

COLECCIÓN
ASOCIACIÓN DE PROFESORAS
Y PROFESORES DE DERECHO CIVIL

Vivienda y Derecho civil

**perspectivas actuales
del derecho a la vivienda**

XXIII JORNADAS DE LA ASOCIACIÓN
DE PROFESORAS Y PROFESORES DE
DERECHO CIVIL
(Burgos 2025)

VIVIENDA Y DERECHO CIVIL: PERSPECTIVAS ACTUALES DEL DERECHO A LA VIVIENDA

**XXIII JORNADAS DE LA ASOCIACIÓN
DE PROFESORAS Y PROFESORES DE
DERECHO CIVIL (Burgos 2025)**

COLECCIÓN **ASOCIACIÓN PROFESORAS Y PROFESORES DE DERECHO CIVIL**

Comité de dirección

JOSÉ MANUEL BUSTO LAGO
*Catedrático de Derecho civil
de la Universidad de A Coruña*

ESTHER ALGARRA PRATS
*Catedrática de Derecho civil
de la Universidad de Alicante*

NATALIA ÁLVAREZ LATA
*Catedrática de Derecho civil
de la Universidad de A Coruña*

MANUEL JESÚS MARÍN LÓPEZ
*Catedrático de Derecho civil de la
Universidad de Castilla – La Mancha*

INMACULADA BARRAL VIÑALS
*Catedrática de Derecho civil
de la Universidad de Barcelona*

Reservados todos los derechos. De conformidad con lo dispuesto en los arts. 270, 271 y 272 del Código Penal vigente, podrá ser castigado con pena de multa y privación de libertad quien reproducire, plagiar, distribuyere o comunicare públicamente, en todo o en parte, una obra literaria, artística o científica, fijada en cualquier tipo de soporte, sin la autorización de los titulares de los correspondientes derechos de propiedad intelectual o de sus cesionarios.

Este libro ha sido sometido a un riguroso proceso de revisión por pares.

© 2025 Los autores y las autoras

© 2025 Atelier
Santa Dorotea 8, 08004 Barcelona
e-mail: editorial@atelierlibros.es
www.atelierlibrosjuridicos.com
Tel.: 93 295 45 60

I.S.B.N.: 979-13-87867-87-4

Depósito legal: B 21235-2025

Diseño y composición: Addenda, Pau Claris 92, 08010 Barcelona
www.addenda.es

Impresión: Podiprint

ÍNDICE

ABREVIATURAS.	9
PRESENTACIÓN.	17

PRIMERA PARTE LA PROPIEDAD PRIVADA DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO 1. LA FUNCIÓN SOCIAL COMO ELEMENTO DELIMITADOR DEL CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE LA VIVIENDA	27
<i>Dra. María Teresa Alonso Pérez</i>	
CAPÍTULO 2. LAS TENENCIAS INTERMEDIAS PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA: LA PROPIEDAD COMPARTIDA Y LA PROPIEDAD TEMPORAL DIEZ AÑOS DESPUÉS.	73
<i>Dr. Sergio Nasarre Aznar</i>	
CAPÍTULO 3. LA DEFENSA DE LA PROPIEDAD FRENTE A LA OCUPACIÓN ILEGÍTIMA DE LA VIVIENDA	97
<i>Dra. Matilde Cuenca Casas</i>	

SEGUNDA PARTE EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

CAPÍTULO 4. EL PRINCIPIO DE IGUALDAD Y NO DISCRIMINACIÓN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.	137
<i>Dra. María Dolores Cervilla Garzón</i>	

CAPÍTULO 5. INCIDENCIA DE LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA EN EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	175
<i>Dra. Teresa Rodríguez Cachón</i>	

CAPÍTULO 6. PROPUESTAS DE REFORMA DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS	203
<i>Dr. Carlos Manuel Díez Soto</i>	

TERCERA PARTE VIVIENDA TURÍSTICA

CAPÍTULO 7. CONSENTIMIENTO, INFORMACIÓN Y TRANSPARENCIA EN LA CONTRATACIÓN ONLINE DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS MEDIANTE PLATAFORMAS DIGITALES	241
<i>Dra. Beatriz Sáenz de Jubera Higuero</i>	

CAPÍTULO 8. EL CONTRATO DE CESIÓN DE USO DE VIVIENDA TURÍSTICA.	279
<i>Dra. María Luisa Moreno-Torres Herrera</i>	

CAPÍTULO 9. ANÁLISIS CRÍTICO DE LAS LIMITACIONES AL USO TURÍSTICO DE LA VIVIENDA EN PROPIEDAD HORIZONTAL	311
<i>Dra. María Goñi Rodríguez de Almeida</i>	

CUARTA PARTE PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR Y DE SUS OCUPANTES

CAPÍTULO 10. TASACIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL Y EJECUCIÓN HIPOTECARIA	349
<i>Dra. Isabel Zurita Martín</i>	

CAPÍTULO 11. EL DERECHO A PERMANECER EN LA VIVIENDA FAMILIAR TRAS LA RUPTURA DE LA FAMILIA: UNA NUEVA LECTURA DEL ART. 96 CC.	383
<i>Dr. Pedro Chaparro Matamoros</i>	

CAPÍTULO 12. EL DERECHO DE ALGUNAS PERSONAS A PERMANECER EN LA VIVIENDA FAMILIAR TRAS EL FALLECIMIENTO DE SU TITULAR	433
<i>Dra. Beatriz Verdera Izquierdo</i>	

Capítulo 2

LAS TENENCIAS INTERMEDIAS PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA: LA PROPIEDAD COMPARTIDA Y LA PROPIEDAD TEMPORAL DIEZ AÑOS DESPUÉS¹

Dr. Sergio Nasarre Aznar

Catedrático de Derecho civil

Universidad Rovira i Virgili

El mundo moderno está persiguiendo la noción de la mera negación de la propiedad, por medio del comunismo o del capitalismo
G. K. Chesterton, 1921.

SUMARIO: I. DIEZ AÑOS DE LAS TENENCIAS INTERMEDIAS CATALANAS. MODELOS COMPARADOS. I.1. La *shared ownership* inglesa. I.2. El *bail réel solidaire* francés. I.3. La extensión de las tenencias intermedias al resto del Estado. II. LA REGULACIÓN DE LAS TENENCIAS INTERMEDIAS DOMINICALES EN EL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA. II.1. La propiedad compartida. II.2. La propiedad temporal. III. SU USO EN LA PRÁCTICA. IV. CONCLUSIÓN.

I. DIEZ AÑOS DE LAS TENENCIAS INTERMEDIAS CATALANAS. MODELOS COMPARADOS.

Año 2015. Estábamos comenzando a superar los peores años de los efectos de la crisis financiera mundial (CFM) en nuestro país, que había detonado a

1. El presente trabajo es posible gracias al Proyecto del Ministerio de Ciencia e Innovación «Vivir en comunidad: nuevas reglas para un nuevo paradigma» (PID2020-112876GB-C31) y al «Grupo de investigación consolidado de la Generalidad de Cataluña «Derecho privado transformativo» (2021 SGR 00170).

causa del mercado primario y secundario de hipotecas residenciales en Estados Unidos en 2007². Una financiación hipotecaria a través de la titulización *off-balance*, una buena parte de ella destinada al mercado internacional, permitió la concesión indiscriminada de préstamos hipotecarios incluso a personas que claramente no los podían repagar, y transfirió buena parte del riesgo a los inversores internacionales en los valores respaldados por dichas hipotecas (MBS, CDO), muchos de ellos bancos de Alemania, Francia y Gran Bretaña³. Ello generó una crisis de financiación interbancaria y de liquidez, que se concretó en nuestro país en una dudosidad de alrededor del 6% de los préstamos hipotecarios en circulación y la acumulación de docenas de miles de ejecuciones hipotecarias de primera vivienda.

A nivel nacional no se había hecho nada entre 2007 y 2011 —con negación oficial de la crisis recordada por los «brotes verdes» de 2009— y solo en 2012 se comenzaba a aprobar una retahíla de legislación, aunque puramente coyuntural, para paliar los efectos de la crisis (ej. Código de Buenas Prácticas). Ante esta situación, Cataluña aprueba aquel año la Ley 19/2015⁴, una ley revolucionaria que rompía por primera vez desde el Código civil de Napoleón con la perpetuidad de la propiedad privada y con la inconveniencia de la comunidad ordinaria romana sobre bienes con el fin de facilitar el acceso a la vivienda de una manera estable y asequible *per se*. Una ley que introduce dos tenencias intermedias (entre la propiedad tradicional y el alquiler) de carácter dominical con el fin de facilitar el acceso a la vivienda: la propiedad compartida y la propiedad temporal. Una ley que fue aprobada sin ningún voto en contra en el Parlamento de Cataluña y que, a pesar del consenso, no se libró del correspondiente recurso de inconstitucionalidad del gobierno de España contra la propiedad temporal, que solo fue desestimado íntegramente dos años después, en 2017.

Sin embargo, fue también en 2015 cuando se percibió un cambio de política de vivienda en Cataluña, al tiempo que se comenzaba a desencadenar aquí una tormenta política (cuyas consecuencias arrastramos aún en 2025) que dejó a la Ley 19/2015 y, en general, a la vivienda, en un segundo plano. La radicalización política también permeó hacia la política de vivienda con normas cada vez más intrusivas en las relaciones privadas, de naturaleza administrativa, esto es, sancionadora y compulsiva, cuyo impacto en facilitar el acceso a la vivienda ha sido y es muy cuestionable, como vemos enseguida.

Claramente, el inicio de este cambio de tendencia lo marcó el DL 1/2015⁵, el cual previó derechos de tanteo y retracto legales a favor de la Administración en

2. Sobre las causas y las consecuencias de la crisis financiera mundial de 2007, ver NASARRE AZNAR, S.: *Los años de la crisis de la vivienda*, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2020.

3. Ver el proceso en NASARRE AZNAR, S.: *La gran apuesta*, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2021.

4. Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código civil de Cataluña, BOE núm. 215, de 8 de septiembre de 2015, páginas 79039 a 79048.

5. Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, BOE núm. 130, de 1 de junio de 2015, páginas 46459 a 46466.

caso de transmisión de viviendas resultado de ejecuciones hipotecarias en zonas de fuerte demanda (art. 2), el registro de viviendas vacías y la expropiación del usufructo hasta 10 años de viviendas con falta de condiciones de habitabilidad (art. 4). Por su parte, la Ley 14/2015⁶ impuso un impuesto autonómico, compatible con el recargo 50% IBI, a las viviendas vacías propiedad de personas jurídicas. Y la Ley 24/2015⁷ estableció una obligación de ofrecer alquiler social por tres años a grandes tenedores o personas jurídicas, en caso de adquisición de viviendas provenientes de ejecuciones hipotecarias y antes de iniciar desahucios (art. 5) así como la «cesión obligatoria» (expropiación) por un plazo de tres años de viviendas donde haya al menos una familiar en situación de exclusión residencial y haya una vivienda vacía propiedad de persona jurídica.

Normas sucesivas han ido incrementando la intervención pública en el acceso a la vivienda, como el inconstitucional (SSTC 37/2022⁸ y 57/2022⁹) control de rentas de la Ley 11/2020¹⁰, la Ley 1/2022¹¹ que considera vacías y, por lo tanto, sancionables las viviendas okupadas y las que se vendan a personas jurídicas (art. 1.1; declarado, para más INRI, constitucional por STC 120/2024¹²) o los recientes tanteos y retractos legales a favor de la Administración catalana cuando un gran tenedor quiera vender una vivienda (arts. 5.1 y 6.1 DL 2/2025¹³). También la pretendida regulación intervencionista (contenido, finalidad, control de renta, duración forzosa) de los arrendamientos de temporada y de habitaciones prevista para más adelante de 2025 que quieren recuperar tras decaer el DL 6/2024¹⁴.

Desconocemos si existen estudios académicos de cómo han impactado muchas estas medidas intrusivas en las relaciones privadas en el acceso a la vivienda; o sea, que contesten a la pregunta: ¿en cuánto se ha facilitado el acceso a la vivienda a nivel catalán y municipal —asequibilidad— el tanteo y el trac-

6. Ley 14/2015, de 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías, y de modificación de normas tributarias y de la Ley 3/2012, BOE núm. 195, de 15 de agosto de 2015, páginas 74437 a 74445.

7. Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, BOE núm. 216, de 9 de septiembre de 2015, páginas 79287 a 79296.

8. ECLI:ES:TC:2022:37.

9. ECLI:ES:TC:2022:57.

10. Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda, BOE núm. 258, de 29 de septiembre de 2020, páginas 81960 a 81974.

11. Ley 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda, BOE núm. 65, de 17 de marzo de 2022, páginas 34290 a 34306.

12. ECLI:ES:TC:2024:120.

13. Decreto ley 2/2025, de 25 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y

Urbanismo, DOGC Núm. 9359, 26-2-2025.

14. Decreto Ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda, DOGC Núm. 9150, 26-4-2024.

to obligatorios, los recargos tributarios o la obligación de ofrecer alquiler? Posiblemente, si hubiesen ido muy bien, sus responsables se hubiesen encargado de difundirlo convenientemente. Sí conocemos, sin embargo, lo negativo para la oferta y para el precio del control de renta en Cataluña, que fue recuperado, como es sabido, desde marzo de 2024 gracias a la Ley de vivienda estatal, la Ley 12/2023¹⁵: una rápida comparativa usando los datos oficiales de la Agencia de la vivienda de Cataluña evidencia una disminución del 19,63% del número de contratos de arrendamientos urbanos residenciales celebrados entre el último trimestre sin control de renta (el primer trimestre de 2024) con el último disponible con control de renta (el final del tercer trimestre del control de renta); y, aunque entre esos dos períodos bajó la renta media de estos contratos un 3,29% (con sanciones de hasta 900.000 euros desde el DL 1/2025¹⁶ si se estipula una muy superior a la legal), la renta media de los contratos de temporada y de habitaciones (a donde han huido muchos propietarios) no ha hecho más que aumentar exponencialmente¹⁷. O los efectos de las sanciones en la población de Tarraça, la primera población catalana que empezó a multar a viviendas vacías desde 2013, que ya hemos descrito en otro sitio¹⁸. A pesar de estos resultados, diversas CCAA copiaron (e, incluso subieron la apuesta, como el País Vasco) las medidas catalanas y algunas de ellas han reaparecido a nivel nacional en la mencionada Ley 12/2023.

En fin, que el legislador catalán, tras aprobar la Ley 19/2015, y por cuestiones esencialmente ideológicas (aversión a la propiedad privada, «el poder público proveerá vivienda para todos», etc.) e intervencionistas («tenemos que hacer algo») abandonó la senda «civil» y se adentró en la sancionadora, de recargos tributarios y expropiatoria con resultados inciertos y, cuando se conocen, mediocres e, incluso, contraproducentes, como la progresiva precarización del título de los que menos tienen. Véase, así, como no paran de aumentar el número de subsidiados para pagar el alquiler en esta CA, según datos su propia Agencia de vivienda¹⁹ en la Figura 1: de unas 30.000 ayudas que se concedían en 2010 a más de 75.000 en 2023 (29.000 a personas entre 36 y 49 años; 27.000 a personas que viven solas). Claramente, una política de vivienda que permanentemente tiene que ir subsidiando a cada vez más personas para que puedan pagar sus alquileres no parece que sea muy exitosa.

15. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, BOE núm. 124, de 25/05/2023.

16. Decreto ley 1/2025, de 28 de enero, de medidas urgentes en materia de contención de rentas, DOGC Núm. 9339, 29-1-2025.

17. Véase <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/04/09/840422-el-parlament-catalan-aprueba-poner-topes-a-los-alquileres-de-temporada-y-de>. Todas las páginas web de este trabajo se han visitado en abril-mayo 2025.

18. Ver el proceso en NASARRE AZNAR, S.: *Los retos de la vivienda en Europa. Especial atención a la evolución y la situación en España*, Grupo PPE Parlamento Europeo, marzo 2025.

19. AGENCIA DE LA VIVIENDA DE CATALUÑA: *Dades habitatge*, Boletín 2024, enero-septiembre 2024, noviembre 2024.

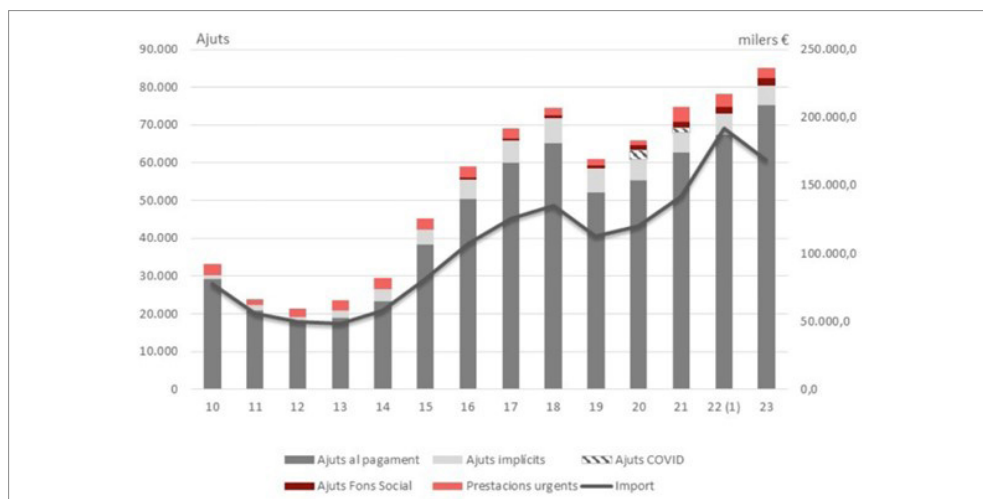


Figura 1. Concesión de ayudas al pago de los alquileres y volumen de las mismas en Cataluña entre 2010 y 2023. Fuente: Agencia de la vivienda de Cataluña.

En la Figura 2, mostramos la evolución de los precios del alquiler de Cataluña, donde se van acumulando (y hemos marcado) todas estas medidas que hemos ido mencionado hasta ahora. Como ven, no paran de subir, especialmente desde 2015.

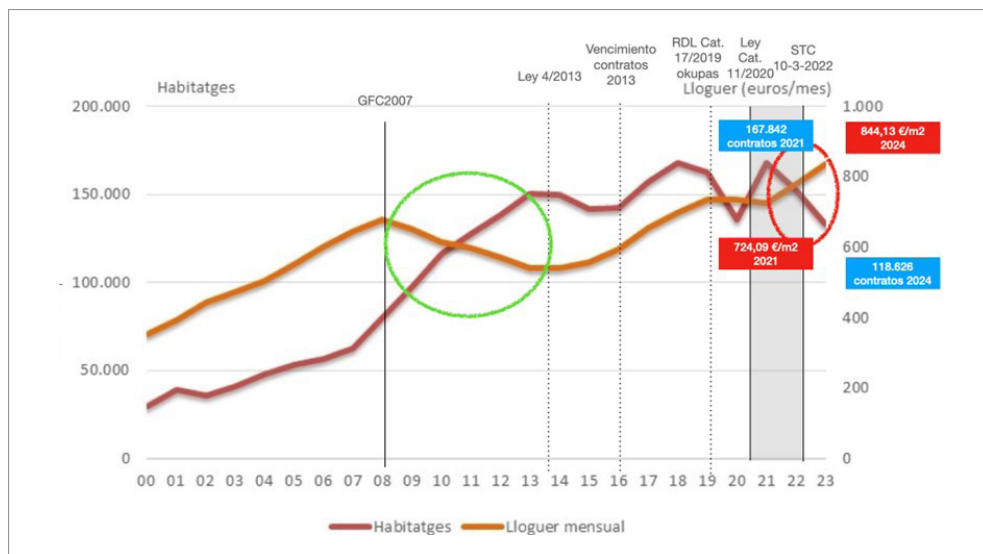


Figura 2. Evolución del precio del alquiler residencial en Cataluña, señalando las normas estatales y catalanas que han afectado. Fuente: elaboración propia sobre datos oficiales de la Agencia de la vivienda de Cataluña. Nota: la zona sombreada fueron los meses de vigencia del control de renta por la inconstitucional Ley 11/2020.

En cualquier caso, por Ley 19/2015 se incluyeron la propiedad compartida y la propiedad temporal en el Código civil de Cataluña y puede considerarse la única medida estructural, de derecho civil «duro», tomada en relación con la vivienda desde 2007 en toda España. Solo los arts. 10 y 11 de la Ley 12/2023, a través de su DF 7^a, pueden tener una naturaleza análoga, aunque en un sentido totalmente distinto: en lugar de adaptar el derecho de propiedad a las nuevas necesidades y posibilidades habitacionales, flexibilizándolo, simplemente lo elimina del Código civil, expoliándonos, sin compensación alguna, a favor del Estado²⁰.

Los precedentes de la norma se remontan a los trabajos de este autor antes y después de la fundación de la Cátedra UNESCO de vivienda en la Universidad Rovira i Virgili²¹ sobre la necesidad de fraccionar el dominio, en porcentaje (propiedad compartida) y en tiempo (propiedad temporal), tal y como ya se había hecho arquitectónicamente y con enorme éxito para generalizar la propiedad privada entre los ciudadanos, dificultando su concentración, en 1939 y luego en 1960 (propiedad horizontal)²², con el fin de conseguir instituciones jurídicas más adaptables a las necesidades y aspiraciones de las familias tras la CFM a la que hemos aludido. Tras los primeros trabajos académicos, los siguientes se realizaron en sede de Secretaría de vivienda de la Generalidad de Cataluña, con trabajo de campo entre operadores económicos y sociales del sector (promotores, constructores, banca, ONGs., etc.) y con una visita de trabajo a operadores y beneficiarios de tenencias intermedias en el Reino Unido. Las conclusiones no podían ser más positivas. A continuación, este autor elaboró unos principios reguladores que sirvieron de base para la norma, que trabajamos diversos profesores en la Comisión de Codificación de Cataluña, sección de Derechos reales, durante diversos meses.

En cualquier caso, la propiedad compartida y temporal catalanas tienen antecedentes internacionales, al tiempo que se están desarrollando en Francia y proyectan hacia el resto del Estado desde 2021. Veámoslo.

I.1. La *shared ownership* inglesa

En cuanto a lo primero, ambas figuras están inspiradas fundamentalmente en la UK *shared ownership* que existe en aquel país desde los años 70 del siglo pasado, siendo John y Denise Elliott los primeros en adquirir su vivienda en propiedad compartida el 16-9-1975. John Stanley publicó el primer documento al respecto en 1974 titulado *Shared purchase: a new route to home-ownership*,

20. Ver NASARRE AZNAR, S.: *El proyecto de ley de vivienda 2022*, Apuntes FEDEA 2022/11, abril 2022.

21. <https://housing.urv.cat/es/>.

22. NASARRE AZNAR, S. y RODRÍGUEZ LIÉVANO, M.P.: «Propiedad horizontal vs cooperativas en cesión de uso: el éxito de un clásico moderno como inspiración de nuevas formas de organizar la vida en común», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 806, noviembre-diciembre, 2024.

quien lo convirtió en política de vivienda cuando se convirtió en Ministro de vivienda británico, aunque ya existía el «half:half» en Birmingham un tiempo antes (21-9-1973)²³. Además del empeño de Stanley, en aquellos años existía la necesidad de diversificar las formas de tenencia, que en aquel momento se limitaban a la propiedad privada o el alquiler social²⁴. Una tenencia que fuese una parte propiedad y otra parte alquiler cobró relevancia por los siguientes motivos: tanto laboristas como conservadores estaban de acuerdo; porque la palabra «*ownership*» era importante políticamente; porque venció a otras propuestas de tenencias intermedias alternativas como las *community leaseholds*, las *co-ownerships*, las *co-operatives* y las *leasehold schemes for the elderly*; y porque el *lease*, la institución sobre la que se desarrollan las *shared ownership* británicas, la simplificaba mucho gracias a existir como precedente, estar aceptado, ser adaptable y universal²⁵.

Cabe recordar, no obstante, que la propiedad compartida y la propiedad temporal catalanas son propiedad privada (ubicadas sistemáticamente bajo el Título V del Libro 5º del CCC «De las situaciones de comunidad», la primera; y bajo el Título IV del mismo Libro «Del derecho de propiedad», la segunda), lo que resuelve algunos de los problemas que, a la práctica, ha ido planteando la *shared ownership* inglesa²⁶, como los que apunta el informe de la *House of Commons*²⁷: «*rising rents, uncapped service charges, liability for repairs and maintenance costs and complex leases make shared ownership an unbearable reality for many people seeking to become 100% homeowners*», estableciendo como primer problema: «*The main issue faced by most shared owners is uncapped service charges levied by the provider or landlord. These increasing costs inhibit the ability of shared owners to increase their share («staircase») over time and achieve their ambition of 100% homeownership*». Los autores del informe proponen algunos cambios en los *Affordable Home Programmes* con relación a estos aspectos. A pesar de estas dificultades, la *National Housing Federation*²⁸ afirma que entre 4.000 y 5.000 *shared owners* consiguen llegar al 100% de propiedad cada año.

En cualquier caso, a pesar de que la *shared ownership* no fuese deseada ni aceptada en un primer momento ni por juristas ni por expertos en vivienda, debido a las propias inercias de todos ellos, venció porque prometía algo que el resto de las alternativas no lograba: propiedad asequible de manera sencilla, en un momento en que se necesitaba.

23. COWAN, D., CARR, H. y WALLACE, A.: *Ownership, narrative, things*, McMillan, 2018, p. 45.

24. COWAN, D., CARR, H. y WALLACE, A.: «Thank heavens for the lease: histories of shared ownership», *Housing Studies*, Vol. 33, No. 6, 2018, pp. 859-862.

25. COWAN, D., CARR, H. y WALLACE, A.: «Thank heavens for the lease: histories of shared ownership», op. cit. 864-871.

26. Ver la discusión en SCHMID, C. ed.: *Ways out of the European Housing Crisis. Tenure innovation and diversification in comparative perspective*, Edward Elgar, 2022.

27. HOUSE OF COMMONS: *Shared ownership*. Levelling Up, Housing and Communities Committee, Fifth Report of Session 2023-24, 26-3-2024, pp. 3 y 38.

28. <https://www.housing.org.uk/our-work/affordable-home-ownership/shared-ownership/>.

Así, hoy, la *shared ownership* inglesa figura como «*low-cost homeownership accomodation*» en la *Housing and Regeneration Act* 2008 (s. 70). Según el *Ministry of Housing, Communities & Local Government*²⁹ y en 2019-2020 representaba el 1,3% del total de las viviendas en propiedad en Inglaterra, un total de 202.000 hogares (teniendo en cuenta, además, que es una tenencia llamada a consolidarse en propiedad absoluta a medida que el *shared owner* va adquiriendo más porcentaje —*staircasing*). Según la *National Audit Office*, la *shared ownership* convencional requiere menos de la mitad de dinero público que para el alquiler social, puede incluso reducirse si se recibe hipoteca (3/4 de los casos según el *Council of Mortgage Lenders*, quién además evidencia que no hay más impagos entre los *shared owners* que en relación a otros deudores hipotecarios de vivienda); el Estado lo recupera más rápido que mediante alquiler social; y las *housing associations* que la utilizan obtienen beneficios que reinvierten en nuevos esquemas, incluso en vivienda social de alquiler³⁰, de manera que la posible financialización de la vivienda social a través de la *shared ownership* tiene un retorno en los más vulnerables³¹. Además, el informe de la *House of Commons*³² describe que existen diversas variantes de *shared ownership* destinadas a mayores de 55 años (OPSO), discapacitados (HOLD), los que viven en áreas rurales y aquellos que destinan parte de su capital a la mejora o restauración del inmueble (DIY). A ello cabe añadir que la mayoría de los inquilinos sociales que viven en casas entregadas entre 2021 y 2026 se les ha concedido el *Right to Shared Ownership* (RtSO), de manera que tienen la oportunidad de ir comprando partes de sus viviendas basadas en este esquema³³.

Usualmente, además, la *shared ownership* no requiere gestión por parte del vendedor (ej. una *housing association*), lo que se corresponde con la naturaleza del comprador (un propietario); las webs inmobiliarias han incluido el filtro de «*shared ownership*» promoviendo la creación de un mercado de compra-venta de la misma; es percibida como un cuarto tipo de tenencia, distinta de la propiedad, el alquiler libre y el alquiler social, aunque lastra su desarrollo que las personas puedan interactuar efectivamente con ella y comprenderla por completo, lo que usualmente se supera a través del máquetin (ej. utilizando la metáfora de «escalera hacia la propiedad»), pero que en el día a día puede generar frustración (ej. gastos «ocultos» de mantenimiento) y desorientación debido a su configuración sobre un *leasehold*, coincidiendo con el informe de la *House of Commons* de 2024 que hemos comentado. Los compradores la perciben como algo distinto a la vivienda social en alquiler (al tiempo que consideran al alquiler privado como una «tenencia muerta»), sienten que están haciendo patrimonio (se compra y se vende como una propiedad absoluta), que pagan su propia hipoteca y no la de

29. MINISTRY OF HOUSING, COMMUNITIES & LOCAL GOVERNMENT: *English Housing Survey. Home ownership, 2019-2020*, 2021, Tabla 1.1 Anexo I.

30. COWAN, D., CARR, H. y WALLACE, A.: *Ownership, narrative, things*, op. cit. p. 65.

31. COWAN, D., CARR, H. y WALLACE, A.: *Ownership, narrative, things*, op. cit. pp. 211 y 212.

32. HOUSE OF COMMONS: *Shared ownership*, op. cit., p. 7.

33. Ver los requisitos, cálculos y procedimiento aquí: <https://www.gov.uk/government/publications/right-to-shared-ownership-a-guide-for-tenants/the-right-to-shared-ownership-a-guide-for-tenants>.

otro; sienten seguridad, asequibilidad, libertad y control; se sienten como auténticos propietarios, con suerte y felices³⁴.

En cuanto al *leasehold* (usualmente de 125 años pero que puede ser de cualquier duración, por ejemplo, de 99 o de 999 años), inspiración de la propiedad temporal catalana, diversos estudios evidencian que los *leaseholders* se ven ellos mismos como auténticos propietarios³⁵, aunque se ven algo limitados en el control de lo que pueden hacer con su inmueble, especialmente cuando son pisos en edificios organizados de este modo y en relación con los gastos derivados de los elementos comunes³⁶. Este es el motivo por el que, recientemente, el *Ministry of Housing, Communities & Local Government*³⁷ ha propuesto una reforma del *commonhold* (que quiere ser una especie de propiedad horizontal que ya se había introducido en 2004, pero sin éxito por diversos motivos) para organizar mejor los edificios multifamiliares a través de esta figura y no solo a través de los *leaseholds*, como es habitual.

En consecuencia, hemos visto las ventajas que comporta la *shared ownership* al acceso a la vivienda (hacer propietarios de manera sostenible, básicamente) y también sus inconvenientes. Aunque estos vienen principalmente por su naturaleza híbrida dado que se ha «fraccionado» un *leasehold* y no la propiedad completa (*freehold*), así como la posible complejidad de la estructura al carecer de una normativa *ad hoc*. Como veremos, estos dos lastres fueron superados por la normativa catalana de 2015, separando propiedad compartida (*shared ownership*) y propiedad temporal (de algún modo, parecida al *leasehold*), aunque ambas sean combinables (puede existir una propiedad compartida sobre una propiedad temporal, art. 556-2.2 CCC) y considerándolas pleno dominio.

1.2. El *bail réel solidaire* francés

Inspirado también en el *leasehold* inglés, la ley ALUR 2014 creó las bases del denominado «*bail réel solidaire*» (BRS; arrendamiento real solidario) junto con las entidades encargadas de desarrollarlo, los «*organismes de foncier solidaire*» (OFS)³⁸. Las características de los BRS son:

34. COWAN, D., CARR, H. y WALLACE, A.: *Ownership, narrative, things*, op. cit. pp. 123 a 143, 152, 177 y 208 a 213.

35. En Inglaterra, los alquileres de larga duración (*leaseholds*) son, por ejemplo, hipotecables (s. 86 *Law of Property Act* 1925). En el régimen catalán, tanto la propiedad compartida como la propiedad temporal permiten al propietario material (556-6 CCC) y al propietario temporal (547-6 CCC), respectivamente, el pleno uso, disfrute, gravan y disposición de la cosa, con muy pocas excepciones derivadas de la propia naturaleza de las figuras y para su correcto funcionamiento y atractivo.

36. COWAN, D., CARR, H. y WALLACE, A.: *Ownership, narrative, things*, pp. 10 y 11.

37. MINISTRY OF HOUSING, COMMUNITIES & LOCAL GOVERNMENT: *Policy paper: Commonhold White Paper: The proposed new commonhold model for homeownership in England and Wales*, 19-3-2025.

38. Actualmente hay 150 OFS asociadas en Francia: <http://www.foncier-solidaire.fr>.

- Objetivo: hacer accesible la «propiedad» de la vivienda a las clases medias en zonas donde los precios inmobiliarios son muy altos, aunque dissociando el suelo de la construcción.
- Los «compradores» de vivienda (que deben estar por debajo de un límite máximo de ingresos) celebran un contrato de arrendamiento a largo plazo (de 18 a 99 años) con un operador especializado (un arrendador social, una empresa inmobiliaria pública, etc.), el llamado OFS, quien lleva a cabo el proyecto, y adquieren el derecho a ocupar una vivienda con un estatus similar al de un «verdadero» propietario (ej. asisten a las reuniones de comunidad).
- Eventualmente, los compradores pagan una tarifa de entrada a un precio de propiedad entre un 25% y un 50% por debajo del precio del mercado libre, más una tarifa de alquiler mensual (promedio de 2,2 €/m²) al operador. Posteriormente, la familia puede revender o transferir por herencia los derechos inmobiliarios inherentes a la vivienda, aunque con limitaciones.
- La duración del contrato de arrendamiento a largo plazo se restablece a cero con cada venta y el valor de la transferencia tiene un límite. En ausencia de un comprador, el operador de la OFS garantiza la recompra de la propiedad al precio de compra inicial.

Sin embargo, como puede verse en la Tabla 1, los BRS franceses guardan semejanzas y diferencias con la propiedad compartida y temporal catalanas y con la *shared ownership* inglesa.

	Shared ownership inglesa	BRS francesas	Propiedad compartida CCC	Propiedad temporal CCC
Objetivo	Ayudar a que las familias con ingresos moderados puedan ser propietarias sin sobreendeudarse a través de tenencias intermedias dominicales.			
Título civil	Un arrendamiento de larga duración.		Propiedad privada a resolverse (óptimamente, consolidada en el propietario material) antes de 99 años.	Propiedad privada hasta 99 años.
	Puede ser de hasta 999 años. El <i>freeholder</i> retiene el <i>fee simple</i> del inmueble y la <i>shared ownership</i> se constituye solo sobre el <i>leasehold</i> . Se parece a una enfiteusis.	De entre 18 y 99 años. La OFS sigue siendo la propietaria del suelo. Se parecen más a un derecho de superficie que a una enfiteusis. Se consideran un tipo de <i>community land trust</i> (CLT) ³⁹ .		

39. <https://www.clteurope.org>

Quién es el vendedor	<i>Housing associations</i> u operadores privados.	<i>Organismes de foncier solidaire</i> (OFS).	El CCC no prevé requisitos para el propietario formal.	El CCC no prevé requisitos para el titular de la expectativa de recuperación.
Quién es el comprador	No existe un límite legal, pero, dependiendo de los programas públicos, pueden exigirse requisitos (ej. ganar menos de 80.000 libras esterlinas ⁴⁰ , no tener vivienda o haberse divorciado).	Los adquirentes deben tener una cantidad máxima de ingresos (ej. en 2024, 87.909 euros para una familia de 4 personas en París y demás ciudades tensionadas) ⁴¹ . Además, debe usar la vivienda como residencia principal.	El CCC no establece requisitos para el propietario material. Los programas públicos pueden establecer requisitos de vulnerabilidad.	El CCC no establece requisitos para el propietario temporal. Los programas públicos pueden establecer requisitos de vulnerabilidad.
Posibilidad de transmisión inter vivos y mortis causa	Sí	Limitada. Los siguientes compradores deben cumplir los mismos requisitos que los originales y deben ser autorizados por la OFS. El plazo se restablece. Las BRS son heredables solo si los herederos cumplen los mismos requisitos que sus causantes beneficiarios; si no, deberán venderla a alguien que los cumpla.	Sí. La propiedad compartida sigue tal cual con el adquirente (ej. compra/hereda el 20% que tenía el vendedor/ causante)	Sí. El adquirente/ heredero lo hace por el número de años restantes.

40. <https://www.gov.uk/shared-ownership-scheme/who-can-apply>

41. Ver la tabla oficial aquí: <https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A17559>

Adquisición inicial	Usualmente debe pagar un porcentaje del inmueble entre el 25% y el 75%, aunque no hay inconveniente de que sea menos (ej. 10%).	Representa entre un 25% y un 50% menos que el precio de la vivienda en propiedad en el mercado libre.	El CCC no establece un porcentaje mínimo de adquisición inicial.	El CCC establece como mínimo la adquisición de 10 años si es inmueble (1 año si es mueble identificable).
Pagos periódicos	Sí, del <i>leaseholder</i> compartido al <i>freeholder</i> por la parte que aún retiene y por <i>servicing</i> .	Sí. Tarifa de alquiler mensual, usualmente de 2,2 €/m2.	Sí. El propietario material debe pagar una contraprestación dineraria al propietario formal por la parte que aún no ha adquirido.	No.

Tabla 1. Comparativa entre *shared ownership*, las BRS francesas y la propiedad compartida y temporal catalanas. Fuente: elaboración propia.

Independientemente de todo ello, en 2024 se produjeron 3.588 BRS en toda Francia (el doble que en 2023)⁴², aunque solo 2.089 BRS en París y demás ciudades tensionadas. Se han anunciado 5.300 BRS en la región de París para fines de 2025. Además, el caso de los BRS franceses demuestra la necesidad de las tenencias intermedias y, en concreto, las de carácter dominical.

1.3. La extensión de las tenencias intermedias al resto del Estado

En cuanto a lo último, a la proyección de las tenencias intermedias catalanas hacia el resto del Estado, la Oficina Nacional de Prospectiva y Estrategia del Gobierno de España⁴³ incluyó en su ejercicio de prospectiva para el año 2050 la extensión de ambas a la legislación civil estatal.

Este documento es, en términos generales, útil para comprender mejor los desafíos y oportunidades de las próximas décadas y poder generar prioridades y coordinar esfuerzos. Su capítulo 6 está dedicado a cómo «promover un desarrollo territorial equilibrado, justo y sostenible». Esencialmente, sus objetivos en este ámbito son dos, a conseguir con diversas actuaciones (pp. 239 y 266): la cohesión territorial y la promoción de la vivienda asequible. A nuestro entender,

42. <https://www.banquedesterritoires.fr/le-bail-reel-solidaire-poursuit-sa-progression-en-2024>

43. OFICINA NACIONAL DE PROSPECTIVA Y ESTRATEGIA DEL GOBIERNO DE ESPAÑA (coord.): *España 2050. Fundamentos y propuestas para una estrategia nacional de largo plazo*, Ministerio de la Presidencia, Madrid, 2021.

este capítulo refleja bien en términos generales cuáles son los problemas estructurales en nuestro país que deberíamos atajar para aquel año, en la línea de los detectados a nivel europeo, adoptando una serie de políticas encaminadas a ello desde hoy: proceso de urbanización (falta de cohesión territorial, vaciamiento del mundo rural, necesidad de aumento y diversificación de oportunidades y servicios), falta de asequibilidad de la vivienda (necesidad de nuevas formas de tenencia, de vivienda social, evitando la segregación, potenciando la ciudad mediterránea, accesibilidad y soledad, inmigración, intermediarios inmobiliarios, etc.), gobernanza (instituciones, redes, estadísticas, monitorización de leyes) y el reto medioambiental y energético (en la parte tocante con la vivienda: rehabilitación, etc.). No obstante, en tanto que ejercicio de prospectiva, hay que irlo concretando a través de la legislación y de las políticas de vivienda.

Así, por lo que se refiere a la diversificación de formas de tenencia de la vivienda, bajo el título *«Garantizar de forma efectiva el acceso a una vivienda digna y adecuada, reduciendo el esfuerzo económico y mejorando su adecuación»*, se encuentra la siguiente recomendación: *«Incentivar las formas de tenencia alternativas a la propiedad absoluta y al alquiler, como la propiedad temporal y la propiedad compartida, adaptándolas a la realidad española»* (p. 270).

Sin embargo, nada se ha hecho para que esto sea una realidad desde entonces, ni siquiera en la Ley de vivienda de 2023, a pesar, incluso, de que las secciones 33, 35 y 107 de la Nueva Agenda Urbana⁴⁴ apuestan por una diversificación de las formas de tenencia, *«que sean seguras, asequibles y accesibles para los miembros de diferentes grupos de ingresos de la sociedad»* (33); *«el aumento de la seguridad de la tenencia para todos, reconociendo la pluralidad de tipos de tenencia, y a desarrollar, en el conjunto de los derechos sobre la tierra y la propiedad, soluciones ajustadas a distintos fines que tengan en cuenta la edad y el género y se adecúen al medio ambiente»* (35); *«alentaremos la elaboración de políticas, instrumentos, mecanismos y modelos de financiación que promuevan el acceso a una amplia gama de opciones de viviendas asequibles y sostenibles, incluidos el alquiler y otras opciones de tenencia»* (107).

Cataluña, entendemos, cumple con todo ello con la propiedad compartida y la propiedad temporal. En ambas se fracciona el dominio (en tiempo, en la temporal; en porcentaje, en la compartida) en aras a la asequibilidad, pero teniendo todas las facultades del dominio. Este tipo de tenencias suelen funcionar de «buffer» o «pasarela» entre aquellos con suficientes ingresos para no poderse beneficiar de la vivienda social o que simplemente no quieren vivir de alquiler, pero que no pueden acceder a la compra «total», bien porque no tienen el ahorro inicial, bien porque no podrán sustentar las amortizaciones periódicas en el tiempo. Este es, de hecho, el problema desde hace años de muchas entidades del tercer sector y gestores de vivienda social que no saben cómo acompañar a beneficiarios suyos que han venido a mejor fortuna hacia el mercado de vivienda libre, permitiendo la rotación en sus viviendas de alquiler social y dando entrada a nuevos necesita-

44. ORGANIZACIÓN PARA LAS NACIONES UNIDAS: *Nueva Agenda Urbana*. Habitat III, 2017.

dos. El hecho de no extenderse al resto del Estado puede estar contribuyendo a lastrar su desarrollo y expansión, como veremos en el último punto.

II. LA REGULACIÓN DE LAS TENENCIAS INTERMEDIAS DOMINICALES EN EL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA

Introducidas en el Código civil de Cataluña por Ley 19/2015, tal y como señala su Exposición de Motivos, pretenden tanto *«facilitar el acceso a la propiedad como [...] conferir la máxima estabilidad a la situación jurídica real del adquirente»*.

Por lo tanto, a diferencia de recurrir a contratos (ej. como las cooperativas de cesión de uso) o a derechos reales limitados (superficie, censos, usufructos) para diseñar tenencias intermedias, se trata de flexibilizar el pleno dominio, haciéndolo así más asequible, sin perder su estabilidad, siendo ideal para que una familia pueda residir allí permanentemente. No se trataría de limitarlo en facultades (lo que sí sucede con los derechos reales limitados y, aún más, con el alquiler o en las mencionadas cooperativas donde incluso hay riesgo importante de lesión de derechos fundamentales⁴⁵) sino de ponerle otro tipo de condicionantes, como el tiempo o su fraccionamiento (adquisición progresiva), sin que ello implique no ser propietario.

Así, la ventaja esencial de este tipo de tenencias intermedias es que el necesitado de vivienda es propietario desde el primer momento y se siente como tal, evitando su sobreendeudamiento, pudiendo financiar su adquisición (la onerosidad y riesgo para la entidad de crédito, además, se reducen considerablemente) y dando estabilidad a la tenencia, en tanto que el derecho a habitar en aquel inmueble como propietario se consolida, bien progresivamente bien temporalmente, en el patrimonio del necesitado de vivienda.

Aunque este «fraccionamiento» del dominio podría haber comportado *ab initio* dudas de constitucionalidad y de incompatibilidad con el concepto tradicional de propiedad en nuestro ordenamiento jurídico (art. 33.1 CE y 348 CC), no ha existido nunca a mi juicio problema alguno. Como tampoco existe en materia competencial, tal y como se encargó de dilucidar la STC 95/2017⁴⁶ sobre la propiedad temporal (la única recurrida de las dos) por tener conexión con la enfiteusis, que preexistía en Derecho civil catalán a la Constitución de 1978, que además comparte con ella que se trata de un supuesto de dominio dividido (directo y útil en la enfiteusis; y titular actual y titular sucesivo en la propiedad temporal⁴⁷) y que *«en uno y otro caso —enfiteusis y propiedad temporal— la adopción de instituciones que representan en su estructura un dominio dividido*

45. Ver RODRÍGUEZ LIÉVANO, M.P.: *Los derechos humanos en la vivienda colaborativa*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2025.

46. ECLI:ES:TC:2017:95

47. No obstante, debemos aclarar que ambos propietarios no coexisten en la propiedad temporal, como explicamos más abajo. Ver más detalles en Nasarre Aznar (dir.) (2017, 81 ss).

es la realización de un fin de carácter socioeconómico como es facilitar el acceso a la propiedad, en la enfiteusis a la propiedad inmobiliaria mientras en la propiedad temporales el acceso a la vivienda». Para Bercovitz⁴⁸ lo esencial para la constitucionalidad de la propiedad temporal es el «tratar de solucionar un problema social de manera diferente, acorde con los principios inspiradores del propio derecho civil foral o especial, diferentes de los correspondientes a la legislación civil estatal», la «peculiaridad» a la que hace referencia la STC 88/1993⁴⁹.

De este modo, aunque parte de la doctrina haya podido considerar los principios de perpetuidad y/o unidad del dominio como conformadores del contenido esencial de la propiedad (lo que no necesariamente debe ser así, dado que la temporalidad o la adquisición progresiva del dominio no tienen por qué afectar al contenido económico de este, dado que al «propietario originario» —ej. vendedor— le quedan facultades con contenido económico como derechos a cobrar una cantidad periódica y a disponer de su título sobre el inmueble⁵⁰), el hecho es que tanto el legislador como la jurisprudencia han ido obviándolos en cada vez más instituciones, como la denominada «propiedad» superficiaria (arts. 53 y 54 RDLeg 7/2015⁵¹ y art. 564-3 CCC, que puede ser por 99 años), la propiedad fiduciaria (ver la teoría del TS de la «propiedad material» del fiduciante y de la «propiedad formal» del fiduciario en SSTs 19-5-1989⁵² y 8-3-1988⁵³; o también la teoría del doble efecto —real y obligacional— de la jurisprudencia de principios del s. XX; ambas parecen hoy abandonadas⁵⁴, aunque sin presentar aún una solución definitiva⁵⁵), la propiedad intelectual (el art. 26 RDLeg 1/1996⁵⁶ limita a 70 años los derechos patrimoniales del autor tras su muerte), la titularidad fiduciaria

48. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.: «El requisito de la conexión para el desarrollo de los derechos civiles forales o especiales», *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil* num.7/2018.

49. BOE núm. 90, de 15 de abril de 1993, páginas 62 a 73.

50. Naturalmente el «nuevo propietario» o adquirente del inmueble también adquiere derechos económicos sobre este que, además, son estables en el tiempo. Lo son claramente para la propiedad compartida, dado que queda consolidada en su patrimonio y puede disponer de ella como le convenga; pero también lo son para la temporal, siempre que tenga estabilidad, es decir, que consista en un mínimo de años (STC 227/1988, ECLI:ES:TC:1988:227), en relación con la limitación a 75 años de los derechos de aprovechamiento de aguas públicas, al considerarlo un plazo suficiente para que se amorticen las obras necesarias para el disfrute adecuado de la concesión).

51. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, BOE núm. 261, de 31-10-2015.

52. RJ 1989/3780.

53. RJ 1988/1607.

54. SSTs 26-4-201 (RJ 2001\2037) y 26-7-2004 (RJ 2004\6633).

55. Si el negocio fiduciario, con *causa fiduciae*, no transmite el dominio al fiduciario, quien sin embargo se presenta como propietario frente a todos, dicho negocio se convierte en una buena manera de defraudar a los acreedores del fiduciante quien, pasado el riesgo de que le reclamen tras no hallar nada en su patrimonio, puede pedir ulteriormente la recuperación de los bienes, sin que el fiduciario se pueda negar a devolver. Ver lo que sucedió en SAP Tarragona 14-7-2010 (JUR 2011\91966).

56. Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, regularizando, aclarando y armonizando las disposiciones legales vigentes sobre la materia, BOE 22-4-1996, núm. 97, p. 14369.

en las sustituciones fideicomisarias *mortis causa* (ver art. 783 CC y art. 426-1 CCC⁵⁷), el censo enfitéutico (arts. 1628 y ss CC), alguna interpretación de la reserva de dominio (art. 7.10 de la Ley 28/1998⁵⁸), las donaciones con condición resolutoria o con cláusula de reversión (art. 641 CC y 531-16 y 19 CCC), etc.⁵⁹. Incluso la STS 25-3-1925⁶⁰ entendió que un arrendamiento por 50 años inscrito en el Registro de la Propiedad es «desmembrar el dominio» al afectar enormemente a derechos de terceros.

Tal y como ya hemos desarrollado en otro lugar⁶¹, las tenencias intermedias catalanas también se enmarcan constitucionalmente como vehículos para el cumplimiento del mandato de los poderes públicos del art. 47 CE, dado que contribuyen a la movilización del *stock* de vivienda vacía (cabe recordar que las viviendas vacías y no explotadas suponen unas pérdidas de 5.300 millones de euros anuales en España⁶²), previenen el sobreendeudamiento familiar, crean unas tenencias seguras y flexibles y, además, pueden desarrollarse tanto entre particulares como con ayudas públicas, generando así vivienda asequible.

II.1. La propiedad compartida

A grandes rasgos⁶³, la propiedad compartida, regulada en los arts. 556-1 a 556-12 CCC, es un tipo de comunidad por la cual dos posiciones jurídicas (el propietario formal y el propietario material) se organizan en relación con un bien

57. Para el derecho estatal, ver ALBALADEJO GARCÍA, M.: «Artículos 774 a 805 del Código Civil», en M. Albaladejo García y S. Díaz Alabart (dirs.), *Comentarios al Código Civil*, Tomo X, Vol 2º, Edersa, 1984, pp. 307 y 308): «Pues bien —digo—, se parte de la base de que el fiduciario es propietario temporal; no de que es usufructuario. Los bienes los posee, disfruta y adquiere sus rendimientos, administra, etc., porque son suyos; no como quien goza de una cosa ajena». Y, para el derecho catalán, «el fiduciario tiene el uso y disfrute de los bienes fideicomisos y de sus subrogados y accesiones, hace suyos los frutos y rentas, y disfruta de todos los demás derechos que la Ley atribuye al propietario, pero lo que adquiere que no sean frutos o rentas se incorpora al fideicomiso» (DEL POZO CARRASCOSA, P. et al.: *Derecho Civil de Cataluña. Derecho de sucesiones*, Marcial Pons, Madrid, 2009, p. 163).

58. Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, BOE 14 julio 1998, núm. 167, p. 23510.

59. Ver un mayor desarrollo de todo ello en NASARRE AZNAR, S. y SIMÓN MORENO, H.: «Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda», *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, núm. 739, 2013, pp. 3089 ss.

60. AC 1925\177.

61. NASARRE AZNAR, S. y SIMÓN MORENO, H.: «Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda», op. cit., pp. 3075 ss.

62. VINUESA, J.: «La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial insostenible», *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. XII, núm. 270 (39), 1-8-2008, p. 13.

63. Lo hemos hecho con mucho más detalle en NASARRE AZNAR, S. (dir.): *La propiedad compartida y la propiedad temporal*, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, tanto desde un punto de vista jurídico como económico. En esta ocasión solamente destacaré los elementos clave configuradores de ambas figuras y, especialmente, en cuanto su aplicación en el acceso a la vivienda.

inmueble (incluyendo y, especialmente, viviendas) o un bien mueble identificable o, incluso, sobre una propiedad temporal (art. 556-2 CCC).

La gran ventaja que representa frente a otros tipos de comunidad, especialmente cuando recae sobre una vivienda, es que el propietario material tiene todas las facultades de uso y disfrute de la misma (ej. vive en ella sin límites, la puede alterar, dar en alquiler, etc.), independientemente de la cuota del bien de la que sea propietario (ej. un 10 %; lo que implicaría que, según hemos dicho en cuanto a la asequibilidad, la entrada sería del 20% de ese valor —y no del de toda la finca— y la eventual hipoteca sería por el resto hasta ese 10% y no por el valor total de la finca) y el derecho legal no excluible a ir adquiriendo hasta el 100% en plazo pactado (hasta 99 años) o en 30 años si no se ha pactado⁶⁴ (arts. 556-1, 4.2 y 6.1 CCC).

El propietario material también puede gravar y disponer libremente de su cuota (art. 556-6.1.b CCC), dado que los derechos de tanteo y retracto son excluidos para ambos (art. 556-10 CCC). En contrapartida, el propietario material debe también asumir todos los gastos (556-6.4 CCC; es el *quid pro quo* de poder usar y disfrutar de todo el bien, aunque se tenga solo un 10% del mismo; una excepción son los extraordinarios y los de instalaciones, que se sufragarán según las cuotas) y por la parte de la que aún no es propietario deberá satisfacer una contraprestación dineraria al propietario formal (arts. 556-4.2.c y 7 CCC). A pesar de estos gastos, no existen los gastos de *servicing* de la *shared ownership* inglesa que debe satisfacer el *leaseholder* al *freeholder* como gestor del inmueble y, habitualmente, de todo el edificio porque en Cataluña la propiedad compartida es plena propiedad privada. Como hemos visto, estos gastos de *servicing* son fuente de queja como el mayor impeditivo para ir adquiriendo más porcentaje para alcanzar el 100% del dominio.

Por su parte, el propietario material recibe una cantidad inicial (si enajena parte del inmueble a título oneroso) que contribuye a financiar la construcción/adquisición del inmueble (o directamente ingresa beneficios si ya era suyo), se despreocupa del mantenimiento y demás gastos (excepto extraordinarios e instalaciones) y tributos que genere la vivienda, puede gravar y disponer de su cuota libremente (art. 556-8 a) CCC) y se limita a cobrar la contraprestación dineraria que está garantizada con gravamen real sobre la parte de la que ya es titular el propietario material (art. 556-9.1 CCC), al tiempo que puede velar por que el bien no se deteriore sustancialmente o destruya (art. 556-8 b) CCC). Sus obligaciones se limitan, básicamente, a venderle más cuotas al propietario material cuando se lo exija.

64. Este es su fin natural, dado que se excluye la acción de división (art. 556-1.2 CCC). Ver causas de extinción en art. 556-11 CCC.

II.2. La propiedad temporal

Regulada en los arts. 547-1 a 547-10 CCC, confiere a su titular el dominio de un bien inmueble o mueble identificable durante un tiempo cierto y determinado (mínimo de 10 años para inmuebles y de un año para muebles y un máximo de 99 años para ambos, art. 547-4.3 CCC) que, cuando finaliza, hace tránsito al titular sucesivo, extinguiéndose la propiedad temporal y adquiriendo este el pleno dominio (arts. 547-9.1 a) y 547-10.1 CCC), que puede ser quien se la confirió o un tercero que adquirió, *inter vivos* o *mortis causa*, gratuita u onerosamente, de aquél (arts. 547-1 y 2 CCC). Matizando, pues, lo que afirmó la STC 95/2017, aunque pueda haber dos titulares, no hay comunidad, porque no coexisten, sino que uno va antes y después del otro. La propiedad temporal es un tipo de propiedad, no de comunidad (a diferencia de la propiedad compartida), y, conforme a ello, se encuentra sistemáticamente incluida en el CCC.

Y como es un tipo de propiedad, la propiedad temporal no se «constituye» sino que o bien se transmite (y se retiene por parte del propietario —absoluto— la titularidad sucesiva) o bien se retiene (y se transmite por parte del propietario —absoluto— la titularidad sucesiva), todo ello por cualquier título. El propietario absoluto también puede transmitir a personas distintas la propiedad temporal y la propiedad sucesiva (art. 547-4 CCC). Y un propietario temporal puede, a su vez, transmitir una sub-propiedad temporal, es decir, una propiedad temporal de menor duración que la que tiene (art. 547-6.4 CCC).

Durante el tiempo que dura la propiedad temporal, el propietario temporal es propietario del bien a todos los efectos, es decir, lo puede gravar y enajenar, usar y disfrutar, con las únicas limitaciones que se deriven de la duración (art. 547-6, 7.2 y 9.2 CCC). Del mismo modo, el titular sucesivo puede gravar y disponer de su derecho sin límites y, para preservar la subsistencia del bien, puede exigir obras al propietario temporal si este se deteriora en más del 50% (art. 547-7 CCC; de no hacerlas, se extingue la propiedad temporal anticipadamente conforme al art. 547-9.1.b) CCC). Más allá de estos elementos configuradores, ambas partes pueden pactar adicionalmente lo que consideren, como prórrogas (hasta como máximo 99 años), derechos de opción y de adquisición preferente, pagos periódicos, etc. (art. 547-5 CCC).

Con la propiedad compartida y temporal se multiplican las posibilidades de fraccionamiento del dominio, tanto en porcentajes de titularidad (la primera) como en tiempo (la segunda) y combinando ambas, ofreciendo unas herramientas idóneas para ensayar nuevas fórmulas que hagan más asequible el acceso y mantenimiento en la vivienda, al tiempo que estable y flexible.

III. SU USO EN LA PRÁCTICA

Realmente no podemos tener datos fehacientes de cuántas propiedades compartidas y temporales se han constituido en Cataluña durante estos diez años, puesto que pueden surgir por negocios jurídicos que no requieren intervención

notarial ni registral (arts. 547-8 y 556-5 CCC), como compraventas o testamentos hológrafos (art. 421-17 CCC, a pesar de la intervención notarial posterior para advenir y protocolarizar) y su objeto puede ser cualquier bien inmueble o mueble identificable.

Sin embargo, sí podemos percibir que, de momento, no se han asentado como herramientas para crear un tercer mercado alternativo a la compra-venta y al alquiler de viviendas, como se pretendía. Los motivos pueden ser varios: su duda constitucional generada al inicio por el recurso de inconstitucionalidad que tardó dos años en desestimarse íntegramente; la falta de apoyo institucional desde 2015 dado el viraje de la política de vivienda en Cataluña hacia el derecho administrativo intrusivo en las relaciones privadas; el desconocimiento entre los profesionales del sector; o su inexistencia en el resto del estado, de manera que no tienen una política fiscal adecuada ni atraen el interés de los posibles financiadores, poco avezados a los «experimentos» desde 2007.

Además, son tenencias que solo benefician a los necesitados de vivienda. Por muy paradójico que esto resulte, nótese como a los intermediarios inmobiliario que van a comisión no les interesa *per se* solo cobrar un 5% de la venta de un 20% de un inmueble, sino un 5% de todo el valor del inmueble al venderlo «entero»; los que promueven y construyen, prefieren hacerlo para vender inmediatamente, como hacían antes de 2007 sin tener que «aguantar» o innovar nada; y algunos alcaldes y demás gobernantes prefieren tener muchos inquilinos sociales que les deban sus casas, por el rédito político que esto les proporciona de manera indefinida, como sucede desde hace cien años en la ciudad de Viena. Es decir, los grandes «lobbies» de la vivienda no tienen un interés particular (económico o político) en ellas, a pesar de que obedezcan al interés general y de que promuevan el bien común.

Sin embargo, ambas figuras se están utilizando. En el ámbito de la vivienda social, aparecieron por primera vez en el Decreto 75/2014 del Plan por el derecho a la vivienda⁶⁵, en vigor, ya en previsión de la aprobación de la Ley 19/2015 (DF 2ª D 75/2014). Tanto la propiedad compartida como la temporal se prevén como tenencias intermedias para acceder a la vivienda de protección oficial (art. 54).

Además de dicho Decreto, con fecha de 18-6-2018 se firmó un convenio entre la Agencia de la Vivienda de Cataluña y el Instituto Catalán de Finanzas para abrir una línea de préstamos bonificados para operaciones de compra de vivienda derivados de tanteo y retracto ejercidos por la Agencia en beneficio de Ayuntamientos y de entidades sociales según el art. 2 DL 1/2015, en vigor. Pues bien, su pacto 2º estipula que el adquirente de las viviendas mediante estos préstamos (ayuntamientos o entidades sociales) pasará a ser propietario temporal de las mismas por 75 años, y deberá catalogarlas como de protección oficial y destinarlas al alquiler o en cesión de uso. Al finalizar dicho plazo o en caso de incumplimiento de alguna obligación esencial (ej. impago de devolución del préstamo), la propiedad temporal pasará a la Agencia, la cual bonifica parte de los intereses del

65. DOGC núm. 6633 de 29-5-2014. <https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/d/2014/05/27/75>.

préstamo y de los alquileres sociales a lo largo del programa, que está dotado con 110 millones de euros. Ya han habido, así, los primeros pisos en propiedad temporal en manos de fundaciones⁶⁶ que, de otro modo, muy probablemente no podrían haber adquirido viviendas para alojar en ellas a personas vulnerables.

A nivel de resoluciones judiciales, el Tribunal Constitucional utilizó como argumento en ATC 4-10-2016⁶⁷ para levantar la suspensión de la aplicabilidad de la propiedad temporal que si se mantenía se dificultaría su uso⁶⁸, lo que no consideró adecuado (por ello levanta la suspensión) y que hay que poner en relación con el argumento usado por el propio Tribunal en la STC 95/2017 de que la propiedad temporal es un instrumento para favorecer el acceso a la vivienda.

Y, a nivel de resoluciones administrativas, se evidencia su uso en el ámbito familiar, en la consulta núm. 268E/16 de 17-8-2017 de la Agencia Tributaria de Cataluña (resuelta el 29-11-2017)⁶⁹, que plantea el régimen impositivo del ITP y AJD para el caso de la disolución de una comunidad ordinaria sobre una finca en la que se encuentra un matrimonio que se divorcia y la adquisición de la totalidad de la misma (se entiende, progresivamente) por parte de un cónyuge mediante propiedad compartida. Ver también la consulta núm. 117/19 de 14-12-2020 sobre la adquisición de la mitad de un inmueble por parte de uno de los copropietarios mediante la figura de la propiedad compartida (publicada el 23-2-2021)⁷⁰.

A nivel de difusión, la información sobre la propiedad compartida y temporal catalanas están presentes en diversas webs, tanto de portales inmobiliarios⁷¹ como de los agentes inmobiliarios⁷². Además, en la Cátedra UNESCO de vivienda de la URV recibimos a menudo consultas para el uso de las tenencias intermedias, desde utilizarlas para conseguir mixticidad social en un barrio y evitar su gentrificación, hasta el desarrollo de espacios de *coworking*, pasando por el desarrollo de una *app* especializada en la compra-venta de propiedad compartida y de propiedad temporal; o para obtener financiación bancaria para una

66. Ver <https://www.diaridegirona.cat/comarques/2019/07/22/fundacio-sergi-compra-dos-pri-mers/993368.html>.

67. RTC 2016\169 AUTO.

68. Dice exactamente que: «Es cierto, por el contrario, que ya sea porque el art. 1 de la Ley catalana 19/2015 habilita que los sujetos privados constituyan este tipo de propiedad temporal, ya sea porque les suministra un patrón de regulación que les confiere mayor seguridad jurídica, mantener la suspensión de la vigencia de dicho precepto legal tendría el efecto de reducir, como sostiene la Letrada del Parlamento de Cataluña, el acceso a esta forma de propiedad a un colectivo social que lo desea».

69. <https://economia.gencat.cat/ca/ambits-actuacio/tributs/consultes-tributaries/cercador/#/detail?id=9522>

70. <https://economia.gencat.cat/ca/ambits-actuacio/tributs/consultes-tributaries/cercador/#/detail?id=20141>

71. Ver, por ejemplo, en el portal de Habitacía: <https://profesionales.habitacía.com/las-ventajas-de-la-propiedad-compartida-y-la-propiedad-temporal/>. O en pisos.com en <https://www.pisos.com/aldia/la-propiedad-temporal-y-compartida-como-formula-de-futuro/52597/> O en Idealista en <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2014/02/24/723943-cataluna-promueve-la-propiedad-compartida-o-temporal-de-una-vivienda>.

72. <https://www.api.cat/noticias/el-govern-crea-dos-nuevas-figuras-juridicas-propiedad-compartida-y-temporal/>.

nueva promoción de pisos en dicho régimen. Con el fin de ayudar, la Cátedra realiza una labor divulgativa a través de su página web⁷³.

Existe margen para aumentar el uso, el conocimiento y difusión de ambas instituciones, llamadas a llenar una aspiración de muchas familias: ser propietarias de sus viviendas sin sobreendeudarse. De este modo, tenemos:

- a) Su inclusión en Derecho civil común, en concreto, en el Código civil, siguiendo el documento «España 2050». Esto permitiría una comprensión mejor no solo del operador civil, sino también del tributario o del bancario. El legislador tributario podría también aplicar los beneficios fiscales a nivel estatal que considerase para contribuir a la política de vivienda.
- b) El desarrollo de programas de política de vivienda en los Planes Estatales que las contemplase para objetivos clave, como las personas mayores, jóvenes, con discapacidad o vivienda rural, siguiendo la tendencia en Inglaterra. Además, podrían incluirse como una opción para los arrendatarios sociales para fomentar su ahorro y poder así ir patrimonializando.
- c) Difusión pública y privada de las figuras. A nivel público, no solo podrían difundirse y explicarse más en los medios de comunicación (en televisión apareció la adquisición de una gran ferretería en propiedad compartida⁷⁴) sino que también podrían ofrecerse y utilizarse de manera regular desde los servicios públicos de vivienda multinivel, que a menudo incluso desconocen las figuras. También, a nivel privado, los prescriptores naturales de las mismas, como son los agentes de la propiedad inmobiliaria, los operadores de banca y financiadores (no conocemos aún ningún producto hipotecario perfilado para la propiedad compartida o para la propiedad temporal ni en la banca tradicional ni en la banca ética⁷⁵), los notarios y registradores de la propiedad, podrían recomendarlas en las operaciones inmobiliarias para garantizar la estabilidad de las familias y evitar su sobreendeudamiento. Los portales inmobiliarios⁷⁶ podrían dar la opción de «compra compartida» o «compra temporal» al lado de las pestañas de «compra de vivienda» o de «alquiler de vivienda».

73. <http://housing.urv.cat/es/portada/investigacion/proyectos/tenencias-intermedias2/>. Especialmente concentrada es la información en este vídeo <https://youtu.be/KChoy2eV0Oo>.

74. Véase vídeo de TV3: <http://www.ccma.cat/tv3/alacarta/telenoticies-migdia/les-tinences-intermedies/video/5570209/>. Sin embargo, dando que las denominaciones «propiedad compartida» y «propiedad temporal» no están legalmente protegidas, a menudo se confunden en las noticias con *colivings*, comunidades ordinarias, compra de habitaciones, multipropiedades, etc.

75. Sí, en cambio, lo tiene el Banco Santander, por ejemplo, en el Reino Unido: <https://www.santander.co.uk/personal/mortgages/new-customers/shared-ownership>.

76. Ver, en cambio, el portal británico «Newhomesforsale» como tiene su apartado especial para *shared ownership*: <https://www.newhomesforsale.co.uk/shared-ownership/>. También ver el portal oficial de la ciudad de Londres ofrece propiedad compartida: <https://www.london.gov.uk/programmes-strategies/housing-and-land/homes-londoners/search/for-sale/property?location=&search-area=3&minimum-bedrooms=none&min-price=none&max-price=none&lat=51.509865&lng=-0.118092&outside=0&show-advanced-form=0>

IV. CONCLUSIÓN

La propiedad compartida y la propiedad temporal catalanas nacieron con la clara finalidad, así reconocida también por el TC, de facilitar el acceso a la vivienda en propiedad, evitando el sobreendeudamiento. Se sitúan entre la propiedad absoluta y el alquiler y, por su esencia dominical, están pensadas para dar la máxima estabilidad a familias con ingresos limitados mediante el fraccionamiento del dominio en porcentaje (la primera) o del tiempo (la segunda) igual que lo hizo la propiedad horizontal con el espacio físico.

A mi juicio, superan en virtudes a cualquier política de vivienda que se ha hecho desde la CFM 2007. Así, el punto de partida y eje central común de todas las normas que se han hecho al respecto desde entonces ha sido la negación de la propiedad privada para los menos pudientes, no sea que se vuelvan a sobreendeudar, precisamente lo contrario que persiguen y consiguen ambas tenencias intermedias.

Y los empujaron a alquilar (Leyes 1/2013 y 5/2019), en un mercado reducido, precario y caro, resultando una burbuja del alquiler en 2016, que persiste. Y se les ofreció el *coliving*, hasta de 24 m² más 6 m² comunes por ley en Cataluña (art. 2.6 DL 50/2020⁷⁷) y muy pocos han optado voluntariamente por ello (atendiendo a CONCOVI hay 50 cooperativas en cesión de uso en 2025 en toda España⁷⁸ aunque, atendiendo a REAS, únicamente 12 están efectivamente habitadas⁷⁹). En cambio, muchos han acabado «conviviendo» forzosamente en alquiler de habitaciones que en Barcelona ronda ya los 600 € como precio medio, o simplemente okupando, como les facilitó la Ley 12/2023. Mientras tanto, seguimos esperando las 184.000 viviendas en alquiler social prometidas por el gobierno en 2023⁸⁰. Y ya hemos visto los «difusos» resultados de sancionar, tributar y expropiar viviendas vacías desde 2013 o lo poco esperanzador que está resultando el control de renta en Cataluña.

Es decir, cualquier cosa menos facilitar que los que menos tienen sean propietarios, lo que ha conllevado una acumulación de viviendas inusitada en aquellos que pueden comprar sin financiación, como los pudientes, los extranjeros o los fondos: los llamados «grandes tenedores» son la consecuencia de esta política que ha impedido la tradicional distribución de la propiedad entre cuanta más gente mejor, dificultando el acceso a la vivienda en propiedad de las familias, no la causa del problema. Olvidan que la propiedad privada es resistencia del humilde frente al poderoso, es libertad, igualdad, estabilidad, seguridad, orgullo, dignidad y democracia. La propiedad compartida y temporal garantizan esto para

77. Decreto-ley 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler, BOE núm. 28, de 2 de febrero de 2021, páginas 12163 a 12171.

78. <https://concovi.org/el-congreso-apoya-por-primera-vez-el-modelo-de-vivienda-cooperativa-en-cesion-de-uso/>

79. <https://reas.red/vivienda/>

80. <https://www.elmundo.es/economia/vivienda/2024/04/20/66214de9e4d4d88d0b8b457e.html>.

aquellos que no pueden acceder a un crédito hipotecario ordinario sin sobreen-deudarse. Pero usted sabe que hay muchos a los que esto, sencillamente, no les parece bien o no les conviene.

BIBLIOGRAFÍA

- AGENCIA DE LA VIVIENDA DE CATALUÑA: *Dades habitatge*, Boletín 2024, enero-septiembre 2024, noviembre 2024.
- ALBALADEJO GARCÍA, M.: «Artículos 774 a 805 del Código Civil», en M. Albala-dejo García y S. Díaz Alabart (dirs.), *Comentarios al Código Civil*, Tomo X, Vol 2º, Edersa, 1984.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.: «El requisito de la conexión para el desarrollo de los derechos civiles forales o especiales», *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil* num.7/2018.
- COWAN, D., CARR, H. y WALLACE, A.: *Ownership, narrative, things*, McMillan, 2018.
- COWAN, D., CARR, H. y WALLACE, A.: «Thank heavens for the lease: histories of shared ownership», *Housing Studies*, Vol. 33, No. 6, 2018.
- DEL POZO CARRASCOSA, P. et al.: *Derecho Civil de Cataluña. Derecho de sucesiones*, Marcial Pons, Madrid, 2009.
- HOUSE OF COMMONS: *Shared ownership*. Levelling Up, Housing and Communities Committee, Fifth Report of Session 2023–24, 26-3-2024.
- MINISTRY OF HOUSING, COMMUNITIES & LOCAL GOVERNMENT: *English Housing Survey. Home ownership, 2019-2020*, 2021.
- MINISTRY OF HOUSING, COMMUNITIES & LOCAL GOVERNMENT: *Policy paper. Commonhold White Paper: The proposed new commonhold model for homeownership in England and Wales*, 19-3-2025.
- ORGANIZACIÓN PARA LAS NACIONES UNIDAS: *Nueva Agenda Urbana*. Habitat III, 2017.
- NASARRE AZNAR, S. *Los años de la crisis de la vivienda*, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2020.
- La gran apuesta*, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2021.
- El proyecto de ley de vivienda 2022*, Apuntes FEDEA 2022/11, abril 2022.
- Los retos de la vivienda en Europa. Especial atención a la evolución y la situación en España*, Grupo PPE Parlamento Europeo, marzo 2025.
- NASARRE AZNAR, S. (dir.): *La propiedad compartida y la propiedad temporal*, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2017.
- NASARRE AZNAR, S. y RODRÍGUEZ LIÉVANO, M.P.: «Propiedad horizontal vs cooperativas en cesión de uso: el éxito de un clásico moderno como inspiración de nuevas formas de organizar la vida en común», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 806, noviembre-diciembre, 2024.
- NASARRE AZNAR, S. y SIMÓN MORENO, H.: «Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda», *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, núm. 739, 2013.

- OFICINA NACIONAL DE PROSPECTIVA Y ESTRATEGIA DEL GOBIERNO DE ESPAÑA (coord.): *España 2050. Fundamentos y propuestas para una estrategia nacional de largo plazo*, Ministerio de la Presidencia, Madrid, 2021.
- RODRÍGUEZ LIÉVANO, M.P.: *Los derechos humanos en la vivienda colaborativa*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2025.
- SCHMID, C. ed.: *Ways out of the European Housing Crisis. Tenure innovation and diversification in comparative perspective*, Edward Elgar, 2022.
- VINUESA, J.: «La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial insostenible», *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. XII, núm. 270 (39), 1-8-2008.