, en esta intervención, ceñiré mi reflexión a una cuestión de fondo: cómo el adelgazamiento hasta, potencialmente, el vaciamiento del contenido del derecho de propiedad y la prevalencia de la denominada función social del mismo, basada en una concepción del derecho de propiedad que desconoce la función propia de este derecho; concepción no respaldada por las evidencias empíricas, sino, por el contrario, desautorizada por las mismas, ha dado lugar a una política en la materia que nos ha conducido a la situación presente y que, de no variar cualitativamente, producirá un agravamiento de la misma.

⁹https://ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176953&menu=ultiDatos&idp=1254735572981. Consultado el 27 de junio de 2024.

2. Consideraciones preliminares

Por ello, me parece conveniente, exponer algunas consideraciones previas, a modo de postulados, con la finalidad de conseguir una mayor claridad expositiva.

1.- El profesor Joan Tugores, prestigioso economista, que fue Rector de la Universidad de Barcelona, afirmó recientemente - en el acto homenaje a Joaquín Trigo, director ejecutivo de Fomento del Trabajo Nacional durante muchos años, recientemente fallecido- que la economía se caracteriza por dos trazos esenciales: en primer lugar, por un crudo realismo y, en segundo lugar, por un lúcido pragmatismo.

En efecto, hay que conocer las leyes que rigen no solo la realidad física o química, sino también el comportamiento humano. Tales leyes no pueden ser derogadas por ninguna ley humana. Ello no significa que debamos caer en la resignación, sino que debemos ser muy conscientes de que para conseguir un determinado objetivo es necesario conocer tales leyes y saber gestionarlas del modo adecuado para conseguirlo.

Si queremos que un objeto vuele, por ejemplo, el método no consiste en aprobar una ley formal que prohíba la gravedad, sino en combinar la ley de la gravedad con otras leyes físicas de modo que un objeto más pesado que el aire pueda sustentarse en la atmósfera.

Las leyes jurídicas no tienen por sí mismas ninguna fuerza taumatúrgica sobre la realidad. Para que la tengan, es necesario el conocimiento de las leyes que la rigen, incluyendo las que rigen el comportamiento humano dominado por el deseo de supervivencia en un contexto de recursos escasos. El conocimiento de tales leyes sí permite elaborar normas jurídicas que transformen la realidad social en el sentido deseado. Ignorarlas o legislar como si no

existieran produce, inevitablemente, efectos muy distintos e, incluso, contrarios a los supuestamente perseguidos. Y esto es exactamente lo que ha sucedido en materia de política de vivienda en España, tradicionalmente, pero, especialmente, tras la crisis financiera de 2008, y aún más, como consecuencia de las medidas adoptadas a partir de 2019.

2.- Como afirma Vaquer Caballería¹⁰, históricamente, ha habido una correlación entre política de vivienda, vivienda protegida y planes de vivienda, correlación que, sin embargo, no es exclusiva ni excluyente. En efecto, como sostiene este autor, las políticas de vivienda en España han venido mucho más marcadas por las leyes fiscales, del mercado hipotecario y de arrendamientos urbanos, por ejemplo, que por las leyes y los planes de vivienda. Y es importante destacarlo para no depositar expectativas exageradas en la planificación de vivienda, cuya capacidad para incidir en los mercados de vivienda es limitada.

Ello explica que dichas políticas hayan primado de forma casi permanente la obra nueva sobre la rehabilitación, la promoción privada sobre la pública, -incluso en el segmento de la vivienda protegida, concebida en España no como un patrimonio público sino como un mercado regulado alternativo al mercado libre- y la propiedad sobre el alquiler u otras formas temporales de acceso, rasgos que nos diferencian netamente de los países europeos de nuestro entorno.

3.- Debe subrayarse que, aunque no está claro cuál es el porcentaje de vivienda social que hay en España, parece que es

¹⁰ Vaquer Caballería M., “Retos y oportunidades para una política cabal de vivienda tras la crisis económica” en Vaquer Caballería M., Ponce Solé J. y Arnaiz Ramos R., *Propuestas jurídicas para facilitar el acceso a la vivienda*, Fundación Coloquio Jurídico Europeo, 2016, págs.14-15.

bastante inferior al de la media europea y se situaría en torno al 2,5% del total del parque de viviendas existentes¹¹. García Montalvo J., Monràs J. y Raya J. M.¹² sostienen que el parque de viviendas públicas en España es de los menores de la Unión Europea (0,9 viviendas por cada 100 habitantes, frente a los 12,5 de Países Bajos o 10,3 de Austria).

Como afirma el Cercle d'Economia, desde principios de siglo, el gasto público en vivienda en España ha sido alrededor del 0,2% del PIB anual de media -frente a un 0,3% en los países referentes en este ámbito-.

En España se han primado la regulación y las desgravaciones fiscales como vías para promover el acceso a la vivienda en lugar de hacerlo por medio del gasto público, un instrumento más transparente, pero que hay que financiar¹³.

Por primera vez en su historia a partir de la crisis del 2007, el gasto público ha desaparecido prácticamente y ha dejado de

¹¹ Sobre la insuficiencia de este porcentaje véase Inurrieta Beruete A., *Mercado de vivienda en alquiler en España, más vivienda social y más mercado profesional*, Working Paper 113/2007, Fundación Alternativas, págs.27 a 33. Leal J.L., *La política de vivienda en España*. Documentación social. Revista de Estudios sociales y sociología aplicada, núm.138, pág.69.

¹² García Montalvo J., Monràs J. y Raya J. M. *Los efectos de la limitación de precios de los alquileres en Cataluña* -Esade Ec Pol Insight, 44, Febrero 2023, pág.22.

¹³ Cercle d'Economia, *De la desconfianza a la colaboración. Por un partenariado entre el sector público y el privado que resuelva de verdad el problema del acceso a la vivienda en Cataluña y en España*. https://admin.cercledeconomia.com/content/uploads/2024/06/nota-de-opinion-cde_vivienda_junio24.pdf, pág.3.

hacer la función anticíclica que le era propia y que evitaba caídas en la oferta de vivienda asequible¹⁴.

4.- La política de vivienda en España se ha basado, tradicionalmente, en cuanto a las formas de tenencia, en la dualidad propiedad/alquiler, con fuerte prevalencia de la primera sobre el segundo, siendo las demás formas de tenencia puramente residuales.

Según el Cercle d'Economia¹⁵, en España más de tres cuartas partes de las familias (el 76 %) viven en una vivienda de propiedad. De ellas, 46%, sin préstamo hipotecario pendiente y el 30% restante con préstamo pendiente de pago, lo que hace que la proporción de renta que le dedican sea relativamente pequeña, a pesar de que la subida de los tipos de interés en su momento elevara de forma importante la carga por el pago de las hipotecas.

Este porcentaje de vivienda en propiedad en España es significativamente más elevado que la media de la UE (66 %). Esa elevada proporción de vivienda en propiedad puede ayudar a explicar la notable estabilidad social que ha mostrado España en los últimos años, a pesar de que la crisis financiera de 2008 y el

¹⁴ Cercle d'Economia, *De la desconfianza a la colaboración. Por un partenariado entre el sector público y el privado que resuelva de verdad el problema del acceso a la vivienda en Cataluña y en España.* https://admin.cercledeconomia.com/content/uploads/2024/06/nota-de-opinion-cde_vivienda_junio24.pdf, pág.20. Anteriormente, y a excepción de la etapa de la burbuja 1997-2007, el gasto público en vivienda tenía un carácter contra cíclico y crecía fundamentalmente fomentando la producción de viviendas de protección oficial cuando caía la construcción en general. Durante la burbuja, a pesar del fuerte crecimiento económico, el gasto público también creció, porque había desaparecido prácticamente la producción de vivienda de protección oficial. Pág. 20.

¹⁵ Ibidem.

impacto de la COVID-19 han sido más graves que en el resto de la UE.

Por lo que se refiere a la vivienda de alquiler, el control de rentas aplicado durante el franquismo unido a las desgravaciones en la compra que se aplicaron, diezmaron el sector del alquiler en España. La particularidad de España se encuentra sobre todo en el segmento de vivienda de alquiler a precio de mercado, que representa un 16 % del total, frente al 23 % de la media europea. Es una diferencia muy importante que ayuda a entender que parte del problema del acceso a la vivienda en España se encuentra en una escasez relativa de viviendas de alquiler a precio de mercado.

Hay que tener en cuenta también que, como consecuencia de la restricción de la libertad contractual, el mercado arrendatario de viviendas tiene carácter artesanal y personal, en lugar de profesionalizado e impersonal. Según el Banco de España, aproximadamente un 92% de los arrendadores son particulares y solo un 8% personas jurídicas de naturaleza privada¹⁶.

¹⁶ Banco de España, *El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad*, Capítulo 4, pág.11, del Informe Anual 2023. Es una estimación del propio Banco a partir de la información suministrada por el Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) y la información proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el Censo de Población y Viviendas 2021, la Encuesta de Condiciones de Vida y la Estadística Continua de la Población. Según Cuena Casas, en las grandes ciudades es donde se concentra la gran mayoría de propiedades en manos de personas jurídicas: Madrid el 62%, Zaragoza el 54%, Málaga 56%, Barcelona (52%) (Atlas Data Real State analytics. “Estado y tendencias del build to rent en España”. Análisis de oferta y demanda. 2019 <https://atlas-reanalytics.com/wp-content/uploads/Estado-y-tendenciasdel-BTR-by-Atlas.pdf>. Cuena Casas M., *La ocupación ilegal de inmuebles: un necesario enfoque global*, Cuadernos de Derecho Transnacional (Octubre 2023), Vol. 15, Nº 2, pág.296.

Dibujado este panorama general, procede analizar la cuestión de fondo a la que me he referido al inicio de mi intervención, para lo cual me centraré en el mercado de arrendamiento de vivienda.

3. Sobre la existencia de un derecho subjetivo a la vivienda

La función social de la propiedad, tal y como ha sido configurada por el Tribunal Constitucional, configuración a la que me referiré posteriormente, reduce el derecho de propiedad a un derecho nominal sin contenido esencial alguno y, paradójicamente, parece entenderse por un sector doctrinal y también de la opinión pública, que tal vaciamiento de contenido del derecho de propiedad es el instrumento más adecuado para facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna. En otros términos, paradójicamente, se transmite la impresión de que el problema habitacional existente es una consecuencia de la existencia de propietarios, de modo que reduciendo sus facultades, se contribuye a solventar dicho problema, hasta el punto de que se defiende la existencia de un derecho subjetivo a la vivienda.

En efecto, oímos con frecuencia declaraciones de responsables políticos que proclaman que la Constitución española reconoce el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna. Este apartado tiene por objeto analizar si, efectivamente, es así.

La cuestión es si, dados los términos de algunos artículos de la Constitución -concretamente, los artículos 47, 50 y 53.3-, la vivienda constituye un derecho subjetivo de rango constitucional en España.

El Tribunal Constitucional (TC) no considera que la Constitución española (CE) contemple un derecho subjetivo a la

vivienda y, como tal, exigible directamente ante los tribunales. En general, considera que el Capítulo III del Título I de la CE no contiene auténticos derechos subjetivos sino, en todo caso, mandatos de optimización¹⁷ (STC 247/2007 de 12 de diciembre, 110/2011 de 22 de junio y 93/2015 de 14 de mayo, entre otras).

La STC de 21 de mayo de 2024 recuerda la reiterada doctrina del TC de que «*el artículo 47 CE no reconoce un derecho fundamental a la vivienda, ni constituye un título competencial autónomo a favor del Estado “sino que enuncia, como consecuencia de su ubicación constitucional “un mandato o directriz constitucional que ha de informar la actuación de todos los poderes públicos” (artículo.53.3 CE) en el ejercicio de sus respectivas competencias”* (STC 32/2019, de 28 de febrero, FJ6, con cita de otras muchas». En consecuencia, no se puede alegar de forma directa, debido a la previsión del artículo 53.3 CE.

En el mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Supremo (TS), el cual ha calificado de “*concepto jurídico indeterminado*” el de “*vivienda digna y adecuada*” del artículo 47 CE (STS 17 de julio de 1990). No obstante, en su sentencia de 27 de junio de 2006, afirmó que “*la vivienda constituye el espacio necesario para poder desarrollar derechos fundamentales como el de la intimidad personal y familiar y el de la dignidad de la persona*”.

En esta misma línea se expresa la mayor parte de la doctrina jurídica. Así, Nasarre Aznar¹⁸ afirma que el artículo 47 CE, que se refiere al derecho a una vivienda digna y adecuada, no lo recoge

¹⁷ Sobre el concepto de mandato de optimización, Alexy R., *Teoría de la argumentación jurídica: La teoría del discurso racional como teoría de la argumentación jurídica*, Ed.: Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, Madrid, 2007.

¹⁸ Nasarre Aznar S., *El proyecto de ley de vivienda de 2022*, Apuntes 2022/11, abril 2022, FEDEA, pág. 3.

como un derecho fundamental, sino como un principio rector de contenido económico y social (artículo 53 CE, SSTC 152/1988, 158/1993, 89/1994, 233/207, 32/2019). No es necesario, por lo tanto, que se regule mediante Ley Orgánica, ni es recurrible *per se* ante el Tribunal Constitucional.

Merece la pena subrayar que, aun cuando la Ley 12/23 de 24 de mayo se denomine “por el derecho a la vivienda”, en realidad, no lo define. Se limita a repetir el artículo 47 de la Constitución y a enumerar ciertas facultades de actuación de los ciudadanos tales como acceder a información pública (artículo 8.b), inscribirse en los registros de solicitantes de vivienda protegida (artículo 8.c) o participar en los programas públicos (8.d).

De hecho, en ninguna constitución europea figura como un derecho fundamental¹⁹, aunque, en Francia, desde la Ley DALO, 2007, es reclamable directamente ante los tribunales, algo parecido a lo que sucede en el País Vasco desde la Ley 3/2015 (artículos 6 y 9)²⁰. Algunos autores, como Ponce Solé²¹, van más allá y

¹⁹ Figura como principio rector en las constituciones de Finlandia, Polonia, Hungría, Portugal, Eslovenia, Países Bajos y como Derecho fundamental en las constituciones de Burkina Faso, Congo, Ecuador, Méjico, Nicaragua, y Paraguay, si bien “la eficacia real de tales pronunciamientos merece un estudio más pormenorizado”. Nasarre Aznar S., *Los años de la crisis de la vivienda. De las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa*. Ed.: Tirant lo Blanch, 2020, pág.503.

²⁰ La Ley vasca 3/2015 de vivienda, en su artículo 6 reconoce el derecho subjetivo a la vivienda, en su artículo 9 estipula como se concretará, que es o bien ofreciendo una vivienda o bien, si no la hay, se tiene derecho a una prestación económica.

²¹ Ponce Solé, J., “La tutela judicial del derecho a la vivienda y el papel del Tribunal Constitucional español: luces y sombras en el contexto europeo e internacional.” En Moltó Darner J.M. y Ponce Solé J. (coord.), *Derecho a la vivienda y función social de la propiedad*, Ed.: Thomson Reuters Aranzadi, 2017, pág. 61. También Ponce Solé J., *Un nuevo hallazgo jurídico: el art.47 de la Constitución contiene un auténtico derecho subjetivo. A propósito de la*

consideran que el artículo 47 CE configura un auténtico derecho subjetivo a la vivienda, exigible judicialmente, del que se derivan las correlativas obligaciones jurídicas para los poderes públicos.

Tal derecho subjetivo, sin embargo, no consiste en el poder de dirigirse a los tribunales para que obliguen a los poderes públicos a entregar una vivienda al demandante, sea a título de propiedad, alquiler o cualquier otro, porque tal derecho subjetivo no impone a los poderes públicos una obligación de resultado. Les impone solamente una obligación de medios o actividad y, como tal, solo exige del obligado -en este caso, los poderes públicos-, una prestación de actividad, no de resultado. Este sería el sentido del artículo 47 CE cuando afirma, entre otros extremos, lo siguiente:

“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, (...).”²².

Sentencia del Tribunal Constitucional nº.79/2024, de 21 de mayo, el derecho a la vivienda y la Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en Acento Local, Blog de Actualidad Jurídica Local. <https://www.gobiernolocal.org/acento-local/un-nuevo-hallazgo-jurídico-el-art-47-de-la-constitución-contiene-un-auténtico-derecho-subjetivo-a-propósito-de-la-sentencia-del-tribunal-constitucional-n-o-79-2024-de-21-de-mayo-el-derecho-a-la-v/>.

²² Según Vaquer Caballería, el derecho de la vivienda es un derecho constitucional, en un doble sentido: *per se* y *per relationem*. En el primer sentido, es un derecho subjetivo *in fieri*, por ser de configuración legal, lo que significa que la CE dirige un mandato al legislador para que configure no cualquier cosa, sino un derecho subjetivo (en sentido pleno, aunque no sea ni universal ni omnicomprensivo). Afirma que en España ha habido un incumplimiento continuado y generalizado de este mandato. El legislador estatal ha descartado, por ahora, -con la sola excepción de las escasas determinaciones sobre vivienda contenidas en la Ley del Suelo- regular las condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio del derecho a la vivienda (afirmación realizada antes

Se trata, por lo tanto, de una obligación de medios. Aunque no se obtenga el resultado para el que se ponen los medios, el obligado no puede ser responsabilizado por ello si no se prueba que incurrió en *falta de diligencia*. Por ello, como afirma Gavara de Cara²³, no hay muchas diferencias con la eficacia normativa derivada de su consideración como principio rector, ya que coincide exclusivamente con la dimensión objetiva del derecho a la vivienda.

La STC de 21 de mayo de 2024 después de afirmar que el hecho de que el artículo 47 CE no contenga un derecho fundamental ni un título competencial, o que constituya un principio rector de la política social y económica, no es óbice para que al mismo tiempo se despliegue como derecho constitucional, con sus vertientes competenciales, añade que “*los compromisos internacionales de España en materia de derechos humanos refrendan la existencia de un derecho a la vivienda (...) cuya efectividad es precisamente lo que se encomienda a todos los poderes públicos en el art.47 CE*”.

de la promulgación de la Ley por el derecho a la vivienda), como sí ha hecho para otros derechos sociales, por ejemplo, en materia sanitaria o de dependencia. Y el legislador autonómico ha configurado mayoritariamente un Derecho objetivo de la vivienda más que un derecho subjetivo a la vivienda, al que configura como un derecho subjetivo de medios. En el segundo sentido, el derecho constitucional a la vivienda debe ser interpretado sistemáticamente, por su necesaria conexión con otros derechos constitucionales como la inviolabilidad del domicilio o la dignidad de la persona. Vaquer Caballería M., “Retos y oportunidades para una política cabal de vivienda tras la crisis económica” en Vaquer Caballería M., Ponce Solé J. y Arnaiz Ramos R., *Propuestas jurídicas para facilitar el acceso a la vivienda*, Fundación Coloquio Jurídico Europeo, 2016, págs. 34-40.

²³ Gavara de Cara J.C., “La incidencia de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional en la Ley por el derecho a la vivienda”, en Vázquez Albert (Dir.), Arnáiz Ramos R. y Ponce Solé J., *La Ley por el derecho a la vivienda. Balance de un año de aplicación*. Ed. Tirant Lo Blanch, 2024, pág.52.

En efecto, conforme al artículo 96.1 CE: “**1. Los tratados internacionales válidamente celebrados, una vez publicados oficialmente en España, formarán parte del ordenamiento interno. Sus disposiciones sólo podrán ser derogadas, modificadas o suspendidas en la forma prevista en los propios tratados o de acuerdo con las normas generales del Derecho internacional.**”²⁴

El Tribunal Constitucional, por lo tanto, considera el derecho a la vivienda como un derecho de configuración legal. Un derecho que la CE no define pero que reconoce. Se trataría, por lo tanto, de un derecho de garantía institucional.

A este respecto, se pueden citar, entre otros, los siguientes tratados:

1.-La Declaración Universal de Derechos Humanos de Naciones Unidas. En su artículo 25 dispone que el derecho a la vivienda, junto con el derecho a la alimentación, el vestido, la asistencia sanitaria y los servicios sociales son componentes del derecho más amplio “*a un nivel de vida adecuado*”.

Por su parte, el Convenio para la Protección de los Derechos y de las Libertades Públicas de 4 de noviembre de 1950 no contiene un reconocimiento expreso del derecho a la vivienda, si bien el Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH) ha considerado en ocasiones que el artículo 8.1 del Convenio da un cierto amparo a este derecho. Dicho artículo, en su número 1

²⁴ Hay que tener en cuenta, como subraya Cuena Casas que el TC ha declarado reiteradamente que los tratados internacionales no constituyen canon para el control de constitucionalidad de las normas de rango legal, sin perjuicio de su valor interpretativo en materia de derechos fundamentales en virtud de lo dispuesto en el artículo 10.2 CE. Cuena Casas M. en “*¿La okupación de inmuebles como instrumento para garantizar el derecho a la vivienda?*”, en Mate Satué L.C., Hernández Sainz E., Alonso Pérez M.T., *El derecho a la vivienda en tiempos de incertidumbre*, Aranzadi, 2024, págs.248-249.

dispone: “*1. Toda persona tiene derecho al respeto de su vida privada y familiar, de su domicilio y de su correspondencia.*”. El TEDH no ha considerado contrario al Convenio el desalojo de un poseedor sin título instado por un propietario, al ser un medio proporcionado para salvar el derecho de propiedad (STEDH de 25 de marzo de 2010 en el caso *Belchikova vs.: Russia*). Hay que tener en cuenta, además, que las sentencias del TEDH se refieren a las relaciones entre los particulares y los estados, no a las reclamaciones entre particulares.

2.-El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), en su artículo 11.1 dispone:

“*1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento*”.

Por su parte, el artículo 2 dispone:

“*1. Cada uno de los Estados Partes en el presente Pacto se compromete a adoptar medidas, tanto por separado como mediante la asistencia y la cooperación internacionales, especialmente económicas y técnicas, hasta el máximo de los recursos de que disponga, para lograr progresivamente, por todos los medios apropiados, inclusive en particular la adopción*

de medidas legislativas, la plena efectividad de los derechos aquí reconocidos”²⁵.

Estas normas forman parte del Derecho interno español, pues el PIDESC fue ratificado por España y, en consecuencia, como sostiene Ponce Solé²⁶, deben influir en la interpretación de los derechos sociales reconocidos en la Constitución y en los Estatutos de Autonomía.

3.-La Carta Social Europea, en su versión revisada de 1996, ratificada por España en 2021. Su Parte I comienza afirmando: “*Las Partes reconocen como objetivo de su política, que habrá de seguirse por todos los medios adecuados, tanto de carácter nacional como internacional, el establecimiento de las condiciones en que puedan hacerse efectivos los derechos y principios siguientes*”. En el núm. 31 dispone: “*Toda persona tiene derecho a la vivienda*”.

Y en el artículo 31, intitulado *Derecho a la Vivienda* dispone:

“*Para garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, las Partes se comprometen a adoptar medidas destinadas:*

²⁵ El Comité DESC de la ONU afirma en su Dictamen de 17 de junio de 2015 respecto de la comunicación nº 2/2014 que “*el derecho humano a una vivienda adecuada es un derecho fundamental que constituye la base para el disfrute de todos los s económicos, sociales y culturales y está vinculado en su integridad a otros derechos humanos, incluyendo a aquellos establecidos en Pacto de Derechos Civiles y Políticos*”.

²⁶ Ponce Solé J., “El derecho subjetivo a la vivienda exigible judicialmente: papel de la legislación. Análisis jurisprudencial y gasto público”, en Vaquer Caballería M., Ponce Solé J. y Arnaiz Ramos R., *Propuestas jurídicas para facilitar el acceso a la vivienda*, Fundación Coloquio Jurídico Europeo, 2016, pág.79.

- 1. a favorecer el acceso a la vivienda de una calidad suficiente;*
- 2. a prevenir y paliar la situación de carencia de hogar con vistas a eliminar progresivamente dicha situación;*
- 3. a hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes.”*

4.-La Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, en su artículo 34.3 establece:

“Con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho de la Unión y por las legislaciones y prácticas nacionales”.

El Auto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) de 16 de julio de 2015 declaró que el artículo 34.3 de la Carta Social Europea “*no garantiza el derecho a la vivienda sino el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda basadas en el marco de las políticas sociales basadas en el artículo 153 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea*”.

Contemplado desde esta perspectiva, el contenido del artículo 47 CE permite plantear diferentes cuestiones, entre otras, (1) cuál es el contenido mínimo esencial del derecho a la vivienda al que se refiere el artículo 47 CE y (2) la interesante cuestión de qué sucedería si se demostrara que las medidas legislativas promulgadas por los poderes públicos han sido la causa, o una de las causas determinantes, de que la vivienda, un bien de primera necesidad, haya devenido más inaccesible para los ciudadanos que si no se hubieran aprobado tales medidas, especialmente si las

mismas tienen un contenido que contradice los análisis teóricos preexistentes, los cuales vaticinaban que, de aprobarse medidas de ese tipo, la vivienda devendría más inaccesible, tanto en propiedad como en alquiler.

Por lo que se refiere a la primera cuestión, el contenido esencial no parece que pueda ir más allá de lo que dispone el artículo 53.3 CE:

“3. El reconocimiento, el respeto y la protección de los principios reconocidos en el Capítulo tercero informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Sólo podrán ser alegados ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen.”

Y las leyes que lo desarrollan, de las que forman parte los tratados.

No entro, por razones de tiempo, en el análisis de la segunda cuestión apuntada²⁷.

4.- Reflexión sobre si la limitación de las facultades del propietario, especialmente de sus facultades de disposición, así como la imposición de determinadas obligaciones utilizando como fundamento teórico la denominada función social de la propiedad, contribuye a la accesibilidad de la vivienda o la dificulta.

²⁷ Analizo esta cuestión en Méndez González F.P., *La crisis de asequibilidad de la vivienda. Análisis y propuestas*. Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2024, pp.27-30.

4.1.-Planteamiento

En determinadas materias, y la vivienda es una de ellas, suelen prevalecer las creencias o sesgos cognitivos sobre las evidencias empíricas, lo que dificulta la adopción de políticas adecuadas.

Busom, Lopez-Mayan, & Panadés²⁸, ponen el siguiente ejemplo: se preguntó a los alumnos, antes y después de realizar un curso de economía si estaban de acuerdo con la siguiente afirmación:

“Si se implantara un control de alquileres, de forma que el precio por metro cuadrado no superase una cierta cantidad de euros, más personas podrían acceder a la vivienda”.

Al principio del curso un 68% de los estudiantes estaban de acuerdo. Al final del curso casi un 75%. Es decir, la falsa creencia persiste incluso en el caso de aquellos con formación económica reciente. Esto contribuye a explicar que después de varios siglos y muchísimas experiencias de control de alquileres, la política referida se mantenga entre las más populares del mercado de la vivienda.

En esta línea, me parece oportuno recordar una frase inolvidable de J.C. Junker, anterior Presidente de la Comisión Europea: *“Los políticos sabemos lo que tenemos que hacer, pero no sabemos cómo hacerlo sin perder las elecciones”*.

Si tenemos en cuenta que en política la única realidad relevante es la realidad percibida y que no importa la verdad sino

²⁸ Busom I., Lopez-Mayan C., & Panadés J. (2017). *Students' persistent preconceptions and learning economic principles*. *The Journal of Economic Education*, 48(2), 74-92.

los votos, inevitablemente los políticos se guiarán por las creencias y emociones de los votantes, con independencia de lo que muestren las evidencias empíricas y de que crean o no que esa es la política más adecuada. Ello contribuye a explicar la política de vivienda seguida en España, especialmente durante los últimos años.

4.2.-La limitación de las facultades dominicales dificulta el crecimiento económico.

La forma más eficiente de explotación de los recursos escasos es, en general, la propiedad privada, cuando es posible, es decir, cuando los costes de establecimiento y mantenimiento de la misma son inferiores a las ganancias derivadas²⁹.

La razón por la cual la propiedad privada permite un mayor grado de bienestar que la propiedad comunal o el régimen de acceso libre radica en que posibilita una explotación más eficiente de los recursos -escasos por definición-, lo que significa la explotación de un mayor número de recursos por un mayor número de personas durante un periodo más prolongado de tiempo.

Ello se debe a que la exclusividad del derecho de aprovechamiento material del recurso que la propiedad privada confiere a su titular genera incentivos para que éste realice inversiones a largo plazo que redundan en una mejora de los recursos, y, a su vez, la libertad de transferencia, articulada mediante el *ius disponendi* del titular, junto con el reconocimiento general de la libertad contractual, permiten la acomodación constante de los derechos de propiedad y el intercambio voluntario de los mismos, esto es, el comercio, del cual deriva una

²⁹Demsetz H., “Ownership and The Externality Problem”, en *Property Rights. Cooperation, Conflict and Law*, pág. 145. Editores: Anderson T.L y McChesney F.S., Princeton University Press, 2003, pp.: 282-301.

reasignación permanente de los recursos hacia quienes, en cada momento, se hallan en condiciones de hacer un uso más eficiente de los mismos, lo cual facilita la especialización, el incremento de productividad, de competitividad y, en última instancia, de bienestar.

Por ello, la protección de la propiedad privada, especialmente del *ius disponendi* del dueño, de la libertad contractual y de la libertad de transferencia es de interés público prevalente.

No hay ningún derecho absoluto, en el sentido de ilimitado, ni siquiera el derecho a la vida, pues cede, bajo ciertas condiciones, ante el derecho a la legítima defensa. Tampoco el derecho de propiedad lo es ni han reivindicado que sea un derecho absoluto, en el sentido de ilimitado, ni siquiera las corrientes de pensamiento más firmemente defensoras del mismo, conscientes de que solo su función justifica su existencia y contenido, como sucede con cualquier otro derecho subjetivo.

Como observa acertadamente Lasarte³⁰, la concepción de la propiedad como derecho de carácter absoluto, -expresión que debe entenderse en el sentido de ilimitado- no se encuentra en ningún ordenamiento jurídico que haya superado fases arcaicas o primitivas, por la sencilla razón de que sería incompatible con la coexistencia social, pues el desenvolvimiento simultáneo de las facultades de diversos propietarios exige restringir el campo de actuación propio de cada uno de ellos. En palabras de Ihering³¹, “la

³⁰ Lasarte Álvarez C. *Principios de Derecho Civil, T.IV*, Ed.: Trivium, 1998, pág.64.

³¹ Ihering R. *El fin en el Derecho*, Ed. Heliasta, Buenos Aires, 1978, págs. 251 ss.

idea de propiedad no puede conllevar algo que esté en oposición con la idea de sociedad.

En síntesis, propiedad privada no quiere decir propiedad irrestricta, sino atribución a los individuos³² de un poder directo, inmediato y exclusivo sobre los recursos. La profundidad y extensión de ese poder es función de cada ordenamiento jurídico³³. La propiedad privada es el poder directo e inmediato, de mayor extensión y profundidad, sobre los recursos reconocido a los individuos por el ordenamiento jurídico³⁴. Dicho poder incluye diferentes posibilidades de aprovechamiento facultades—³⁵. Para

³² Como afirma Montés, en la concepción liberal, que inspira el Código civil español, el individuo es la unidad social primaria y básica. El fin de la propiedad es atribuir los bienes al individuo, por lo que la propiedad es remitida al querer del individuo, y no puede ser caracterizada por una destinación típica, que implicaría una diversa estructura de la relación entre el particular y el grupo. Concebido el individuo como ser trascendente, como valor en sí, desgajado e independiente de los grupos sociales -de los grupos intermedios- solo frente al Estado, el ejercicio del derecho se concibió como acto de libertad individual, defendido formalmente y remitido a la determinación de la libertad individual. Montés V.L, *La propiedad privada en el sistema del Derecho Civil contemporáneo*. Ed.: Civitas, Madrid, 1980, pág.54.

³³ Como afirma Demsetz una característica esencial de la propiedad privada es la exclusividad, la cual significa que el propietario puede usar el recurso como le plazca, si bien sujeto a las limitaciones legales, y que quienes no son propietarios no pueden usar el recurso sin permiso del propietario. Véase Demsetz H. “Ownweship and Exchange” en *From Economic Man to Economic System. Essays on Human Behavior and the Institutions of Capitalism*, pág. 96. Ed.: Cambridge University Press, 2008.

³⁴ En este mismo sentido puede verse Lasarte C. según el cual la propiedad es el “poder de máxima amplitud que el ordenamiento jurídico otorga sobre las cosas”. Lasarte C. “Génesis y constitucionalización de la función social de la propiedad”, Bilbao, 1977, en *Estudios de Deusto*, Vol. XXV, Enero-junio, pág.105.

³⁵ Desde una perspectiva de dogmática jurídica, la doctrina distingue claramente el poder o señorío en que la propiedad consiste, de cada una de sus facultades e, incluso, de la suma de todas ellas. De ese señorío se predicen los caracteres de

generalidad, abstracción y elasticidad. Alonso Pérez los define del siguiente modo: “La generalidad emanada de esa especie de infinitud dominical predicada por la codificación napoleónica o por el absolutismo conceptual pandectista, significa la totalidad de los poderes que, al menos en potencia, pude el *dominus* ostentar sobre sus propios bienes. La abstracción, evocada por la Sentencia del Tribunal Constitucional de España, de 26 marzo 1987 como característica esencial del tipo descrito en el artículo 348 del Código civil español, supone la posibilidad de que el dominio como título jurídico, como derecho individual, viva separado de sus facultades naturales, con las que, abstraídas del derecho dominical, pueden constituirse otros derechos sobre bienes de menor entidad fructífera o posesoria (usufructo, arrendamiento, superficie, etc.). La elasticidad, como la goma que tenemos entre las manos, supone que la propiedad se amplía o reduce en mayor o menor cantidad, respectivamente. “El dominio, se ha dicho, atrae y contiene necesariamente cuantas facultades dominicales no estén en poder de persona distinta del dueño. Cualquier facultad contenida de un *ius in re aliena* que queda *nullius* o se extingue, se reincorpora forzosa e inmediatamente a la propiedad por virtud de la vis atractiva de ésta” “. Véase Alonso Pérez M. “La propiedad en el Código Civil”, en la obra colectiva coordinada por De Dios S., Infante J., Robledo R. y Torijano E. *Historia de la Propiedad en España. Siglos XV-XX.*, pág. 496. Ed.: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999. La cita del autor remite, a su vez a Lacruz-Luna-Mendoza, *Elementos de Derecho Civil III*, vol. 1.^º, 2.^a p. 2.^a ed. Barcelona, Bosch. 1988, pág. 24. En realidad, las facultades no son sumandos, sino contenido o “aspectos parciales del señorío total o poder unitario del propietario”, Albaladejo M., *Derecho Civil III, Derecho de Bienes*, vol 1.^º, 8.^a ed., Barcelona, Bosch, 1994, pág. 250. Como ha señalado el Tribunal Supremo español en diferentes sentencias el “dominio es el señorío abstracto y unitario sobre la cosa y no la suma de facultades de las que el propietario puede verse privado temporalmente, sin que por ello pierda la interacción potencial de su derecho, determinante de la posibilidad de recuperación efectiva de todas las facultades dominicales” (STS de 2-oct 1975). En principio, estas afirmaciones del Tribunal Supremo hay que entenderlas referidas a la propiedad abstracta definida por el artículo 348 del Código civil. Por su parte, el Tribunal Constitucional, en un contexto más amplio ha afirmado -STC de 26 de Marzo de 1987- que “*la propiedad privada, en su doble dimensión, como institución y como derecho individual, ha experimentado en nuestro siglo una transformación tan profunda que impide concebirla hoy como figura jurídica reconducible exclusivamente al tipo abstracto descrito en el artículo 348 del Código Civil... (Es un error) identificar el contenido esencial de la propiedad, atendiendo exclusivamente a lo que el Código Civil, declinando el siglo XIX,*

que dicho poder puede ser considerado propiedad privada ha de tener un contenido mínimo esencial.

A este respecto, es preciso ser conscientes de que -como afirma Libecap³⁶ y, en general, la economía neoinstitucional-, cuando los derechos de propiedad no están bien definidos o cuando se hallan atenuados por un grupo o por el Estado, ello conlleva implicaciones negativas para el crecimiento económico.

Las restricciones pueden ser desde triviales hasta significativas. La atenuación de los derechos de propiedad sobre un activo afecta a las expectativas del propietario sobre los usos de ese activo, al valor del activo para el propietario y para otros y, consecuentemente, a los términos de un acuerdo. Cualquiera que sea la forma específica que adopte, una atenuación de los derechos de propiedad implica una reducción de las opciones económicas para el propietario del activo, la correspondiente reducción del valor del mismo y, en consecuencia, la disminución de la inversión en dicho activo. En cualquier sociedad, la atenuación generalizada de los derechos de propiedad puede tener como resultado una reducción del crecimiento económico y, por lo tanto, del nivel de prosperidad y de bienestar de los ciudadanos.

dispuso con carácter general en su artículo 348, porque tal pretensión no tiene para nada en cuenta las modulaciones y cambios que ha venido sufriendo desde entonces el instituto de la propiedad privada” (F.J. 2.º).

³⁶ Libecap G., *Contracting for Property Rights*, Cambridge, University Press, 1989, pág. 142.

5. La función social de la propiedad en la doctrina del Tribunal Constitucional y sus consecuencias sobre la asequibilidad de la vivienda³⁷

5.1. La función social de la propiedad en la doctrina del Tribunal Constitucional

El artículo 33 de la Constitución española -CE- dispone:

³⁷La denominada “función social de la propiedad”, es un concepto jurídico vago e indeterminado, introducido por León Duguit a principios del siglo XX – véase su obra, *Las transformaciones generales del Derecho Privado desde el Código de Napoleón*, Ed.: Beltrán, Madrid, 1921, y el progresivo intervencionismo estatal, paralelo a la consagración de los denominados derechos sociales, así como el gran desarrollo tecnológico y el crecimiento demográfico han ido teniendo como consecuencia que sean cada vez más los objetos susceptibles de aprovechamiento respecto de los cuales se vayan imponiendo restricciones a tal aprovechamiento, hasta el punto de que se discute la existencia de un contenido mínimo o esencial del Derecho de propiedad para que siga pudiendo hablarse del mismo. Una crítica sólida a las posiciones de Duguit, puede verse en Lasarte C., “*Génesis y constitucionalización de la función social de la propiedad*”, en Estudios de Deusto Vol. XXV (enero-junio 1977), págs. 101 ss. No se trata ahora de entrar en la discusión, sino, simplemente, de ponerla de manifiesto. La Constitución española reconoce el “derecho de propiedad privada” -art. 33.1.-, aunque no como derecho fundamental “en sentido estricto”, y establece en su favor, como garantía constitucional, que las leyes deben respetar “su contenido esencial” -art. 53-. Pero, a la vez, la Constitución proclama que la función social de la propiedad “delimitará su contenido de acuerdo con las Leyes”; y admite, mediante la correspondiente indemnización, la expropiación forzosa por causa de utilidad pública y de interés social —art. 33—. Prevé, además, diversas limitaciones: para preservar el medio ambiente —art. 45—, conservar el legado histórico, cultural y artístico —art. 46— o utilizar adecuadamente el suelo urbano —art. 47—. Diferentes leyes han ido desarrollando con gran amplitud estas denominadas limitaciones de la propiedad, bien imponiendo un modo de ejercicio —construir, sembrar— en función de los intereses sociales, bien acotando el poder del propietario para no menoscabar los fines comunes a que los bienes, no obstante la propiedad, siguen estando afectos— art.: 128.1 CE:” Toda la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad está subordinada al interés general”—.

“1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.

2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.

3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.”

El artículo 33.1 CE se refiere al “derecho a la propiedad privada”, lo que supone que todo individuo tiene amparada constitucionalmente la facultad o posibilidad de acceder al dominio de cosas o de bienes para tener la condición de propietario, sin que la ley pueda establecer un principio contrario. El reconocimiento de este derecho implica también el de propiedad privada sobre cosas o bienes, una vez adquiridos. Se trata, por lo tanto, de un derecho de garantía institucional³⁸.

³⁸El concepto de derechos de garantía institucional fue elaborado por C. Schmitt partiendo del concepto de institución de M. Hauriou. Afirma Schmitt: “*Mediante la regulación constitucional puede garantizarse una especial protección a ciertas instituciones. La regulación constitucional tiene entonces la finalidad de hacer imposible una supresión en vía legislativa ordinaria.*” Schmitt C., *Teoría de la Constitución*, Ed.: Alianza, Madrid, 2001, pág.175. Esta concepción tuvo una gran repercusión posterior entre la doctrina iuspublicista y fue recogida en la Ley Fundamental de Bonn, cuyo artículo 19.2 dispone: “*En ningún caso un derecho fundamental podrá ser afectado en su contenido esencial*”. Siguiendo esta misma línea, el artículo 53.1 CE dispone: “*Los derechos vinculan a todos los poderes públicos. Solo por ley que en todo caso deberá respetar su contenido esencial, podrá respetarse el ejercicio de los derechos y libertades*”. No cabe, por lo tanto, invocar la función social de la propiedad, a la que se refiere el artículo 33.2 CE, para erosionar el contenido esencial del derecho.

Como sostiene Verdera Server³⁹, en un primer momento, el planteamiento legislativo en lo relativo a la función social de la propiedad privada parecía encaminarse a la previsión de limitaciones o de restricciones a las facultades del propietario, pero, en un segundo momento, la función social se ha ampliado a la imposición al propietario de deberes, cargas u obligaciones positivas, habiendo sido aceptadas ambas vertientes por la jurisprudencia constitucional, la cual, además, subraya esta última vertiente.

Así, el Tribunal Constitucional, en la STC 37/1987 (FJ 2), viene a definir la función social de la propiedad como “*un conjunto de deberes y obligaciones establecidos, de acuerdo con las Leyes, en atención a valores o intereses de la colectividad, es decir, a la finalidad o utilidad social que cada categoría de bienes objeto de dominio esté llamada a cumplir*”.

Quizás con mayor precisión, Domenech⁴⁰ considera que “*de acuerdo con esta idea, el ejercicio libre de las referidas facultades de uso y disposición no cumpliría una función social, no tendría valor o utilidad para el conjunto de la comunidad, sino una*

³⁹ Verdera Server R., *Pro proprietate. Notas sobre la configuración constitucional de la propiedad privada*, ADC, tomo LXXVI, 2023, fasc. III (julio-septiembre), págs. 894-895.

⁴⁰ Domenech G., *La verdadera función social del derecho a la propiedad privada*, El Almacén del Derecho, jul.22,2024. <https://almacendedderecho.org/la-verdadera-funcion-social-del-derecho-a-la-propiedad-privada>. Consultado el 5 de agosto de 2024. Como señala, esta concepción se refleja claramente, por ejemplo, en la STC 37/1987 (FJ 2), relativa a la reforma agraria andaluza. Y también se plasma en numerosas disposiciones legales, como la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, en cuyo preámbulo se afirma que «*la función social de la vivienda configura el contenido esencial del derecho [a la propiedad privada] mediante la posibilidad de imponer deberes positivos a su titular que aseguren su uso efectivo para fines residenciales*».

utilidad meramente individual; no serviría a los intereses de la colectividad, sino sólo al interés puramente privado del propietario. Lo que cumple una función social, lo que es de interés público, es restringir el derecho de propiedad, imponer a su titular ciertos deberes y obligaciones”.

Con ello, el Tribunal Constitucional obvia que es precisamente el reconocimiento y protección del derecho de propiedad privada lo que constituye el mayor interés público, tanto (1) desde la perspectiva de la protección de la libertad individual y, por lo tanto, de la dignidad de la persona, como (2) desde el punto de vista de la creación de riqueza, (3) de la explotación de los bienes por el mayor número posible y (4) del modo más sostenible que el posibilitado por cualquiera de los sistemas alternativos conocidos, en todos aquellos supuestos en los que es posible la explotación mediante el sistema de propiedad privada⁴¹.

Dado que el derecho no se puede suprimir, pues la CE lo reconoce como un derecho fundamental, si bien devaluado⁴², la función social de la propiedad viene operando como recurso para convertir el derecho de propiedad en meramente residual, constreñido a las facultades y con los deberes que en cada momento decida el poder público, mediante ley, para cada tipo de bienes, sin que la obligación constitucional de respetar un contenido mínimo esencial opere, *de facto*, como límite, de modo que la propiedad puede acabar convertida en una titularidad puramente nominal, prácticamente vacía de contenido o, incluso, en determinadas circunstancias, con contenido negativo desde la

⁴¹ Méndez González F.P. *Función social de la propiedad y derecho a la vivienda*, RCDI, N.º 808 págs. 575 a 631 Año 2025.

⁴² Véase Rey F., *El devaluado derecho de propiedad privada*, en Persona y Derecho, Vol.55, 2006, págs. 959-995.

perspectiva del valor o de la rentabilidad del bien para su titular⁴³.

Una construcción jurídica como la referida solo se explica si se prescinde de o se ignora la función del derecho de propiedad privada, esto es, la función que justifica su existencia⁴⁴, a la que me he referido anteriormente.

A los efectos de determinar el grado de intervención pública sobre el contenido del derecho de propiedad, esto es, el grado de restricción de las facultades que integran el dominio, suele recurrirse a la categorización de los bienes sobre los que recae. La categorización más relevante de los bienes es la que distingue entre bienes de consumo y bienes de producción⁴⁵.

⁴³En este aspecto, resulta de especial interés la Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos de 2013 —Nobel vs. Holanda—, conforme a la cual: “*Incluso suponiendo que el alquiler pagado no cubra todos los gastos relacionados con la vivienda, no puede decirse que la decisión del Tribunal Regional haya sido desproporcionada. El solicitante compró el edificio consciente de la cuantía del alquiler. Además, cabe suponer que una persona que compra un edificio para alquilarlo es consciente de las restricciones impuestas por el derecho interno en cuanto a la cuantía máxima del alquiler exigible por una determinada norma y los máximos aumentos anuales de alquiler permitidos. El Tribunal está de acuerdo con las autoridades nacionales que era responsabilidad del segundo solicitante incorporar este conocimiento en las negociaciones del precio cuando compró el edificio*”.

⁴⁴ Méndez González F.P., *Fundamentación económica del derecho de propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal*, Ed.: Thomson Reuters, 2011, pp. 51.

⁴⁵ En este sentido Rodotà S. Según este autor, si se lleva a cabo un análisis atento de los datos históricos, no puede ocultarse el hecho de que siempre ha existido una distinción de los bienes por razón de interés público, siendo éste el único resultado seguro no solo para distinguir entre bienes productivos y de consumo sino también para considerar tal distinción como no definitiva o exclusiva. Rodotà S. *El terrible derecho. Estudios sobre la propiedad privada*, Ed.: Civitas, 1986, pág. 250.

Desde esta perspectiva, los bienes de consumo son aquellos que satisfacen de un modo inmediato una necesidad del individuo - alimentación, vivienda, etc.-. Como observa López Cánovas⁴⁶ la función social de tales bienes -y, por lo tanto, el interés general que la define-, se agota en su goce y disfrute por el propietario. La función social, en relación a este tipo de bienes, no se consigue, por lo tanto, limitando las facultades que integran el derecho de propiedad privada sobre los mismos, sino adoptando medidas que faciliten el acceso a la titularidad de dicho derecho.

Respecto de los bienes de naturaleza productiva, la función social de la propiedad tendría un alcance diferente. Al tratarse de bienes susceptibles de producir un rendimiento económico, no solo el propietario está interesado en extraerlo, sino que también está interesada la sociedad y no solo está interesada en que el propietario lo obtenga, sino también en participar en el mismo.

Esta concurrencia de intereses en juego, en parte coincidentes y en parte divergentes, da lugar a la creencia de que la forma de garantizar el interés de la sociedad en que el recurso sea eficientemente explotado y, además, participar en los beneficios derivados, se consigue limitando las facultades normales u ordinarias del propietario.

Ciertamente, los bienes pueden ser objeto de clasificación en función de diferentes criterios, siendo especialmente relevante la distinción entre bienes de producción y bienes de consumo. Ahora bien, tal distinción no significa necesariamente -ni siquiera normalmente- que unos bienes sean solo y en todo caso de producción y otros sólo y en todo caso de consumo. De hecho, la

⁴⁶ López Cánovas A., *La propiedad privada inmobiliaria. Bases constitucionales y régimen estatutario del contenido y función social de la propiedad urbana y la propiedad rústica*, ed. Thomson-Reuters-Aranzadi, 2015, págs. 105-107.

mayor parte de los bienes deben ser producidos para poder ser consumidos, esto es, para cubrir las necesidades para cuya satisfacción los adquiere el consumidor final. Tal es el caso de la vivienda, entre otros muchos.

Por lo tanto, el bien que se destina a satisfacer las necesidades habitacionales de su titular tiene la naturaleza de bien de consumo. Si dicho bien es producido por una persona física o jurídica para que lo adquieran otros, mientras le pertenezca en pleno dominio o lo explote mediante la transmisión de cualquier facultad integrante del mismo, tiene la naturaleza de un bien de producción. Si el adquirente no lo usa para satisfacer sus propias necesidades habitacionales, sino para ponerlo en el mercado -venta, arrendamiento o cualquier otra modalidad-, respecto de él, tal bien sigue siendo un bien de producción. Diversamente, si el adquirente, adquiere la propiedad o cualquier otro *ius in rem* sobre el bien para satisfacer sus necesidades habitacionales, respecto de él, tal bien tiene la naturaleza de bien de consumo⁴⁷.

Teniendo en cuenta estas consideraciones, puede afirmarse que, en general, las normas de Derecho Público que articulan la función social de la propiedad de la vivienda, restringiendo las

⁴⁷Ello plantea la interesante cuestión de qué sucede cuando una persona tiene un número relativamente elevado de viviendas. Puede considerarse que aquellas que son usadas regularmente por el titular o su familia son bienes destinados a satisfacer sus necesidades habitacionales y, por lo tanto, son bienes de consumo. No puede afirmarse lo mismo de las que no son usadas, permaneciendo cerradas o lo son muy ocasionalmente. En estos casos, no cubren necesidades habitacionales, por lo que pueden considerarse bienes de producción, pero improductivos. De ahí que en todos los países de la UE haya un tratamiento singular para este tipo de viviendas. Véase, Marín García, I. y Milà Rafel, R.: *El alquiler forzoso de la vivienda desocupada*, InDret, mayo 2007, Álvarez Barbeito P., *Reflexiones sobre la fiscalidad de la vivienda en España*, AFDUDC, 12, 2008, 9-24, Vinuesa J.; Riva. J.M. y A. Palacios A.J., *El fenómeno de las viviendas desocupadas*, FUAM, 2008.

facultades de los propietarios e imponiéndoles deberes funcionales, son normas que forman parte de la regulación de una actividad empresarial, cual es la destinada a la producción y/o comercialización de bienes que tienen la consideración jurídica de vivienda, siendo normas que, en última instancia, afectan a la libertad de empresa, derecho de los ciudadanos reconocido por el artículo 38 CE.

En este aspecto, resulta especialmente relevante la observación formulada por Rodríguez de Santiago⁴⁸ que, conectando el artículo 33 CE con los artículos 35.1 y 38 CE, considera que “*cuando el fundamento de una actividad económica es un bien y la actividad empresarial consiste en un determinado aprovechamiento de aquel, la protección de la libertad de empresa no puede ir más lejos que la de la propiedad; o, dicho de otro modo, los límites o las cargas u obligaciones que -en virtud de la función social de la propiedad- pesen sobre el bien, constituyen también cargas constitucionalmente admisibles del derecho a la libertad de empresa*”.

Por ello, no es de extrañar que la jurisprudencia del Tribunal Constitucional también sea laxa en cuanto a la exigencia de proporcionalidad para las restricciones introducidas por las leyes al ejercicio de la libertad de empresa, si bien no lo es para las introducidas en relación al acceso a la actividad empresarial⁴⁹, al

⁴⁸ Rodríguez de Santiago, J. M.: “Artículo 33”, en AA.VV., *Comentarios a la Constitución Española*. XL Aniversario, Fundación Wolters Kluwer Boletín Oficial del Estado-Tribunal Constitucional-Ministerio de Justicia, Madrid, 2018, págs.1257-1258.

⁴⁹ Véase Domenech G. *¿Son constitucionalmente lícitas las restricciones de la libertad de empresa innecesarias o desproporcionadas?* El Almacén del Derecho, 15 de julio de 2024, <https://almacendedderecho.org/son-constitucionalmente-licitas-las-restricciones-de-la-libertad-de-empresa-innecesarias-o-desproporcionadas>.

igual que sucede con el derecho de propiedad, como explico seguidamente.

Conforme a lo expuesto al tratar de la función de la propiedad privada, la regla general es que lo más conveniente para el interés público, entendido como interés general, no es el debilitamiento ni de las facultades de aprovechamiento ni de las de disposición de los derechos de propiedad, sino, más bien, lo contrario: suprimir los obstáculos que permitan la explotación en régimen de propiedad privada del mayor número de bienes, así como fortalecer tanto las facultades de aprovechamiento como de disposición de los mismos, dada su función nuclear en cualquier sociedad democrática sustentada en un Estado de Derecho. Y ello, al menos en principio, con independencia de que se trate de un bien de producción o de un bien de consumo.

Excepcionalmente, cabe que el interés general exija una atenuación o debilitamiento del derecho de propiedad en determinadas situaciones o en relación a determinado tipo de bienes. Ahora bien, al tratarse de excepciones a la regla general, las mismas deberían justificarse plenamente para que no haya duda alguna de su necesidad y de que respetan la propiedad privada como institución y, por lo tanto, no vulneran al derecho de propiedad reconocido por el artículo 33 CE.

Para ello, en la técnica constitucional española, deberían superar el test de proporcionalidad exigido por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional para determinar la adecuación a la CE de las leyes que restrinjan los derechos fundamentales, test cuyo contenido expone claramente la STC 112/2021 (FJ 6).

Dicho test está integrado por:

“Tres pasos sucesivos dirigidos a comprobar:

Si la medida es susceptible de conseguir el objetivo propuesto (juicio de idoneidad); si, además, es necesaria, en el sentido de que no exista otra medida más moderada para la consecución de tal propósito con igual eficacia (juicio de necesidad); y, finalmente, si la misma es ponderada o equilibrada, por derivarse de ella más beneficios o ventajas para el interés general que perjuicios sobre otros bienes o valores en conflicto (juicio de proporcionalidad en sentido estricto)”.

Sin embargo, para precisar si una concreta delimitación del derecho de propiedad en relación a determinados bienes no vulnera la regulación constitucional, el Tribunal Constitucional no exige que se supere el test de proporcionalidad, sino tan solo que respete un “canon de justo equilibrio, razonabilidad o adecuación de las medidas al objeto perseguido, y al respeto del contenido esencial”, basándose en que “decisiones de índole social y económica”... “Cuando se trata de acomodar la explotación económica de bienes o empresas a intereses colectivos⁵⁰”, es necesario reconocer “al legislador un amplio margen de apreciación sobre la necesidad, los objetivos y las consecuencias de sus disposiciones” (STC 112/2021, FJ 6).

El Tribunal Constitucional no argumenta por qué en estos casos hay que dispensar al legislador de la necesidad de superar el test de proporcionalidad. A ello hay que añadir que la CE no establece distinciones entre derechos fundamentales a la hora de

⁵⁰ Domenech G. *¿Son constitucionalmente lícitas las restricciones de la libertad de empresa innecesarias o desproporcionadas?*, publicado el 15 de julio de 2024 en El Almacén del Derecho. <https://almacendedderecho.org/son-constitucionalmente-licitas-las-restricciones-de-la-libertad-de-empresa-innecesarias-o-desproporcionadas>.

respetar su contenido esencial, ni tampoco el artículo 33 CE en relación a la propiedad privada⁵¹.

Como afirma Domenech⁵², el trato especial y devaluador que se ha dispensado al derecho fundamental a la propiedad privada carece de justificación y soporte constitucional. Particularmente cuestionable resulta el hecho de que el Tribunal Constitucional utilice para enjuiciar las restricciones de este derecho (y las de las libertades empresarial y profesional) un canon de licitud constitucional distinto del utilizado para las limitaciones de los restantes derechos fundamentales y en virtud del cual no se enjuicia la necesidad ni la proporcionalidad en sentido estricto de aquéllas.

Adicionalmente, Verdera Server⁵³, observa que, con ello, el Tribunal Constitucional prescinde de los criterios que suministra el artículo 52.1 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea, donde el respeto al contenido esencial de esos derechos y libertades solo permite la introducción de limitaciones que, a su

⁵¹ No obstante, no está de más recordar que el derecho a la propiedad privada no está entre los derechos más intensamente protegidos por la Constitución, no está en la sección primera del capítulo 2º del Título 1, sino en la sección segunda. Concretamente, no puede ser objeto del recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional, carece de la protección judicial ordinaria “preferente y sumaria” a la que alude el artículo 53.2 CE, su regulación no se reserva a ley orgánica (art. 81.1 CE), Y no está protegido por la reforma constitucional más agravada del art. 168 CE. No extraña, por ello, que gran parte de la literatura española le niegue el carácter de “derecho fundamental”. Rey F., *El devaluado derecho de propiedad privada*, en Persona y Derecho, Vol. 55, 2006, págs. 962-963.

⁵² Domenech G., *La verdadera función social del derecho a la propiedad privada*, El Almacén del Derecho, jul,22,2024. <https://almacendederecho.org/la-verdadera-funcion-social-del-derecho-a-la-propiedad-privada>

⁵³ Verdera Server R., *Pro proprietate. Notas sobre la configuración constitucional de la propiedad privada*, ADC, tomo LXXVI, 2023, fasc. III (julio-septiembre), pág.898.

vez, respeten el principio de proporcionalidad, y, además, sean necesarias y respondan efectivamente a objetivos de interés general reconocidos por la Unión Europea o a la necesidad de protección de los derechos y libertades de los demás.

Aunque el Tribunal Constitucional ha manifestado que esas limitaciones no pueden suponer “*la desaparición o negación del contenido esencial del derecho de propiedad, ni esa delimitación puede llevarse a cabo careciendo de fundamento o justificación constitucional*” (STC 89/1994, de 17 de marzo), sin embargo, como afirma Verdera Server⁵⁴, esa manifestación no se ha plasmado en un control efectivo sobre la concurrencia o no de ese fundamento constitucional para la delimitación de la propiedad.

Como consecuencia, tal y como afirma este autor⁵⁵, a pesar de su reconocimiento constitucional, el derecho a la propiedad privada ha experimentado un evidente vaciamiento, a través de su función social.

El límite que puede suponer el contenido esencial presenta tal grado de imprecisión que, en la abstracta valoración de su constitucionalidad que lleva a cabo el Tribunal Constitucional, cualquier delimitación que no sea la absoluta privación del derecho se considera admisible, hasta el punto de que la propiedad privada puede acabar identificada con una mera titularidad, que no necesariamente proporcione utilidad individual al propietario. Como afirmó el magistrado Rodríguez Bereijo en su voto particular a la STC 89/1994 de 17 de marzo, al que se adhirieron los

⁵⁴ Verdera Server R., *Pro proprietate. Notas sobre la configuración constitucional de la propiedad privada*, ADC, tomo LXXVI, 2023, fasc. III (julio-septiembre), pág.896.

⁵⁵ Verdera Server R., *Pro proprietate. Notas sobre la configuración constitucional de la propiedad privada*, ADC, tomo LXXVI, 2023, fasc. III (julio-septiembre), págs.938-939.

magistrados Cruz Villalón y Gabaldón López, afirmación generalizable, según Rey⁵⁶, a toda la jurisprudencia constitucional sobre el artículo 33 CE, según resultaba de la sentencia de la que discrepaba, el contenido dominical “será lo que el propio legislador diga en cada caso y según el criterio dominante en cada momento histórico”; y, por ello, “huérfano de todo referente ex constitutione, la garantía institucional que para el derecho de propiedad representa el concepto de ‘contenido esencial’ (art. 53.1 CE) se desvanece y volatiliza”.

Nada de ello debe sorprendernos. Como ya constató García de Enterría⁵⁷ “*España es quizá el país occidental en el que el Legislador y la Administración exhiben una falta de respeto más marcada con la propiedad*”. Ello tiene como consecuencia que, como afirma Arruñada⁵⁸, con referencia a España: “*El derecho de propiedad sufre una desprotección creciente derivada de cambios legales y regulatorios que exceden los criterios de razonabilidad imperantes tanto en la Unión Europea como en el ámbito de las inversiones transnacionales; o que subvierten la propiedad privada para suplir, sin coste para el erario, las carencias de las políticas públicas*”.

Este último aspecto viene ratificado no solo por la decreciente cantidad de recursos públicos dedicados a la vivienda social en los sucesivos planes de vivienda desde 2007, sino por el

⁵⁶ Rey F., *El devaluado derecho de propiedad privada*, en Persona y Derecho, Vol.55,2006, pág.964.

⁵⁷ García de Enterría E: *Las expropiaciones legislativas desde la perspectiva constitucional. En particular, el caso de la Ley de Costas*, Revista de Administración Pública, 1996, n.º 141, p. 134

⁵⁸ Arruñada B. “La crisis del derecho de propiedad”, en AA.VV., *La propiedad privada en España. La necesidad de reconocer los derechos de propiedad en materia de vivienda*. Índice de Derecho de Propiedad 2020, Instituto de Estudios Económicos, Madrid, 2021, pag. 54.

voto particular de Rodríguez Bereijo en la Sentencia 89/1994, según el cual el Alto Tribunal utilizó la fórmula de la función social como una exigencia de que el Estado realice la política social a costa de los derechos de los particulares, incluso aunque el beneficio de la medida no recaiga sobre la sociedad en su conjunto, sino sobre una categoría de ciudadanos (en este caso, los inquilinos de la vetusta Ley de Arrendamientos Urbanos), tratándose además de una medida de la que no siempre se puede probar su necesidad social. Tal es el caso de la Ley 12/23 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda.

Se trata de una concepción que no está basada en ninguna concepción teórica mínimamente consistente y que, además, está refutada por las evidencias empíricas disponibles, pero que se ha convertido en la concepción imperante, que, por ello, se ha proyectado en numerosas normas jurídicas y que explica en gran parte la crisis habitacional que sufre una parte importante de los ciudadanos.

La Ley 12/23 de 24 de mayo denominada “por el derecho a la vivienda”, es el más reciente y uno de los mejores ejemplos de ello. Y su impacto negativo sobre el acceso a la vivienda es una buena prueba de las consecuencias a las que conduce elaborar leyes que contradicen las construcciones teóricas más sólidas sobre la función del derecho de propiedad privada, así como las evidencias empíricas disponibles.

5.2.-Consecuencias sobre la asequibilidad de la vivienda

Como expuse al principio de mi intervención, la política de vivienda en España se ha basado, tradicionalmente, en la dualidad propiedad/alquiler, con fuerte prevalencia de la primera sobre el segundo, siendo las demás formas de tenencia puramente residuales.

Por otro lado, como también he expuesto, el debilitamiento del contenido del derecho de propiedad sobre la vivienda reviste una especial importancia en relación a la vivienda como bien de producción, esto es, en relación a la inversión en vivienda destinada a la venta o alquiler. Hay que tener en cuenta, además, que una gran parte de la tenencia de vivienda en régimen de propiedad se financia mediante el crédito garantizado con hipoteca sobre la propia vivienda. Para una adecuada inteligencia de las consecuencias de las limitaciones de las facultades del propietario inversor, es necesario hacer unas consideraciones previas sobre la naturaleza jurídica de los contratos de arrendamiento y de préstamo.

5.3.-Cuestión previa: una característica común a los contratos de préstamos y arrendamiento

Como he expuesto, la política de vivienda en España se ha basado, tradicionalmente, en la dualidad propiedad/alquiler, con fuerte prevalencia de la primera sobre el segundo, siendo las demás formas de tenencia puramente residuales.

Los contratos necesarios para adquirir la vivienda en propiedad o la posesión de la misma en alquiler son, típicamente, los contratos de compraventa y de arrendamiento.

La compraventa suele ser al contado, por lo que el contrato se ejecuta en un solo momento en el que ambas partes, vendedor y comprador, cumplen simultáneamente con sus respectivas obligaciones: el vendedor, entregar la posesión con la finalidad de transmitir la propiedad; el comprador, pagar el precio acordado. En consecuencia, ninguna de las partes corre el riesgo de cumplir su obligación y que la otra incumpla. El comprador, teóricamente, puede correr el riesgo de que el vendedor no sea dueño o le oculte cargas preferentes al derecho que adquiere, pero la existencia de un

Registro de derechos le inmuniza frente a tales riesgos, si despliega la diligencia necesaria⁵⁹.

Ahora bien, la compraventa suele ser al contado porque el comprador suele financiarse mediante el recurso al préstamo garantizando con hipoteca sobre la propia vivienda objeto de compra⁶⁰. Conviene subrayar que la financiación de la compra de la propiedad residencial es el elemento principal del mecanismo de asignación de capital de una economía moderna⁶¹.

A diferencia de la compraventa al contado, tanto el arrendamiento como el préstamo hipotecario conllevan una interacción entre las partes a lo largo de un periodo de tiempo más o menos dilatado.

Adicionalmente, en el caso del préstamo, una vez que el prestamista, normalmente una entidad de crédito, entrega la cantidad acordada, ha cumplido con su obligación. A partir de ese momento, solo existen obligaciones para el deudor hipotecario, singularmente, la de devolver el capital y los intereses en los plazos acordados. Lo mismo sucede en el caso del crédito: una vez entregada la cantidad acordada, el concedente del crédito ha cumplido con su obligación y el acreedor se convierte en prestatario.

⁵⁹ Méndez González F.P. *Evolución institucional de los sistemas de transmisión onerosa*, Ed.: Tirant Lo Blanch, 2023, págs. 587-639.

⁶⁰ En los últimos años, sin embargo, ha aumentado el número de compras realizadas sin necesidad de recurrir a préstamos hipotecarios. Mientras en el año 2010, el 54% de las compras de vivienda recurrió a la financiación hipotecaria, en 2022 ese porcentaje descendió al 49%. Fuente: datos elaborados y facilitados por el Presidente de la Asociación Hipotecaria de España, Santos González, sobre la base de las estadísticas del MITMA y del Consejo General del Notariado.

⁶¹ Kay J., *El dinero de los demás*, RBA, 2017, pág.182.

Similarmente sucede con el contrato de arrendamiento: una vez entregada la posesión de la vivienda, el arrendador ha cumplido con su obligación principal y, a partir de ese momento, es el arrendatario quien debe cumplir con los pagos periódicos pactados.

Es decir, una vez perfeccionados tanto el préstamo como el arrendamiento, en última instancia, solo hay obligaciones para el prestatario y para el arrendatario. Ello significa que, razonablemente, no tienen ningún incentivo para cumplir, salvo que tengan la seguridad de que, si incumplen, el sistema judicial dictará sentencia ordenando, en el caso del préstamo hipotecario, su vencimiento anticipado, obligando al pago de las cantidades impagadas y de las pendientes de pago. Si el deudor no cumple lo ordenado por la sentencia, se ejecutará forzosamente sobre la finca hipotecada, así como sobre el patrimonio del deudor si la subasta no cubre el importe debido, que conllevará, adicionalmente, la pertinente indemnización por daños y perjuicios. En el caso del arrendamiento, la sentencia debe decretar el pago de las cantidades debidas, la indemnización pertinente y el desahucio por impago, dando por finalizado el contrato.

Partiendo de este esquema conceptual, resulta claro que si el legislador excusa en mayor o menor grado el incumplimiento, si dificulta la obtención de una sentencia favorable para prestamistas y arrendadores en caso de incumplimiento de sus respectivos deudores, así como su ejecución forzosa, la consecuencia es inevitable: al ver aumentado su riesgo, tanto arrendadores como prestamistas exigirán mayor solvencia y mayores garantías a los potenciales arrendatarios y prestatarios y, además, elevarán los precios de sus respectivas prestaciones.

Adicionalmente, en el caso del arrendamiento, se produce la consecuencia de una disminución del número tanto de pequeños

ahorradores como de inversores profesionales que están dispuestos a invertir su capital en construir o comprar una vivienda para dedicarla al alquiler, con lo que la oferta de viviendas en arrendamiento, inevitablemente, disminuye. Esta consecuencia adicional se agrava, al tratarse de un mercado artesanal, poco profesionalizado, debido a la tradicional legislación intervencionista sobre arrendamientos.

Como consecuencia de todo ello, quedan excluidas tanto de la adquisición en propiedad como del alquiler, las dos formas tradicionales de tenencia de la vivienda en nuestro país, amplias capas de población, especialmente, las de menor nivel de renta.

5.4.-Consecuencias de las restricciones de la libertad contractual en materia de arrendamiento de viviendas

Puede afirmarse que la amplia prevalencia de la vivienda en propiedad en nuestro país es una consecuencia, entre otros factores, de que la norma general en relación al arrendamiento de la misma ha sido la de un fuerte intervencionismo, con algunos breves períodos en los que ha habido una mayor libertad contractual, lo que ha obligado a desarrollar políticas de adquisición de vivienda asequible en régimen de propiedad.

El Estado liberal protegió la libertad de las partes⁶² para pactar las condiciones del contrato de arrendamiento, incluida su terminación - ello, a principios del siglo XX, España contaba con un boyante mercado de alquiler de viviendas, con variedad de oferta y muchos arrendadores de múltiples viviendas y, por lo tanto, relativamente especializados. Muchos de los edificios de esa época,

⁶² Ley de inquilinatos de 1842, Código Civil de 1889 que consagró el principio de libertad contractual (artículo 1255 del Código civil), en general, y también en materia de arrendamiento (Título VI del Libro IV del Código civil).

que tanto admiramos hoy, fueron construidos para alquilarlos por pisos. Con leyes de arrendamientos urbanos como la mayor parte de las posteriores, incluida la vigente esto no hubiera sido posible.

Sin embargo, como señala Argelich⁶³, ese mercado perdió su carácter profesional y se convirtió en artesanal, tras promulgarse toda una serie de normas a favor de los arrendatarios vigentes.

Por lo que se refiere a los efectos del control de alquileres en España, Ràfols Esteve⁶⁴, en un minucioso estudio sobre el efecto del control de los alquileres en España entre 1920 y 1976, llega, entre otras, a las siguientes conclusiones:

- a.-Ha reducido el nivel de ofertas en alquiler.
- b.-Ha originado precios más altos en los nuevos contratos.
- c.-Ha fomentado la inmovilidad de la población.
- d.-Ha originado un deterioro del parque de viviendas en alquiler.

Como señala el *Cercle d'Economía*, con referencia a la limitación de precios del alquiler de la Ley por el derecho a la vivienda⁶⁵: “*La limitación de los precios del alquiler difícilmente conseguirá los objetivos que persigue y puede resultar, en cambio, en una reducción de la oferta, así como en una serie de efectos*

⁶³ Argelich C., *La evolución histórica del arrendamiento forzoso de vivienda: de la imposición a la expropiación*, e-Legal History Review, 2017, 25 de julio.

⁶⁴ Ràfols Esteve J. *El control de alquileres como medida de política de vivienda en España*, Información Comercial Española, núm. 548, abril, 1979, pág. 19.

⁶⁵ Cercle d'Economia, *De la desconfianza a la colaboración. Por un partenariado entre el sector público y el privado que resuelva de verdad el problema del acceso a la vivienda en Cataluña y en España*, págs. 3 y 24 https://admin.cercledeconomia.com/content/uploads/2024/06/nota-de-opinion-cde_vivienda_junio24.pdf. Consultado el 11 de julio de 2024.

colaterales -desde la creación de un mercado negro, hasta la reconversión de alquileres regulares en modalidades no reguladas en la LAU (alquileres de habitaciones, alquileres de temporada, etc.) que irán en perjuicio de los arrendatarios, efectivos y potenciales". A ello añade acertadamente:" Finalmente, el hecho de que la regulación de alquileres se presente como una medida «provisional», pero sin un plazo fijo de duración, introduce un elemento de incertidumbre y discrecionalidad muy grande que erosiona la seguridad jurídica y debilita todavía más, en último término, el incentivo de los propietarios a invertir en el mantenimiento y construcción de nuevas viviendas."

Nada de ello debería sorprendernos. Esta conclusión aparece ratificada por las evidencias empíricas. En 1972 el *Institute of Economic Affairs* recogió en el nº 7 de *Readings* cinco artículos escritos por las mejores plumas de distintas tendencias -Hayek, Friedman, Stigler, Bertrand de Jouvenel, Paish y Rydennfelt- entre 1946 y 1971 sobre los efectos de la intervención del precio de los alquileres en cinco países –Austria, Estados Unidos, Francia, Reino Unido y Suecia-. Algunos de esos artículos son seminales. Las conclusiones no dejan lugar a dudas: se desincentiva la inversión residencial con toda su cohorte de consecuencias perjudiciales para toda la economía y para todos los ciudadanos.

Muchos aún recordamos, por ejemplo, cómo dejó el centro de las ciudades la política franquista de intervención de los precios de los arrendamientos. ¿Acaso queremos volver a ver cómo se degradan nuestros barrios, por ejemplo?

En esta misma línea se han manifestado también economistas críticos con la economía de mercado como Gunnar Myrdal⁶⁶ o Assar Lindbeck⁶⁷.

En San Francisco se ha reducido la oferta de viviendas en alquiler un 15%, y aumentado los precios de los alquileres a largo plazo⁶⁸.

El control de precios en Berlín solo redujo transitoriamente los precios iniciales en el segmento más alto, pero encareció los precios de los nuevos contratos⁶⁹.

En St. Paul, Minnesota, se limitó el aumento de rentas a un máximo del 3% nominal anual, sin excepciones para nuevos contratos en noviembre de 2021. Como consecuencia, no solo se deterioró el valor de las viviendas entre el 6% y el 7%, para las viviendas en propiedad, y el 12% para las alquiladas, sino que fueron los inquilinos con mayores ingresos los que salieron

⁶⁶ Manifestaba este autor: “*El control de alquileres ha constituido en ciertos países occidentales, quizás, el peor ejemplo de mala planificación por parte de gobiernos carentes de coraje y visión*”, citado por Rydenfell S., *The Rise, Fall and Revival of Swedish Rent Control*, en Block W. y Olsen E. eds., *Rent Control: Myths and Realities*, Vancouver, The Fraser Institute, 1981, pág. 224.

⁶⁷ Manifestaba este autor que el control de los alquileres es la forma más efectiva de destruir una ciudad con la excepción de los bombardeos. Lindbeck, A., *The Political Economy of the New Left: An Outsider's View*, Harper & Row Publishers, 1971, pág. 39.

⁶⁸ Diamond R., McQuade T. y Qian F. *The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco*, American Economic Review, 109 (9), 2019, pp. 3365-94.

⁶⁹ Thomske L. (2016): *Distributional Price Effects of Rent Controls in Berlin: When Expectation Meets Reality*, CAWM Discussion Paper, 89, Westfälische Wilhelms-Universität Münster citado por Arruñada en op. cit. pág.3.

ganando, mientras que, por el contrario, la pérdida fue cercana a cero para los propietarios de altos ingresos⁷⁰.

La OCDE, en su Estudio Económico de España en 2023⁷¹ advierte que “*Los controles de precios pueden reducir la disponibilidad de vivienda en alquiler a largo plazo*”, para luego poner ejemplos de la evidencia internacional: “*En San Francisco, la regulación de rentas ha reducido la oferta un 15%, mientras que en Berlín parece haber tenido efectos negativos más pequeños a corto plazo*”.

Además, añade, “*existe evidencia de que los controles de renta pueden incrementar el precio de mercado del resto del parque residencial, reduciendo la accesibilidad para no titulares, muchos de los cuales serán personas jóvenes*”. En esa línea, remarcan que la regulación ha llevado a un incremento general de los precios del 5,1% en San Francisco, y del 4% en Berlín.

Por lo que se refiere a los efectos de la Ley 11/2020 del Parlament de Cataluña, tras año y medio de vigencia de la ley García Montalvo, Monràs y Raya⁷² afirman: “*La Ley que limitó los alquileres en Cataluña solo redujo el precio del alquiler en las viviendas más caras, y de hecho produjo una subida a las más*

⁷⁰ Ahern K. R., y Giacoletti M. (2022): “Robbing Peter to Pay Paul? The Redistribution of Wealth Caused by Rent Control” Diamond R., McQuade T. y Qian F. *The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco*, American Economic Review, 109 (9), 2019, 18 de marzo. Citados por Arruñada B., op. cit., pág. 3.

⁷¹ https://issuu.com/oecd.publishing/docs/ppt-spain_en_web-osg-sparev#:~:text=ESTUDIO%20ECONÓMICO%20DE%20LA%20OCDE%20DE%20ESPAÑA%20Promoviendo,interno%20bruto%20Volumen%2C%20base%202019T4%20%3D%20100%20105. Consultado el 29 de marzo de 2024.

⁷² García Montalvo J., Monràs J. y Raya J. M.: *Los efectos de la limitación de precios de los alquileres en Cataluña*, Esade Ec Pol Insight, 4, Febrero 2023, pág.1.

baratas: benefició principalmente a los hogares con mayor poder adquisitivo y pudo haber perjudicado a los de menor capacidad.

- *Además, redujo mucho la cantidad de contratos firmados, especialmente entre los pisos más caros. A la luz de evidencia recogida en otras ciudades esta menor oferta podría incrementar los precios a la larga. Además, podría trasladar viviendas de alquiler a venta (que solo se pueden permitir hogares ricos) o a zonas limítrofes (donde sí sube el precio), reducir la construcción futura, y bajar la calidad del parque de alquiler.*
- *Esta evidencia parece indicar que el problema del alto precio de los alquileres en grandes ciudades es, seguramente, más un problema de falta de oferta dado el incremento de demanda, que de poder de mercado”.*

En 2025, entre abril los contratos de alquiler cayeron un 19,7% en Cataluña y un 21% en el área metropolitana, según la Generalitat e Incasol.

Al mismo tiempo se ha incrementado la oferta de alquileres de temporada un 30%, pese a lo cual Barcelona es la ciudad más cara de España tanto en arrendamientos de vivienda sometidos a la Ley de Arrendamientos urbanos como de arrendamientos de temporada y de habitaciones⁷³.

Todo ello pone de manifiesto cómo la Ley por el de derecho a la vivienda, en las comunidades autónomas pioneras en aplicarla Cataluña y País Vasco- y las legislaciones restrictivas correlativas, están produciendo un trasvase del arrendamiento de vivienda al

⁷³<file:///Users/fpmendez/Documents/Vivienda%202025Barcelona%20es%20la%20ciudad%20con%20el%20alquiler%20por%20habitaci%C3%B3n%20y%20tradicional%20m%C3%A1s%CC%81s%20caro%20de%20Espa%C3%B1a.html>

arrendamiento de temporada y de habitaciones, lo cual agrava el problema habitacional⁷⁴.

Si tenemos en cuenta que las restricciones, tanto sustantivas como procesales, introducidas por la Ley por el derecho a la vivienda son mayores, tanto en el ámbito sustantivo como en el procesal, para los arrendadores personas jurídicas privadas, es decir, para los arrendadores profesionales, que para los pequeños ahorradores, se comprende fácilmente que ello dificulta la profesionalización, el crecimiento y la competitividad del mercado arrendaticio de vivienda, lo que se ve agravado por la casi nula inversión pública en vivienda social.

5.5.-La dificultad de revertir el control de precios de los alquileres

Si el control de precios de los alquileres produce efectos claramente negativos sobre la accesibilidad a la vivienda en régimen de alquiler, entonces cabe plantearse la cuestión de por qué son tan populares las políticas de control de precios.

Creo que una parte de la respuesta se puede encontrar en el hecho de que, en relación a los inquilinos vigentes, tales políticas, unidas a la prórroga forzosa, implican una transferencia de rentas de los propietarios a esos inquilinos. Ante una situación de escasez derivada de una falta de oferta, en vez de articular políticas públicas que aumenten la oferta, las cuales son complejas y de efecto no inmediato, resulta atractivo recurrir a congelar los precios, lo cual transmite el mensaje de limitar ingresos a los ricos - se supone que lo son quienes han ahorrado e invertido en adquirir

⁷⁴file:///Users/fpmendez/Documents/Vivienda%202025.%20El%20'populismo%20inmobiliario'%20avanza%20en%20Cataluña%20de%20la%20mano%20de%20los%20socios%20del%20PSC%20%7C%20Vozpópoli.webarchive

una o más viviendas para alquilarlas y, en todo caso, las empresas dedicadas al alquiler de viviendas- para favorecer a los pobres, entendiendo por tales los inquilinos en todo caso y, especialmente, los más vulnerables.

Otra parte de la razón se debe a la existencia de un sesgo cognitivo persistente favorable a la política de control de alquileres por medio de un tope máximo⁷⁵, probablemente porque es una idea simple que lleva a la autoconvicción de que contiene el precio de los alquileres. En realidad, es un autoengaño porque la realidad es contraintuitiva: lo que contiene los precios no es la política de control de precios sino las políticas dirigidas a aumentar la oferta.

Un ejemplo de ello lo encontramos en la Ley por el derecho a la vivienda, la cual, en su preámbulo afirma que la ley pretende favorecer “*la existencia de una oferta a precios asequibles y adaptada a las realidades de los ámbitos urbanos y rurales*”. Esta afirmación parece indicar que el legislador es consciente de que la inaccesibilidad de la vivienda se debe a la escasez de la oferta; sin embargo, las medidas que instrumenta la ley contraerán aún más la oferta de viviendas. De hecho, así lo advierte la OCDE en su Informe de 2023 sobre la economía española⁷⁶.

Por estas razones, resulta tentador para los políticos arbitrar este tipo de medidas tan fáciles como perjudiciales a medio y largo plazo.

⁷⁵ Busom I., López-Mayana C., & Panadés J.: *Student's persistent preconceptions and learning economic principles*. The Journal of Economic Education, 2017, 48(2), 74-92.

⁷⁶ OCDE, *Estudio económico sobre España 2023*.
https://issuu.com/oecd.publishing/docs/ppt-spain_en_web-osg-sparev#:~:text=ESTUDIO%20ECONÓMICO%20DE%20LA%20OCDE%20DE%20ESPAÑA%20Promoviendo,interno%20bruto%20Volumen%2C%20base%202019T4%20%3D%20100%20105. Consultado el 29 de marzo de 2024.

Una vez adoptada esta política es difícilmente reversible porque, como señala Arruñada⁷⁷, la propia reducción del mercado de alquiler, al disminuir la oferta, genera mayor escasez y ello eleva los precios, lo que hace aún más valiosa para los inquilinos la posibilidad de prorrogar los contratos en unas condiciones artificialmente favorables. Es lógico, por ello, que estos se conviertan en grupos de presión cada vez más poderosos, y ello en cualquier tipo de régimen político.

No obstante, la reversión de tal política es posible, como muestra la experiencia europea. Como afirma Ràfols Esteve⁷⁸, en aras de una racionalización del mercado de alquileres y de favorecer la movilidad de las familias solventes hacia el mercado de nuevas viviendas, los estados europeos abordaron con energía, a partir del 1960, el levantamiento del control de alquileres. Se autorizaron aumentos graduales de los mismos. No obstante, para minimizar sus efectos en las familias con bajos niveles de ingresos, se instrumentaron programas de subsidios de alquiler, a fin de permitir a las familias pobres el acceso a viviendas en buenas condiciones o permanecer en las que ocupaban al aumentarse los alquileres.

6.-Reflexión final

Como última reflexión, no deja de sorprender que en un país en que el régimen de tenencia muy mayoritario de la vivienda —del 76% aproximadamente es el de propiedad privada, adquirida

⁷⁷ Arruñada B., *Comentarios a las nuevas regulaciones del alquiler*, Revista del Instituto de Estudios Económicos núm. 3, 2022, pág. 141.

⁷⁸ Ràfols Esteve J.: *El control de alquileres como medida de política de vivienda en España*, *Información Comercial Española*, núm. 548, abril, 1979, pág.20.

con un gran esfuerzo ahorrador durante muchos años y mediante el recurso a préstamos hipotecarios en la gran mayoría de los casos, se haya desarrollado esta concepción de la función social de la propiedad.

En efecto, sorprende que se considere que la severa limitación de las facultades de goce y disposición que dicha concepción implica, no solo para los dueños de su propia vivienda sino, especialmente, para los inversores en vivienda para destinarla al arrendamiento —y en tanta mayor medida cuanto más inviertan—, es el instrumento adecuado para que quienes no han podido o querido asumir sacrificios equivalentes a los primeros para acceder a una vivienda en cualquier régimen de tenencia puedan hacerlo.

Una política de vivienda, para ser eficiente, debe moverse dentro de los parámetros conceptuales que justifican la función del derecho de propiedad privada. Como he expuesto, la función de la propiedad es una función creadora de capital, pues eso es lo que se persigue al fomentar las inversiones a largo plazo y la reasignación constante de recursos a quienes muestran ser capaces de usarlos más eficientemente.

Todo ello explica cuál es la auténtica función social de la propiedad: incentiva un uso responsable y, por lo tanto, eficiente de recursos escasos, permite conservarlos, y, mediante su intercambio, estimula el uso especializado y productivo de los mismos. Esta perspectiva es esencial para entender que las notas de exclusividad y circulabilidad son esenciales para que la propiedad cumpla su función y que todas las facultades que integran el dominio —esencialmente, las de aprovechamiento material y el *ius disponendi*— se hallan al servicio de esta función creadora de capital, por lo que no se justifican al margen de la misma.

La función del derecho de propiedad o, más exactamente, de la propiedad privada como institución, no es, por lo tanto, exclusivamente individual, sino, principalmente, social, lo que exige su expansión y fortalecimiento hasta donde sea posible, en lugar de su debilitamiento, que, por las razones expuestas, no actúa a favor, sino en contra del interés general. La función social de la propiedad exige, por lo tanto, generar y facilitar las condiciones para que la propiedad privada pueda cumplir la función que justifica su existencia.

Una política de vivienda adecuada debe ajustar incentivos para que los individuos, al perseguir su propio interés, generen la mayor rentabilidad social posible. En otros términos, debe ajustar incentivos para que el mercado genere la vivienda que una sociedad necesita. Solo donde no llegue el mercado, debe intervenir el Estado mediante la política social financiada con recursos fiscales.

Si, por el contrario, el Estado, en lugar de ajustar incentivos, pretende sustituir a los agentes del mercado, entonces impedirá que éste cumpla su función. El Estado puede sustituir a los agentes de un modo directo o, indirectamente, restringiendo la libertad contractual y debilitando el contenido de los derechos de propiedad. La consecuencia será, por un lado, que el Estado no cumplirá con su obligación de llevar a cabo una política social que cubra las necesidades de los sectores de población con menos recursos y, por otro, impedirá que el mercado cumpla con su función, por lo que el problema de la vivienda, inexorablemente, se agravará. La historia del arrendamiento de vivienda en España o el impacto negativo que está teniendo la Ley por el derecho a la vivienda, entre otros ejemplos, son buena prueba de ello.

Tanto las concepciones teóricas más fundamentadas y generalmente aceptadas en nuestro entorno económico, político y

cultural como las evidencias empíricas ponen de manifiesto tozudamente que la línea a seguir es exactamente la opuesta, por las razones expuestas a lo largo de las páginas precedentes. A ello hay que añadir que en un Estado social y democrático de Derecho, los ciudadanos ya colaboran, mediante el pago de impuestos, para que los poderes públicos creen las condiciones necesarias para que los ciudadanos puedan acceder a una vivienda digna y adecuada.

A la actual crisis de acceso a la vivienda para una parte de la población no se ha llegado por una falta de contribución fiscal de los ciudadanos ni por una concepción del derecho de propiedad como un derecho ilimitado, sino por una regulación errónea caracterizada por la falta de respeto a los derechos de los propietarios y de los inversores en vivienda, en general, así como por una grave falta de inversión pública en vivienda social.

COLECCIÓN:
DISCURSOS ACADÉMICOS
Coordinación: **Dominga Trujillo Jacinto del Castillo**

1. *La Academia de Ciencias e Ingenierías de Lanzarote en el contexto histórico del movimiento académico.* (Académico de Número). **Francisco González de Posada.** 20 de mayo de 2003. Excmo. Ayuntamiento de Arrecife.
2. *D. Blas Cabrera Topham y sus hijos.* (Académico de Número). **José E. Cabrera Ramírez.** 21 de mayo de 2003. Excmo. Ayuntamiento de Arrecife.
3. *Buscando la materia oscura del Universo en forma de partículas elementales débiles.* (Académico de Honor). **Blas Cabrera Navarro.** 7 de julio de 2003. Amigos de la Cultura Científica.
4. *El sistema de posicionamiento global (GPS): en torno a la Navegación.* (Académico de Número). **Abelardo Bethencourt Fernández.** 16 de julio de 2003. Amigos de la Cultura Científica.
5. *Cálculos y conceptos en la historia del hormigón armado.* (Académico de Honor). **José Calavera Ruiz.** 18 de julio de 2003. INTEMAC.
6. *Un modelo para la delimitación teórica, estructuración histórica y organización docente de las disciplinas científicas: el caso de la matemática.* (Académico de Número). **Francisco A. González Redondo.** 23 de julio de 2003. Excmo. Ayuntamiento de Arrecife.
7. *Sistemas de información centrados en red.* (Académico de Número). **Silvano Corujo Rodríguez.** 24 de julio de 2003. Ayuntamiento de San Bartolomé.
8. *El exilio de Blas Cabrera.* (Académica de Número). **Dominga Trujillo Jacinto del Castillo.** 18 de noviembre de 2003. Departamento de Física Fundamental y Experimental, Electrónica y Sistemas. Universidad de La Laguna.
9. *Tres productos históricos en la economía de Lanzarote: la orchilla, la barrilla y la cochinilla.* (Académico Correspondiente). **Agustín Pallarés Padilla.** 20 de mayo de 2004. Amigos de la Cultura Científica.
10. *En torno a la nutrición: gordos y flacos en la pintura.* (Académico de Honor). **Amador Schüller Pérez.** 5 de julio de 2004. Real Academia Nacional de Medicina.
11. *La etnografía de Lanzarote: “El Museo Tanit”.* (Académico Correspondiente). **José Ferrer Perdomo.** 15 de julio de 2004. Museo Etnográfico Tanit.
12. *Mis pequeños dinosaurios. (Memorias de un joven naturalista).* (Académico Correspondiente). **Rafael Arozarena Doblado.** 17 diciembre 2004. Amigos de la Cultura Científica.
13. *Laudatio de D. Ramón Pérez Hernández y otros documentos relativos al Dr. José Molina Orosa.* (Académico de Honor a título póstumo). 7 de marzo de 2005. Amigos de la Cultura Científica.

14. *Blas Cabrera y Albert Einstein.* (Acto de Nombramiento como Académico de Honor a título póstumo del Excmo. Sr. D. **Blas Cabrera Felipe**). **Francisco González de Posada.** 20 de mayo de 2005. Amigos de la Cultura Científica.
15. *La flora vascular de la isla de Lanzarote. Algunos problemas por resolver.* (Académico Correspondiente). **Jorge Alfredo Reyes Betancort.** 5 de julio de 2005. Jardín de Aclimatación de La Orotava.
16. *El ecosistema agrario lanzaroteño.* (Académico Correspondiente). **Carlos Lahora Arán.** 7 de julio de 2005. Dirección Insular del Gobierno en Lanzarote.
17. *Lanzarote: características geoestratégicas.* (Académico Correspondiente). **Juan Antonio Carrasco Juan.** 11 de julio de 2005. Amigos de la Cultura Científica.
18. *En torno a lo fundamental: Naturaleza, Dios, Hombre.* (Académico Correspondiente). **Javier Cabrera Pinto.** 22 de marzo de 2006. Amigos de la Cultura Científica.
19. *Materiales, colores y elementos arquitectónicos de la obra de César Manrique.* (Acto de Nombramiento como Académico de Honor a título póstumo de **César Manrique**). **José Manuel Pérez Luzardo.** 24 de abril de 2006. Amigos de la Cultura Científica.
20. *La Medición del Tiempo y los Relojes de Sol.* (Académico Correspondiente). **Juan Vicente Pérez Ortiz.** 7 de julio de 2006. Caja de Ahorros del Mediterráneo.
21. *Las estructuras de hormigón. Debilidades y fortalezas.* (Académico Correspondiente). **Enrique González Valle.** 13 de julio de 2006. INTEMAC.
22. *Nuevas aportaciones al conocimiento de la erupción de Timanfaya (Lanzarote).* (Académico de Número). **Agustín Pallarés Padilla.** 27 de junio de 2007. Excmo. Ayuntamiento de Arrecife.
23. *El agua potable en Lanzarote.* (Académico Correspondiente). **Manuel Díaz Rijo.** 20 de julio de 2007. Excmo. Ayuntamiento de Arrecife.
24. *Anestesiología: Una especialidad desconocida.* (Académico Correspondiente). **Carlos García Zerpa.** 14 de diciembre de 2007. Hospital General de Lanzarote.
25. *Semblanza de Juan Oliveros. Carpintero – imaginero.* (Académico de Número). **José Ferrer Perdomo.** 8 de julio de 2008. Museo Etnográfico Tanit.
26. *Estado actual de la Astronomía: Reflexiones de un aficionado.* (Académico Correspondiente). **César Piret Ceballos.** 11 de julio de 2008. Iltre. Ayuntamiento de Tías.
27. *Entre aulagas, matos y tabaibas.* (Académico de Número). **Jorge Alfredo Reyes Betancort.** 15 de julio de 2008. Excmo. Ayuntamiento de Arrecife.
28. *Lanzarote y el vino.* (Académico de Número). **Manuel Díaz Rijo.** 24 de julio de 2008. Excmo. Ayuntamiento de Arrecife.
29. *Cronobiografía del Dr. D. José Molina Orosa y cronología de acontecimientos conmemorativos.* (Académico de Número). **Javier Cabrera Pinto.** 15 de diciembre de 2008. Gerencia de

Servicios Sanitarios. Área de Salud de Lanzarote.

30. *Territorio Lanzarote 1402. Majos, sucesores y antecesores*. (Académico Correspondiente). **Luis Díaz Feria**. 28 de abril de 2009. Excmo. Ayuntamiento de Arrecife.
31. *Presente y futuro de la reutilización de aguas en Canarias*. (Académico Correspondiente). **Sebastián Delgado Díaz**. 6 de julio de 2009. Agencia Canaria de Investigación, Innovación y Sociedad de la Información.
32. *El análisis del tráfico telefónico: una herramienta estratégica de la empresa*. (Académico Correspondiente). **Enrique de Ferra Fantín**. 9 de julio de 2009. Excmo. Cabildo de Fuerteventura.
33. *La investigación sobre el fondo cósmico de microondas en el Instituto de Astrofísica de Canarias*. (Académico Correspondiente). **Rafael Rebolo López**. 11 de julio de 2009. Instituto de Astrofísica de Canarias.
34. *Centro de Proceso de Datos, el Cerebro de Nuestra Sociedad*. (Académico Correspondiente). **José Damián Ferrer Quintana**. 21 de septiembre de 2009. Museo Etnográfico Tanit.
35. Solemne Sesión Académica Necrológica de Homenaje al Excmo. Sr. D. Rafael Arozarena Doblado, Académico Correspondiente en Tenerife. *Laudatio Académica por Francisco González de Posada y otras Loas*. 24 de noviembre de 2009. Ilte. Ayuntamiento de Yaiza.
36. *La Cesárea. Una perspectiva bioética*. (Académico Correspondiente). **Fernando Conde Fernández**. 14 de diciembre de 2009. Gerencia de Servicios Sanitarios. Área de Salud de Lanzarote.
37. *La “Escuela Luján Pérez”: Integración del pasado en la modernidad cultural de Canarias*. (Académico Correspondiente). **Cristóbal García del Rosario**. 21 de enero de 2010. Fundación Canaria “Luján Pérez”.
38. *Luz en la Arquitectura de César Manrique*. (Académico Correspondiente). **José Manuel Pérez Luzardo**. 22 de abril de 2010. Excmo. Ayuntamiento de Arrecife.
39. *César Manrique y Alemania*. (Académica Correspondiente). **Bettina Bork**. 23 de abril de 2010. Ilte. Ayuntamiento de Haría.
40. *La Química Orgánica en Canarias: la herencia del profesor D. Antonio González*. (Académico Correspondiente). **Ángel Gutiérrez Ravelo**. 21 de mayo de 2010. Instituto Universitario de Bio-Orgánica “Antonio González”.
41. *Visión en torno al lenguaje popular canario*. (Académico Correspondiente). **Gregorio Barreto Viñoly**. 17 de junio de 2010. Ilte. Ayuntamiento de Haría.
42. La otra Arquitectura barroca: las *perspectivas falsas*. (Académico Correspondiente). **Fernando Vidal-Ostos**. 15 de julio de 2010. Amigos de Écija.
43. *Prado Rey, empresa emblemática. Memoria vitivinícola de un empresario ingeniero agrónomo*. (Académico Correspondiente). **Javier Cremades de Adaro**. 16 de julio de

2010. Real Sitio de Ventosilla, S. A.
44. *El empleo del Análisis Dimensional en el proyecto de sistemas pasivos de acondicionamiento térmico.* (Académico Correspondiente). **Miguel Ángel Gálvez Huerta.** 26 de julio de 2010. Fundación General de la Universidad Politécnica de Madrid.
45. *El anciano y sus necesidades sociales.* (Académico Correspondiente). **Arístides Hernández Morán.** 17 de diciembre de 2010. Excmo. Cabildo de Fuerteventura.
46. *La sociedad como factor impulsor de los trasplantes de órganos abdominales.* (Académico de Honor). **Enrique Moreno González.** 12 de julio de 2011. Amigos de la Cultura Científica.
47. *El Tabaco: de producto deseado a producto maldito.* (Académico Correspondiente). **José Ramón Calvo Fernández.** 27 de julio de 2011. Dpto. Didácticas Espaciales. ULPGC.
48. *La influencia de la ciencia en el pensamiento político y social.* (Académico Correspondiente). **Manuel Medina Ortega.** 28 de julio de 2011. Grupo Municipal PSOE. Ayuntamiento de Arrecife.
49. *Parteras, comadres, matronas. Evolución de la profesión desde el saber popular al conocimiento científico.* (Académico Numerario). **Fernando Conde Fernández.** 13 de diciembre de 2011. Italfármaco y Pfizer.
50. *En torno al problema del movimiento perpetuo. Una visión histórica.* (Académico Correspondiente). **Domingo Díaz Tejera.** 31 de enero de 2012. Ayuntamiento de San Bartolomé
51. *Don José Ramírez Cerdá, político ejemplar: sanidad, educación, arquitectura, desarrollo sostenible, ingeniería de obras públicas viarias y de captación y distribución de agua.* (Académico Correspondiente). **Álvaro García González.** 23 de abril de 2012. Excmo. Cabildo de Fuerteventura.
52. *Perfil biográfico de César Manrique Cabrera, con especial referencia al Municipio de Haría.* (Académico Numerario). **Gregorio Barreto Viñoly.** 25 de abril de 2013. Ilte. Ayuntamiento de Haría.
53. *Tecnología e impacto social. Una mirada desde el pasado hacia el futuro.* (Académico Correspondiente). **Roque Calero Pérez.** 26 de abril de 2013. Mancomunidad del Sureste de Gran Canaria.
54. *Historia del Rotary Club Internacional: Implantación y desarrollo en Canarias.* (Académico Correspondiente). **Pedro Gopar González.** 19 de julio de 2013. Construcciones Lava Volcánica, S.L.
55. *Ensayos en vuelo: Fundamento de la historia, desarrollo, investigación, certificación y calificación aeronáuticas.* (Académico Correspondiente). **Antonio Javier Mesa Fortún.** 31 de enero de 2014. Instituto Nacional de Técnica Aeroespacial.
56. *El cielo nocturno de Fuerteventura: Recurso para la Ciencia y oportunidad para el*

- Turismo.* (Académico Numerario). **Enrique de Ferra Fantín.** 20 de mayo de 2015.
57. *La Unión Europea ante las crisis internacionales.* (Académico Numerario). **Manuel Medina Ortega.** 24 de julio de 2015.
58. *Seguridad alimentaria y disruptores endocrinos hoy.* (Académico Correspondiente). **Antonio Burgos Ojeda.** 14 de diciembre de 2015.
59. *El Dr. Tomás Mena y Mesa: Médico filántropo majorero.* (Académico Numerario). **Arístides Hernández Morán.** 15 de diciembre de 2015.
60. *Callejero histórico de Puerto de Cabras - Puerto del Rosario.* (Académico Numerario). **Álvaro García González.** 20 de abril de 2016.
61. *El moderno concepto de Probabilidad y su aplicación al caso de los Seguros/Il moderno concetto di Probabilità e il suo rapporto con l'Assicurazione.* (Académico Correspondiente en Italia). **Claudio de Ferra.** 25 de julio de 2016.
62. *Comentarios históricos sobre la obra de Boccaccio. “De Canaria y de las otras islas nuevamente halladas en el océano allende España”.* (Académico Numerario). **Cristóbal García del Rosario.** 25 de julio de 2016.
63. «“Literatura Viva”, Una iniciativa en Lanzarote para fomentar la práctica de la *Lectura en VozAlta*.» (Académico Correspondiente). **Manuel Martín-Arroyo Flores.** 26 de julio de 2016.
64. *La herencia centenaria de un soñador. Huella y legado de Manuel Velázquez Cabrera (1863-1916).* (Académico Correspondiente). **Felipe Bermúdez Suárez.** 17 de octubre de 2016.
65. *Propuesta para la provincialización de las islas menores del archipiélago canario.* (Académico Correspondiente). **Fernando Rodríguez López-Lannes.** 18 de octubre de 2016.
66. *Cambio Climático y Tabaco: El negocio está en la duda.* (Académico Numerario). **José Ramón Calvo Fernández.** 12 de diciembre de 2016.
67. *Los RPAS, un eslabón más en la evolución tecnológica.* (Académico Numerario). **Juan Antonio Carrasco Juan.** 30 de enero de 2017.
68. *La Seguridad de los Medicamentos.* (Académico Numerario). **José Nicolás Boada Juárez.** 31 de enero de 2017.
69. *Teoría de Arrecife.* (Académico Numerario). **Luis Díaz Feria.** 26 de abril de 2017.
70. *Sistemas críticos en aeronaves no tripuladas: Un ejemplo de optimización y trabajo en equipo.* (Académico Numerario). **Antonio Javier Mesa Fortún.** 28 de abril de 2017.
71. *1878 – 1945: La Arquitectura en la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria en tiempos de Blas Cabrera Felipe.* (Académico Numerario). **José Manuel Pérez Luzardo.** 17 de mayo de 2017.
72. *Energía osmótica: una renovable prometedora en desarrollo.* (Académico Numerario).

Sebastián N. Delgado Díaz. 20 de julio de 2017.

73. *El descubrimiento de Lanzarote y de Canarias por parte del navegante italiano Lanzarotto Malocello.* (Académico Correspondiente). **Alfonso Licata.** 21 de julio de 2017.
74. *La Palma Canaria: Una cultura agrícola-artesanal.* (Académico Correspondiente). **Gerardo Mesa Noda.** 25 de septiembre de 2017.
75. *El Reloj de Sol del Castillo de San Gabriel en Arrecife: Su carácter primicial y la difusión del modelo.* (Académico Numerario). **Juan Vicente Pérez Ortiz.** 22 de diciembre de 2017.
76. *Mis recuerdos de César Manrique.* (Académico Numerario). **José Dámaso Trujillo -“Pepe Dámaso”-**. 23 de abril de 2018.
77. *Un nuevo modelo de desarrollo sostenible: necesidad y características.* (Académico Numerario). **Roque Calero Pérez.** 24 de abril de 2018.
78. *Reserva de la Biosfera de Fuerteventura en la red mundial de Reservas de la Biosfera. Logros y retos de futuro.* (Académico Correspondiente). **Antonio Gallardo Campos.** 25 de abril de 2018.
79. *La Extraposofía o la Arquitectura del Universo.* (Académico Correspondiente). **Antonio Padrón Barrera.** 25 de abril de 2018.
80. *La huella del Vaticano II en Fuerteventura.* (Académico Numerario). **Felipe Bermúdez Suárez.** 16 de julio de 2018.
81. *La construcción de la nueva comisaría de Arrecife.* (Académico Numerario). **Fernando Rodríguez López-Lannes.** 19 de julio de 2018.
82. *Acupuntura médica occidental / Western medical acupuncture.* (Académico Correspondiente en el Reino Unido). **Bill Ferguson.** 12 de diciembre de 2018.
83. *Leonardo da Vinci. Quinto centenario de su fallecimiento.* (Académico Numerario). **Alfonso Licata.** 22 de mayo de 2019.
84. *De Lanzarote a la Luna y a Marte: Claves geológicas y astrobiológicas.* (Académico Correspondiente). **Jesús Martínez Frías.** 30 de enero de 2020.
85. *Remembranza de un académico poeta, Rafael Arozarena.* (Académico Numerario). **Manuel Martín-Arroyo Flores.** 10 de diciembre de 2020.
86. *La conservación del patrimonio paleontológico de Lanzarote.* (Académica Correspondiente). **Esther Martín González.** 18 de mayo de 2021.
87. *El Geoparque Mundial de la UNESCO Lanzarote y Archipiélago Chinijo.* (Académica Correspondiente). **María Elena Mateo Mederos.** 19 de mayo de 2021.
88. *Los ángeles en la obra fresquista de Francisco de Goya.* (Académica Correspondiente). **María Teresa Fernández Talaya.** 8 de septiembre de 2021.
89. *Integración en edificios de viviendas de la tecnología de enfriamiento pasivo (o de bajo*

gasto energético) por re-irradiación de onda larga. (Académico Numerario). **Miguel Ángel Gálvez Huerta.** 9 de septiembre de 2021.

90. *Medio ambiente y salud, reflexiones post pandémicas.* (Académico Numerario). **Antonio Gallardo Campos.** 13 de diciembre de 2021.
91. *Control sanitario del tráfico marítimo en los puertos canarios occidentales: Epidemias.* (Académico Numerario). **Antonio Burgos Ojeda.** 14 de diciembre de 2021.
92. *Interlingua: La lengua global.* (Académico Numerario). **Domingo Díaz Tejera.** 3 de febrero de 2022.
93. *Los recuerdos de Blas Cabrera en Lanzarote hasta 1978.* (Académico Correspondiente). **Enrique Díaz Herrera.** 26 de mayo de 2022.
94. *Canarias: Cuando el magma alcanza el Cosmos.* (Académico Numerario). **Jesús Martínez Frías.** 27 de mayo de 2022.
95. *Consideraciones en torno al lenguaje. Las variedades atlántica y canaria de la Lengua Española.* (Académica Correspondiente). **María Dolores Fajardo Espino.** 27 de mayo de 2022.
96. *Julio Palacios frente a Einstein y a la Relatividad.* (Académico Correspondiente). **Albino Arenas Gómez.** 17 de mayo de 2023.
97. *El reformismo de Felipe V y la derrota atlántica del comercio con las Indias: Una tarea de José Patiño.* (Académico Correspondiente). **Fernando López Rodríguez.** 17 de mayo de 2023.
98. *La globalización: amenazas y oportunidades.* (Académico Correspondiente). **Alfredo Rocafort Nicolau.** 18 de mayo de 2023.
99. *La trimilenaria Cádiz, madre de la Cirugía moderna y contemporánea española.* (Académico Correspondiente). **José Antonio Salido Valle.** 19 de mayo de 2023.
100. *El registro fósil marino de Macaronesia: interpretando eventos de su historia geológica.* (Académica Numeraria). **María Esther Martín González.** 19 de mayo de 2023.
101. *Antonio de Nebrija. El humanista que amaba las palabras. Quinto centenario de su fallecimiento (1444-1522).* (Académica Correspondiente). **Cecilia Kindelán Amorrich.** 13 de julio de 2023.
102. *La inteligencia artificial y la estupidez natural.* (Académico Correspondiente). **Jordi Martí Pidelaserra.** 14 de julio de 2023.
103. *Liderazgo empresarial en el siglo XXI: creación de valor compartido y nuevos estilos de dirección.* (Académico Correspondiente). **Jaume Llopis Casellas.** 26 de octubre de 2023.
104. *La usura en la España del Siglo XXI.* (Académico Correspondiente). **Xabier Añoveros Trías de Bes.** 26 de octubre de 2023.

105. *Observaciones acerca de la navegación desde nuestros días hasta su origen histórico.* (Académico Correspondiente). **Félix Martín de Loches Martín.** 27 de octubre de 2023
106. *El enfoque una sola salud, en la lucha para el control de la resistencia a los antibióticos.* (Académica Correspondiente). **Mª Àngels Calvo Torras.** 11 de diciembre de 2023.
107. *La presencia de la bioética en un grupo sanitario privado español.* (Académica Correspondiente). **María Anunciación Tormo Domínguez.** 12 de diciembre de 2023.
108. *De la polución al cambio climático.* (Académico Correspondiente). **Marcelino Benítez de Soto y Sánchez-Ventura.** 15 de diciembre de 2023.
109. *El Instituto “Blas Cabrera Felipe”: Historia de la Enseñanza Secundaria en Lanzarote hasta 1978.* (Académico Numerario). **Enrique Díaz Herrera.** 28 de febrero de 2024.
110. *Comentarios (bastante personales) sobre la obra de: Jorge Luis Borges.* (Académico Numerario). **María Dolores Fajardo Espino.** 29 de febrero de 2024.
111. *Identidad personal y Humanidad, una relación que conviene comprender. Una indagación sobre el sentido de la vida humana.* (Académico Correspondiente). **Juan Jesús González Torres.** 1 de marzo de 2024.
112. *El sabor dulce. Azúcares y edulcorantes.* (Académico Correspondiente). **Rafael Urrialde de Andrés.** 25 de abril de 2024.
113. *La sanidad que tenemos, necesitamos y queremos.* (Académico Correspondiente). **Antonio Alarcó Hernández.** 25 de abril de 2024.
114. *La alargada sombra de la serendipia en el origen de la era psicofarmacológica: ¿Mito o realidad?* (Académico Correspondiente). **Francisco López Muñoz.** 26 de abril de 2024.
115. *La ética como valor fundamental de las empresas familiares.* (Académico Correspondiente). **Felipe Hernández Perlines.** 26 de abril de 2024.
116. *La Inteligencia artificial: Oportunidades y Riesgos.* (Académica Correspondiente). **Montserrat Casanovas Ramón.** 27 de abril de 2024.
117. «Concierto discursado. *“Las suites para cello, Bach y el Siglo XX”.* *Obras de Bach, Reger, Cassadó y Bloch».* (Académico Correspondiente). **Francisco Javier González Navarro.** 27 de abril de 2024.
118. *Impacto presente y futuro de la obesidad: Nuevos biomarcadores, el índice TyG.* (Académico Correspondiente). **Fernando Vidal-Ostos de Lara.** 21 de mayo de 2024.
119. *La tragedia del Titanic y el Convenio S.O.L.A.S. (Seguridad de la vida en el mar). Un antes y un después en la Seguridad Marítima.* (Académico Correspondiente). **José Antonio Reyero López.** 22 de mayo de 2024.
120. *Arquitectura de lo excéntrico a lo extraordinario.* (Académico Numerario). **Antonio Padrón Barrera.** 23 de mayo de 2024.

121. *El riesgo de zozobra de buques atracados en puerto; el caso del buque ‘Super Servant 4’.* (Académico Correspondiente). **Amable Vicente Esparza Lorente.** 20 de septiembre de 2024.
122. *Turismo cultural y creativo.* (Académica Correspondiente). **Idaira Clavijo Casanova.** 21 de septiembre de 2024.
123. *Biología cuántica, la frontera sin límites.* (Académico Correspondiente). **Joaquim Gironella Coll.** 31 de octubre de 2024.
124. *Lanzarote y Fuerteventura: Ecos de fuego y arena en Canarias. Una mirada desde la distancia.* (Académica Correspondiente). **M. Esther Subirá Lobera.** 1 de noviembre de 2024.
125. *Núcleo y polos de la psiquiatría.* (Académico Correspondiente). **José Luis González de Rivera y Revuelta.** 10 de diciembre de 2024.
126. *El papel de las Academias en el siglo XXI: tradición, excelencia y desafíos compartidos.* (Académico de Honor). **Alfredo Rocafort Nicolau.** 24 de abril de 2025.
127. *Los puentes, artificios del camino. Ingeniería, territorio y patrimonio.* (Académico Correspondiente). **Tomás Abad Balboa.** 21 de mayo de 2025.
128. *La Gobernanza Global será salvada por las Humanidades.* (Académica Correspondiente). **Raquel Díaz Seijas.** 23 de mayo de 2025.
129. *Inteligencia Artificial: viejos retos, nuevos caminos.* (Académica Correspondiente). **Mª Ángeles Álvarez Martínez.** 2 de septiembre de 2025.
130. *El alma en la era del algoritmo: la Inteligencia Artificial y el desafío ontológico de la era digital.* (Académico Correspondiente). **Juan Luis Quincoces Soler.** 3 de septiembre de 2025.
131. *La jornada de trabajo en el Derecho español.* (Académico Correspondiente). **Rogelio Sánchez Molero.** 4 de septiembre de 2025.
132. *Territorios y paisajes de Lanzarote. En torno a César Manrique.* (Académica Correspondiente). **Pilar Chías Navarro.** 5 de septiembre de 2025.
133. *La importancia de la cultura y la historia local.* (Académico de Honor). **Otto Federico von Feigenblatt.** 29 de octubre de 2025.
134. *Lanzarote, laboratorio vivo: donde la naturaleza y la ciencia escriben nuestra salud.* (Académica Correspondiente). **Elisabeth Arrojo Álvarez.** 30 de octubre de 2025.
135. *Reflexiones jurídicas sobre algunas de las causas de la inasequibilidad de la vivienda en España.* (Académico Correspondiente). **Fernando Pedro Méndez González.** 30 de octubre de 2025.

**SALA DE PIEDRA DEL RECTORADO DE LA UNIVERSIDAD DE
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA**