

GARANTIES CONSTITUCIONALS I INSTRUMENTS DE DRET PRIVAT EN MATÈRIA DE PROPIETAT I HABITATGE DIGNE

Santiago Robert Guillén
Professor de dret civil
Universitat Autònoma de Barcelona

Resum

Aquest article analitza la relació asimètrica entre el dret de propietat i el dret a un habitatge digne i adequat. S'examinen els límits constitucionals de les intervencions públiques en matèria residencial a partir de la jurisprudència del Tribunal Constitucional, prestant una atenció especial a les garanties competencials i processals i al judici de proporcionalitat que exigeix verificar la idoneïtat, necessitat i ponderació de qualsevol restricció dominical. S'identifiquen instruments de dret privat alternatius, sobretot la propietat temporal i la propietat compartida, regulades en el Codi civil de Catalunya, juntament amb les cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús. La conclusió subratlla la necessitat de crear les condicions institucionals, financeres i registrals que permetin l'operativitat efectiva d'aquests mecanismes.

Paraules clau: dret de propietat, dret a l'habitatge, proporcionalitat, dret privat, funció social.

GARANTÍAS CONSTITUCIONALES E INSTRUMENTOS DE DERECHO PRIVADO EN MATERIA DE PROPIEDAD Y VIVIENDA DIGNA

Resumen

Este artículo analiza la relación asimétrica entre el derecho de propiedad y el derecho a una vivienda digna y adecuada. Se examinan los límites constitucionales de las intervenciones públicas en materia residencial a partir de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, prestando una atención especial a las garantías competenciales y procesales y al juicio de proporcionalidad que exige verificar la idoneidad, necesidad y ponderación de cualquier restricción dominical. Se identifican instrumentos de derecho privado alternativos, sobre todo la propiedad temporal y la propiedad compartida, reguladas en el Código civil de Cataluña, junto con las cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso. La conclusión subraya la necesidad de crear las condiciones institucionales, financieras y registrales que permitan la operatividad efectiva de estos mecanismos.

Palabras clave: derecho de propiedad, derecho a la vivienda, proporcionalidad, derecho privado, función social.

CONSTITUTIONAL GUARANTEES AND PRIVATE LAW INSTRUMENTS IN THE FIELD OF PROPERTY AND ADEQUATE HOUSING

Abstract

This article analyzes the asymmetric relationship between property rights and the right to adequate housing. Drawing on the case law of the Spanish Constitutional Court, it examines the constitutional limits on public interventions in the housing sphere, with particular attention to competence-related and procedural guarantees and to the proportionality test, which requires verification of suitability, necessity, and proportionality *stricto sensu* (balancing) for any restriction on ownership. The article identifies alternative private-law instruments—especially temporary and shared ownership under the Catalan Civil Code—together with housing cooperatives operating under right-of-use schemes. It concludes by underscoring the need to establish the institutional, financial, and registration frameworks required for these mechanisms to operate effectively.

Keywords: property right, right to housing, proportionality, private law, social function.

Sumari: 1. L'asimetria constitucional entre la propietat privada i el dret a l'habitatge; 2. L'estàndard de control: garanties i prova de proporcionalitat; 2.1. Garanties estructurals en els àmbits competencial, processal, civil i sancionador; 2.2. Control material: idoneïtat, necessitat i ponderació; 2.3. Metodologia i evidència del control de proporcionalitat; 2.4. Compatibilitat amb el dret de la Unió Europea; 3. El dret privat com a instrument d'efectivitat del mandat de l'article 47 de la Constitució espanyola; 4. Com a conclusió; 5. Bibliografia.

1. L'ASIMETRIA CONSTITUCIONAL ENTRE LA PROPIETAT PRIVADA I EL DRET A L'HABITATGE

La relació entre el dret de propietat i el dret a l'habitatge presenta una tensió estructural que deriva de la seva configuració constitucional. L'article 33 de la Constitució espanyola (CE) configura la propietat com un dret constitucional de configuració legal (no fonamental), sotmès a la funció social i al respecte del contingut essencial (art. 33.2 i 53.1 CE). Per contra, l'article 47 CE configura el dret a un habitatge digne i adequat com a principi rector que obliga els poders públics a crear les condicions per a fer-lo efectiu. La seva exigibilitat depèn, per tant, del desplegament legislatiu i per si sol no proporciona ni pretensions subjektives immediates ni un títol competencial estatal autònom (art. 53.3 CE; STC 59/1995).¹

1. STC 59/1995, del 17 de març (BOE-T-1995-10060).

D'aquí procedeix l'asimetria entre un dret patrimonial ple, delimitat per la llei, i un mandat programàtic que orienta l'acció pública. Ara bé, això no comporta un predomini absolut de la propietat privada, ni impedeix que pugui veure's sotmesa a restriccions orientades a l'assoliment d'objectius constitucionals més enllà de la tutela patrimonial, sempre que respecti el contingut essencial del dret de propietat i superi el test de proporcionalitat (Biglino, 2020: 64; Zoco, 2021: 178; López Hidalgo, 2017: 51; Rodríguez-Izquierdo, 2024: 54; Doménech, 2010: 362; sentències del Tribunal Constitucional [STC] 37/1987, 168/2023 i 26/2025).²

En el dret civil català, l'article 541-1 del Codi civil de Catalunya (en endavant, CCCat) atribueix al propietari les facultats d'ús, gaudi i disposició («La propietat adquirida legalment atorga als titulars el dret a usar de forma plena els béns que en constitueixen l'objecte i a gaudir-ne i disposar-ne») i l'article 541-2 CCCat estableix que aquestes facultats s'exerceixen segons la funció social i dins els límits legals. En la dimensió constitucional, l'article 33.2 CE atribueix a la funció social una missió delimitadora del contingut, de manera que utilitat individual i funcionalitat col·lectiva defineixen de forma inseparable el dret (STC 37/1987, 32/2018 i 26/2025).³ La funció social en aquest cas es concreta a contribuir a fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat i, en aquest marc, l'article 3c de la Llei 12/2023, del 24 de maig, pel dret a l'habitatge, concreta una definició d'«habitatge digne i adequat» que incorpora estàndards materials d'habitabilitat, accessibilitat universal, eficiència energètica, connexió a subministraments bàsics i assequibilitat mesurada per l'esforç financer.⁴ Com a clàusula d'orientació, l'article 7 de la Llei assumeix la delimitació constitucional del *dret a l'habitatge* i qualifica l'habitatge com a bé amb funció social, de manera que obliga les administracions a crear les condicions perquè l'exercici del dret sigui efectiu i assequible, amb una atenció preferent a famílies i llars amb menors, a través d'un estatut de drets i deures, i a desplegar instruments que garanteixin, conforme a la llei i a la normativa vigent, la protecció, la conservació, la rehabilitació i la millora del parc residencial. Els articles 10 i 11 de la Llei configuren el règim jurídic del dret de propietat mitjançant una doble delimitació que estructura les facultats

2. STC 37/1987, del 26 de març (BOE-T-1987-9279); 168/2023, del 22 de novembre (BOE-A-2023-25989), i 26/2025, del 29 de gener (BOE-A-2025-4079).

3. STC 32/2018, del 12 d'abril (BOE-A-2018-6824). I, per exemple, a Catalunya, en l'article 40.1 del Decret 306/2006, del 20 de juliol, pel qual es dona publicitat a la Llei orgànica 6/2006, del 19 de juliol, de reforma de l'Estatut d'autonomia de Catalunya (*Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* [DOGC], núm. 4680, 20 de juliol de 2006).

4. BOE-A-2023-12203. Art. 3c: «[...] l'habitatge que, per raó de la seva mida, ubicació, condicions d'habitabilitat, accessibilitat universal, eficiència energètica i utilització d'energies renovables i la resta de les seves característiques, i amb accés a les xarxes de subministraments bàsics, respon a les necessitats de residència de la persona o unitat de convivència en condicions assequibles de conformitat amb l'esforç financer, i constitueix el seu domicili, sojorn o llar on poder viure dignament, amb la salvaguarda de la seva intimitat, i gaudir de les relacions familiars o socials, i afavoreix el ple desenvolupament i la inclusió social de les persones». Vegeu també els estàndards del Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals (Comitè DESC), establerts en les observacions generals núm. 4 (1991) i núm. 7 (1997), que precisen els atributs del dret a un habitatge adequat: Comitè DESC (1991, 13 de desembre), *General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant)* (E/1992/23), www.refworld.org/legal/general/cescr/1991/en/53157, i Comitè DESC (1997, 20 de maig), *General Comment No. 7: The right to adequate housing (Art. 11.1): forced evictions* (E/1998/22), www.refworld.org/legal/general/cescr/1997/en/53063.

inherents al domini i els deures que n'expressen la funció social.⁵ Així, l'article 10 reconeix al propietari les facultats d'ús, gaudi i disposició de l'habitatge, però les vincula explícitament a la qualificació, l'estat i les característiques objectives de l'immoble, així com a la legislació urbanística i d'habitatge aplicable. Aquesta formulació s'insereix en la línia de la STC 37/1987, que entén que el contingut del dret de propietat urbana no és predeterminat, sinó que el defineixen el planejament i la normativa sectorial.⁶ Per altra part, l'article 11 de la Llei concreta els deures associats a la propietat de l'habitatge. La redacció de l'apartat 1a, en la mesura que qualifica com a deure del propietari l'«ús i gaudi propis i efectius de l'habitatge conforme a la seva qualificació, estat i característiques objectives», garantint «en tot cas la funció social de la propietat», en ser interpretada conjuntament amb l'article 7.1 de la mateixa llei, que defineix la funció social com «satisfer les necessitats bàsiques d'allotjament de les persones, famílies i unitats de convivència», i amb l'article 1.2, que estableix el «deure de destinar-la a l'ús habitacional», evidencia que és necessària una interpretació que no converteixi aquesta delimitació general en una vinculació singular desproporcionada que imposi de fet un deure de destinació efectiva en tot cas. Per tant, cal una interpretació de l'article 11.1a de la Llei conforme amb la doctrina del Tribunal Constitucional, que sotmeti qualsevol mesura intensiva a una estricta prova d'idoneïtat, necessitat i ponderació, i que preservi espais d'exempció (STC 93/2015, 16/2018 i 32/2018).⁷

Aquesta exigència de ponderació reclama precisar els límits constitucionals de tota restricció del domini. Des d'una perspectiva constitucional, el criteri general que determina la incidència de les limitacions en el domini distingeix la delimitació general del contingut de la propietat, lícita mentre preservi el contingut essencial i no indemnitzable per si mateixa, de la privació singular, que implica un sacrifici patrimonial individualitzat i qualificat i fa operar l'article 33.3 CE amb una causa d'utilitat pública o d'interès social, indemnització i cobertura legal (STC 37/1987, 170/1989 i 61/1997).⁸ Si la regulació introdueix una vinculació singular que excedeix el règim comú i restringeix de manera qualificada l'aprofitament, sense vies d'equidistribució o compensació en la reparcel·lació, es poden produir efectes materialment expropiatoris, amb el correlatiu dret a indemnització. Així ho ha reconegut la jurisprudència en supòsits d'afectació singular que impedié un aprofitament comparable i no admetien compensació en la reparcel·lació (Sentència del Tribunal Suprem [STS] 4017/2018).⁹ Fora d'aquests casos, la tutela econòmica es vehicula, si escau, mitjançant la responsabilitat patrimonial, que

5. A Catalunya, en l'article 5 de la Llei 18/2007, en consonància amb la llei estatal, s'hi consideren incompliments de la funció social, amb efecte real sobre l'habitatge, la desocupació injustificada, la manca de conservació amb risc quan hi ha suports públics disponibles, la sobreocupació que vulnera l'habitabilitat, el desviament del destí en habitatges protegits o reservats a residència habitual, i també ho és l'omissió d'oferir lloguer social en els supòsits previstos legalment i, en el cas de grans tenidors, la inacció davant ocupacions greus.

6. L'apartat segon de l'article 10 enumera les obligacions de les administracions públiques en matèria d'habitatge. Amb tot, des de la perspectiva de la sistemàtica legislativa, situar aquests deures en un precepte relatiu al contingut del dret de propietat resulta poc ortodox perquè hi conflueixen categories heterogènies, com ara els drets subjectius privats i els deures públics de prestació.

7. STC 93/2015, del 14 de maig (BOE-A-2015-6831), i 16/2018, del 22 de febrer (BOE-A-2018-4148).

8. STC 170/1989, del 19 d'octubre (BOE-T-1989-26202), i 61/1997, del 20 de març (BOE-T-1997-8872).

9. STS 4017/2018, del 22 de novembre (ECLI: ES:TS:2018:4017).

demana una lesió antijurídica efectiva, avaluable i individualitzada, i que, en aquest camp, s'associa al dany antijurídic, d'acord amb les vies previstes legalment (Esteve, 2007: 12).

Aquesta doctrina presenta una rellevància especial en l'àmbit urbanístic, on la configuració legal del contingut del dret de propietat del sòl ha generat molta jurisprudència sobre el llinar entre delimitació lícita i privació indemnitzable. En l'ordenació urbanística, el segon paràgraf de l'article 3.4 del text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (en endavant, TRLSRU) vincula el sòl residencial a l'efectivitat del dret a un habitatge digne i adequat. La legislació bàsica del sòl consolida un règim estatutari de la propietat del sòl en què el contingut del domini s'articula a partir de la destinació urbanística i dels deures legals d'urbanització, edificació i conservació (art. 4.1 i 11.1 TRLSRU).¹⁰ La mera previsió d'edificabilitat no s'integra automàticament en el contingut efectiu del dret de propietat del sòl, sinó que la seva patrimonialització es produeix amb la materialització efectiva, condicionada al compliment de deures i a l'aixecament de càrregues (art. 11.2 TRLSRU). Com a concreció de la funció social, la determinació pública d'usos, facultats i deures no genera, amb caràcter general, un dret a indemnització fora dels supòsits previstos legalment (art. 4.1 TRLSRU) i s'orienta a impedir l'especulació en l'ús del sòl, d'acord amb l'article 47 CE. La jurisprudència ha precisat, a més, que el dret a un aprofitament raonable s'identifica amb l'aprofitament mitjà efectiu (quota d'edificabilitat atribuïble segons l'equidistribució vigent), i no amb expectatives de futur, de manera que resta exclòs el recurs a un planejament no materialitzat (per totes, vegeu la STS 407/2024).¹¹ D'aquesta manera, en definitiva, urbanisme i legislació d'habitatge operen de manera complementària, amb instruments i límits propis, a la consecució del mandat de l'article 47 CE.

En el pla europeu, convé recordar que l'article 1 del Protocol núm. 1 del Conveni Europeu de Drets Humans (CEDH) exigeix una lectura conjunta del gaudi pacífic dels béns, de la privació per utilitat pública amb indemnització i del control de l'ús conforme a l'interès general, i que el just equilibri (*fair balance*) entre interès general i drets individuals és el criteri central i només es considera vulnerat quan la càrrega imposada resulta desproporcionada (Mas, 2024: 66; per totes, vegeu la Sentència del Tribunal Europeu de Drets Humans del cas Sporrang i Lönnroth contra Suècia; James contra el Regne Unit).¹² Al seu torn, l'article 31 de la Carta Social Europea estableix garanties contra el desallotjament sense procediments adequats, mentre que l'article 34.3 de la Carta de Drets Fonamentals reconeix l'ajuda social i d'habitatge per a garantir una existència digna, d'acord amb el dret de la Unió i les lleis nacionals, sense erigir-se, per si sol, un dret subjectiu *erga omnes* a una prestació concreta d'habitatge (Martínez, 2025: 4).¹³

10. Reial decret legislatiu 7/2015, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (*Boletín Oficial del Estado* [BOE], núm. 261, 31 d'octubre de 2015).

11. STS 407/2024, del 19 de gener (ECLI: ES:TS:2024:407).

12. TEDH, cas Sporrang i Lönnroth contra Suècia (art. 50), Sentència del 18 de desembre de 1984 (assumpes núm. 7151/75 i 7152/75) (HUDOC 001-57579).

13. TEDH, *Guia sobre l'article 8 del Conveni Europeu de Drets Humans: Dret al respecte de la vida privada i familiar*, Brussel·les, Consell d'Europa, 2019, actualitzada el 31 de desembre de 2018, https://ks.echr.coe.int/documents/d/echr-ks/guide_art_8_spa.

2. L'ESTÀNDARD DE CONTROL: GARANTIES I PROVA DE PROPORCIONALITAT

L'estàndard de control constitucional de les intervencions en matèria d'habitatge es desplega a partir de garanties estructurals en els àmbits competencial, processal, civil i sancionador (2.1), que asseguruen el respecte als títols competencials estatals i autonòmics, a les reserves estatals de legislació processal i civil, i als principis sancionadors. El control material s'articula mitjançant el judici de proporcionalitat, que verifica la idoneïtat, necessitat i ponderació de qualsevol restricció dominical (2.2). Aquest judici exigeix una metodologia i una evidència del control de proporcionalitat (2.3) fonamentades en dades verificables, una anàlisi *ex ante* i una avaluació *ex post*, amb mecanismes de revisió i transparència. Finalment, aquest marc constitucional intern es projecta paral·lelament a l'exigència de compatibilitat amb el dret de la Unió Europea (2.4), sobretot pel que fa a la protecció del domicili, el control de clàusules abusives, els serveis d'interès econòmic general i les limitacions sobre habitatges d'ús turístic.

2.1. GARANTIES ESTRUCTURALS EN ELS ÀMBITS COMPETENCIAL, PROCESSAL, CIVIL I SANCIONADOR

La jurisprudència constitucional ha consolidat un marc de garanties estructurals que opera com a paràmetre de validesa del conjunt del sistema normatiu amb incidència en l'àmbit residencial. Aquest marc impedeix la introducció de requisits aliens a la Llei d'enjudiciament civil (en endavant, LEC) que obstaculitzin l'accés a la jurisdicció, l'alteració per via autonòmica dels elements estructurals del règim arrendatíci definit per la Llei d'arrendaments urbans (en endavant, LAU) reservats a l'Estat, i l'articulació de règims sancionadors incompatibles amb el principi de culpabilitat. La funció d'aquestes garanties no és reduir l'espai de política d'habitatge, sinó assegurar que la seva execució es desenvolupa dins de paràmetres constitucionals controlables i uniformement exigibles.

L'article 149.1.1 CE no atorga a l'Estat competència exclusiva en matèria d'habitatge, però li permet fixar les condicions bàsiques per a garantir la igualtat material, d'acord amb una línia jurisprudencial que admet aquest títol amb criteri de necessitat i proporcionalitat i que alhora n'acota l'abast per a preservar l'espai autonòmic de desenvolupament. La STC 79/2024 confirma els eixos centrals de la Llei 12/2023, entre els quals hi ha la definició de *gran tenidor* i el règim de zones de mercat residencial tensat com a instruments legítims d'accessibilitat residencial, mentre que declara inconstitucionals els articles 16, 19.3 a partir del segon incís, 27.1 tercer paràgraf i 27.3, així com la disposició transitòria primera, ja que configuren un règim supletori d'abast general que envaeix l'àmbit autonòmic. Aquesta mateixa pauta és reforçada per la STC 26/2025 en connectar l'ús del títol de l'article 149.1.1 CE amb un control estricte de necessitat, proporcionalitat i respecte a l'equilibri competencial (Gifreu, 2023: 126).¹⁴ En tot cas, les condicions bàsiques de l'article 149.1.1 CE operen com a condicionaments normatius vinculants per a assegurar la igualtat material, i no com a bases obertes

14. STC 79/2024, del 21 de maig (BOE-A-2024-12808).

a desplegament normatiu ni com a instrument de direcció material de la política d'habitatge; no admeten esgotar la regulació sectorial ni convertir-se en dret supletori estatal, i el seu grau de detall resta subjecte a un estàndard de mínima intervenció compatible amb la preservació de l'autogovern normatiu autonòmic. Sobre aquesta premissa, la STC 79/2024 ha depurat les previsions que, pel seu detall o la seva vocació supletòria, excedien el marc constitucional, i ha revalidat, en canvi, els elements que, per naturalesa, poden ser condicions bàsiques uniformement exigibles sense buidar l'espai autonòmic.

En l'àmbit processal i civil conflueixen el dret d'accés a la jurisdicció (art. 24.1 CE) i les reserves estatals de legislació processal (art. 149.1.6 CE) i civil (art. 149.1.8 CE). La STC 26/2025 ha declarat inconstitucionals els articles 439.6c i 439.7 LEC i els apartats 1 i 2 de l'article 655 bis, i n'ha estès els efectes a l'incís afectat de l'article 685.2 LEC, perquè imposaven a la part actora càrregues prèvies o acreditacions administratives alienes i desproporcionades; en conseqüència, queda exclosa la subordinació de l'accés a la jurisdicció a actuacions administratives prèvies sense termini cert ni control efectiu de la part. Així mateix, ha considerat conforme a la CE la limitació de rendes prevista en l'article 17.7 LAU en zones de mercat residencial tensat, perquè incideix sobre expectatives d'aprofitament i s'insereix en un equilibri raonable entre finalitat d'interès general i càrrega imposada al propietari, sense comprometre el nucli essencial del domini (Guilarte *et al.*, 2025: 183).

La reserva estatal de l'article 149.1.8 CE impedeix, igualment, que la normativa autonòmica alteri els elements estructurals del règim arrendatíci definit per la legislació estatal. En aquest sentit, la STC 120/2024 declara inconstitucionals els articles 1.3, 11 i 12 de la Llei 1/2022, la disposició addicional primera afegida a la Llei 24/2015 i la disposició transitòria per invasió de competències estatals processal i civil, en alterar l'equilibri contractual establert per la LAU i excedir el marc competencial autonòmic.¹⁵ En el mateix eix de garanties i en l'àmbit sancionador, la STC 120/2024 ha declarat la nul·litat de l'article 7 de la Llei 1/2022 per vulnerar el principi de culpabilitat de l'article 25.1 CE. Quan la sanció s'ha imposat en virtut d'una norma declarada inconstitucional, opera l'efecte de l'article 40.1 de la Llei orgànica 2/1979, del 3 d'octubre, del Tribunal Constitucional (LOTC), que permet la revisió de situacions sancionadores fins i tot amb cosa jutjada.¹⁶ En aquesta mateixa línia, el deure d'oferta prèvia de lloguer social pot subsistir com a obligació administrativa amb projecció sancionadora, però no pot operar com a pressupòsit processal d'admissió ni com a instrument d'alteració del règim civil comú, i qualsevol projecció sancionadora resta subjecta als principis de legalitat, tipicitat, culpabilitat i proporcionalitat, sota control jurisdiccional ple.

2.2. CONTROL MATERIAL: IDONEÏTAT, NECESSITAT I PONDERACIÓ

El segon pilar de l'estàndard de constitucionalitat és el judici de proporcionalitat, que verifica, per aquest ordre, la idoneïtat, la necessitat i la proporcionalitat en sentit estricte, amb

15. Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge (DOGC, núm. 8620, 7 de març de 2022).

16. STC 120/2024, del 8 d'octubre (BOE-A-2024-23944).

preservació del contingut essencial del dret de propietat (González-Cuellar, 1998: 193; Barnes, 1988: 16; STC 37/1987).

La *idoneïtat* exigeix acreditar la capacitat de l'actuació per a assolir una finalitat legítima, com ara evitar pèrdues de domicili sense garanties o desincentivar l'especulació, i exclou justificacions merament declamatòries, mentre que la *necessitat* exigeix constatar l'absència d'alternatives igualment eficaces i menys oneroses per a les facultats dominicals. En la *ponderació* s'integren tots els interessos constitucionalment rellevants i es computen també les utilitats socials de la propietat, com la conservació i millora del parc, l'assignació eficient d'usos, la reducció dels costos de transacció i l'estabilitat de l'oferta, de manera que qualsevol càrrega addicional, com el retard en la recuperació possessòria, la limitació transitòria de la renda o la restricció d'ús, s'ha de mantenir dins d'un llindar justificable tenint en compte el *nucli essencial* i el *just equilibri*. L'examen s'articula conforme a l'estàndard de l'article 1 del Protocol núm. 1 del CEDH (just equilibri) i a la protecció del domicili de l'article 8 del mateix conveni, amb exigència de motivació reforçada i exclusió d'automatismes. La intensitat del control es gradua en funció de l'afectació i pot ser baixa, mitjana o estricta, de manera que és de baixa intensitat en mesures temporals o reversibles que no incideixen ni en el rendiment econòmic ni en el domicili; d'intensitat mitjana quan incideixen en el rendiment econòmic sense comprometre el contingut essencial; i estricta quan recauen sobre el domicili o sobre el contingut essencial, com en expropiacions o en suspensions prolongades del llançament, supòsits que requereixen una supervisió judicial rigorosa i l'examen exhaustiu d'alternatives menys lesives (Macho, 2023: 302; Pérez, 2021: 179; Chano, 2022: 246; Martínez, 2025: 24; per totes, STC 113/2021 i 126/2024).¹⁷

A títol indicatiu, la ponderació pot atendre la rendibilitat objectivable de l'ús d'acord amb la destinació jurídicament integrada del bé, inclosa la utilitat econòmica de la renda arrendatícia real o potencial i els costos verificables, però sense establir llindars numèrics fixos ni invertir la càrrega de la prova (Algaba, 2021: 81; STC 64/2025).

Pel que fa a la contenció de rendes, la mesura és constitucionalment sostenible quan, dins del marge d'apreciació del legislador i conforme a l'estàndard d'equilibri just, està degudament motivada en termes d'idoneïtat i necessitat, incideix sobre expectatives d'aprofitament sense buidar el contingut essencial del dret de propietat i s'articula amb un disseny prudent, seguiment i avaluació periòdica. L'acreditació de la idoneïtat pot basar-se en l'evidència disponible, sense que calgui una certificació economètrica prèvia obligatòria, i la necessitat exigeix l'exploració d'alternatives menys oneroses, com ara instruments fiscals, increment de l'oferta pública o ajuts directes. En la ponderació no és procedent establir llindars numèrics rígids, sinó verificar que la càrrega individual no esdevingui excessiva en vista del rendiment net, deduïts els costos i deures legals, preveient una vigència temporal acotada i revisable, amb clàusules de revisió i mecanismes de reversibilitat en cas d'efectes adversos, especialment pel que fa als possibles efectes de substitució. Tot plegat resta sotmès a un judici de proporciona-

17. STC 113/2021, del 31 de maig (BOE-A-2021-11295), i 126/2024, del 21 d'octubre (BOE-A-2024-24761); Tribunal Europeu de Drets Humans, *Guia sobre l'article 1 del Protocol núm. 1 – Protecció de la propietat*, Estrasburg, Tribunal Europeu de Drets Humans, 2025, actualitzada el 28 de febrer de 2025, ECHR-KS. https://ks.echr.coe.int/documents/d/echr-ks/guide_art_1_protocol_1_eng.

litat d'intensitat ordinàriament mitjana, que s'endureix quan l'afectació s'apropa al contingut essencial o compromet la tutela del domicili (Algaba, 2021: 81; STC 26/2025 i 64/2025).

En relació amb la suspensió del llançament i la protecció del domicili, queden exclosos els automatismes que impedeixin la tutela judicial efectiva, i només és admissible una suspensió motivada quan tingui per finalitat protegir l'habitatge com a centre de vida i evitar desallotjaments sense reallotjament adequat, sempre com a últim recurs i després d'haver explorat prèviament vies menys lesives, com la negociació, la mediació o l'ajornament, sobre la base d'un informe de vulnerabilitat dels serveis socials i d'un pla de reallotjament versemblant, de durada limitada i revisable, compatible, en la mesura que sigui possible, amb les facultats d'ús, gaudi i disposició del propietari, i condicionada, en cas de pròrroga, a una nova motivació i a la reavaluació d'alternatives (Rodríguez-Izquierdo, 2024: 65; Macho, 2023: 330).¹⁸

2.3. METODOLOGIA I EVIDÈNCIA DEL CONTROL DE PROPORCIONALITAT

El control de proporcionalitat exigeix, en l'àmbit de la bona regulació, dades verificables i mecanismes de revisió que permetin aplicar els judicis d'adequació, necessitat i ponderació, i que facilitin el consegüent control jurisdiccional. Aquesta arquitectura probatòria es desplega en dues fases complementàries: l'anàlisi *ex ante*, prèvia a l'adopció de la mesura, i l'avaluació *ex post*, que permet verificar-ne l'eficàcia i, si escau, modificar-la o revocar-la.

En la fase preparatòria, les iniciatives normatives de l'Administració general de l'Estat i, amb caràcter general, les de les comunitats autònomes i les entitats locals, conforme al seu marc de bona regulació, han d'incorporar una memòria d'anàlisi d'impacte normatiu que satisfaci un triple estàndard de motivació:¹⁹ definir objectius verificables, identificar amb precisió el problema que es pretén resoldre i explicitar la finalitat constitucional perseguida. Així mateix, ha d'examinar alternatives igualment eficaces i menys oneroses, amb una valoració comparada dels costos respectius, i ha d'establir un horitzó temporal que, mitjançant clàusules de temporalitat o de caducitat, permeti la revisió periòdica de la mesura. Així, la Llei 12/2023 concreta aquests requisits generals en matèria d'habitatge i l'article 12.2 exigeix indicadors de seguiment i d'avaluació en l'execució de les polítiques residencials. L'article 18.2a disposa que el procediment preparatori de declaració de zones de mercat residencial tensat ha d'incorporar informació amb indicadors sobre preus de lloguer i venda, renda disponible i esforç econòmic de les llars, i l'article 18.3 fixa, a més, paràmetres temporals en establir una vigència de tres anys prorrogable, l'exigència d'una memòria justificativa amb dades objectives i l'elaboració d'un pla específic per a corregir els desequilibris detectats, amb un calendari de revisió.

Les decisions d'aprovació i d'aplicació de mesures amb incidència residencial han d'estar fonamentades en dades contrastables, han de deixar constància documentada de l'examen

18. Tribunal Europeu de Drets Humans (2008, 13 de maig), cas McCann contra el Regne Unit (demanda núm. 19009/04) [Sentència, Secció Quarta], HUDOC, <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-86233>.

19. Reial decret 931/2017, del 27 de octubre, pel qual es regula la memòria de l'anàlisi d'impacte normatiu (BOE-A-2017-13065).

d'alternatives reguladores i del balanç efectuat entre l'interès general perseguit i les càrregues imposades als drets individuals afectats, i han d'evitar automatismes que prescindixin de la valoració específica de cada supòsit. La decisió normativa pot establir llindars d'alerta que activin revisions periòdiques i ha de garantir l'accés públic tant a les dades utilitzades com a les metodologies aplicades en l'avaluació (STC 26/2025).

L'avaluació posterior requereix instruments que permetin verificar l'eficàcia de la intervenció i, si escau, modificar-la o revertir-la, i el seguiment s'ha de fonamentar en indicadors objectivables i verificables, amb una metodologia transparent i dades accessibles. En l'àmbit residencial, això inclou com a mínim els indicadors previstos en la Llei 12/2023 relatius a la dinàmica de preus i a l'esforç de les llars i, quan sigui rellevant, variables de vulnerabilitat social definides pels serveis socials competents. Addicionalment, es pot recórrer a estadístiques públiques sobre durades i resultats d'execució quan aquesta informació sigui rellevant per a l'avaluació de la proporcionalitat de la mesura. Tanmateix, l'avaluació metodològica pot reforçar-se mitjançant programes pilot o dissenys quasi experimentals entre àrees de tractament i de control, especialment mitjançant el mètode de *diferències en diferències* (DiD) i amb la publicitat de les bases de dades utilitzades en l'anàlisi. En qualsevol cas, si bé aquestes tècniques constitueixen bones pràctiques reconegudes internacionalment per a millorar la transparència i evitar biaixos en l'avaluació de polítiques públiques, no integren una obligació administrativa estàndard a Espanya més enllà de les exigències generals de motivació, transparència i avaluació establertes en els articles 129 i 130 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Cal mencionar aquí que quan la intervenció normativa interactua amb plataformes digitals de lloguer de curta durada, el Reglament 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell estableix normes harmonitzades sobre la recollida i l'intercanvi de dades entre plataformes i autoritats competents, incloent-hi els requisits de registre i la transmissió periòdica d'activitat, aplicables a partir del 20 de maig de 2026.²⁰ Aquestes dades poden integrar-se tant en la fase *ex ante* de motivació com en la fase *ex post* de seguiment de l'eficàcia, sense que això suposi substituir el judici constitucional substantiu de proporcionalitat.

En l'àmbit de l'execució administrativa amb incidència directa en el domicili habitual, és preceptiva la coordinació amb els serveis socials competents (art. 441.5 LEC) i es pot valorar l'ús d'instruments de lloguer social ajustats a les circumstàncies del cas com a mesures d'execució proporcionades, sense convertir-los en requisits processals previs ni alterar el règim civil comú aplicable a les relacions d'arrendament o possessòries. Els requisits de traçabilitat i de motivació són deures de qualitat normativa que vinculen l'Administració que dicta la mesura i en condicionen la validesa, i no generen condicions d'admissibilitat processal oposables a la part actora. L'esmentada STC 26/2025 precisa que, quan es tracta de l'habitatge habitual, la informació i la coordinació previstes en aquest precepte no poden erigir-se en exigència documental prèvia a càrrec de l'actor per a accedir a la jurisdicció. L'absència de base probatòria, tant abans com durant l'execució, pot comportar la invalidació de la mesura en el

20. Reglament (UE) 2024/1028 del Parlament Europeu i del Consell, de l'11 d'abril de 2024, sobre la recollida i l'intercanvi de dades relatives als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada i pel qual es modifica el Reglament (UE) 2018/1724 (DOUE-L-2024-80593).

control jurisdiccional; la intensitat de l'afectació dels drets en joc gradua el nivell d'exigència probatòria i, com més intensa sigui la restricció, més sòlida ha de ser la justificació de la idoneïtat, la necessitat i la proporcionalitat en sentit estricte.

2.4. COMPATIBILITAT AMB EL DRET DE LA UNIÓ EUROPEA

El control de constitucionalitat dels apartats anteriors s'exerceix paral·lelament a l'exigència de compatibilitat amb el dret de la Unió com a límit extern que no altera el cànon intern. Aquest estàndard intern es defineix pels preceptes constitucionals interpretats conforme a l'article 10.2 CE i es projecta de manera coherent amb el CEDH i amb la Carta de Drets Fonamentals, d'acord amb els articles 51.1, 51.2 i 52.3 de la Carta. Aquesta vincula els estats quan apliquen dret de la Unió i, com a mínim, garanteix el mateix sentit i abast que el CEDH, sense impedir que el dret de la Unió pugui reconèixer una protecció més àmplia.

En aquest marc de convergència material, la pèrdua de l'habitatge constitueix la interferència més intensa en el dret al respecte del domicili i activa un escrutini reforçat que redueix el marge d'apreciació estatal, amb un doble requeriment acumulatiu que informa el judici de proporcionalitat europeu i s'estén al control de les mesures d'aplicació del dret de la Unió. Un tribunal independent ha de poder examinar la proporcionalitat de la mesura concreta amb garanties processals i substantives i sense automatismes, i l'Estat ha d'acreditar el compliment de les seves obligacions positives de mitjans per a prevenir desallotjaments indigits i situacions de vulnerabilitat severa, sense que hi hagi un deure general de proveir, en tot cas, un habitatge alternatiu.²¹ En la ponderació entre domicili i propietat, l'estàndard europeu exigeix evitar càrregues desproporcionades per al titular dominical i admet, quan sigui indispensable, la limitació temporal de la mesura o la compensació econòmica com a instruments per a preservar el just equilibri.

Aquesta disciplina europea es projecta també sobre la configuració normativa de les relacions entre particulars, però no opera com una eficàcia horitzontal directa del Conveni. La protecció es canalitza mitjançant la llei i les obligacions positives de l'Estat de dissenyar un marc normatiu compatible amb el Conveni i d'aplicar-lo amb un control judicial suficient, sense que el jutge substitueixi aquesta mediació legal per una aplicació directa del Conveni en l'esfera purament privada. Aquest esquema és decisiu en l'ordenació de l'arrendament urbà, de la tutela possessòria i de l'execució hipotecària, i exigeix que el marc legal i el seu control judicial evitin solucions automàtiques que desdibuixin la distribució de riscos i obligacions pròpia del règim civil comú.²²

Paral·lelament, la jurisprudència recent enllaça amb l'estàndard de la Unió sobre protecció del consumidor i control de clàusules abusives i exigeix que els òrgans jurisdiccionals puguin aturar o condicionar l'execució quan hi hagi qüestions de fons potencialment nul·les, no només per la primacia del dret de la Unió, sinó també per a assegurar la tutela judicial efectiva i el just equilibri en el sentit de l'article 1 del Protocol núm. 1. En tot cas, cal evitar

21. TEDH, *Guia sobre l'article 8 del Conveni Europeu de Drets Humans*.

22. Per totes, TEDH (2008), cas McCann contra el Regne Unit, Sentència del 13 de maig de 2008.

suspensions o dilacions prolongades de l'execució que no es justifiquin amb motivació reforçada i ponderació individualitzada suficient.²³

L'articulació d'instruments de política d'habitatge que es qualifiquin com a serveis d'interès econòmic general (SIEG) requereix un acte d'encàrrec que determini els beneficiaris, l'objecte, l'abast i la durada, les obligacions específiques de servei públic, els paràmetres objectius de compensació, els mecanismes de control i de revisió periòdica i la prevenció de sobrecompensacions, amb justificació de la necessitat i de la proporcionalitat. Per altra part, els suports selectius que constitueixin ajudes d'estat d'acord amb l'article 107 del Tractat de Funcionament de la Unió Europea (TFUE) han d'acreditar un objectiu d'interès general, la idoneïtat del mecanisme i la proporcionalitat de la intensitat del suport, i l'eventual il·licitud d'una ajuda no pot legitimar, per si sola, restriccions internes que afectin el contingut essencial del dret de propietat.²⁴

Pel que fa a les limitacions quantitatives, zonals o temporals sobre habitatges d'ús turístic, l'admissibilitat exigeix una motivació reforçada i un examen efectiu d'alternatives menys lesives, amb avaluació dels impactes distributius, i una protecció reforçada de la residència habitual, per la seva connexió amb l'article 8 del CEDH i amb l'article 1 del Protocol núm. 1; altres usos residencials o econòmics no queden desprotegits, però la intensitat de la tutela és menor. En aquest context, el referit Reglament 2024/1028 pot contribuir a millorar el control de proporcionalitat en facilitar dades objectives per a mesurar efectes sobre l'oferta i les rendes i per a preveure revisions periòdiques amb criteris transparents; tanmateix, no substitueix el judici constitucional ni autoritza automatismes decisoris, i les dades s'han d'integrar en motivacions que valorin la vulnerabilitat, les alternatives i la reversibilitat i que assegurin l'examen individualitzat i l'accés efectiu a recursos.

3. EL DRET PRIVAT COM A INSTRUMENT D'EFFECTIVITAT DEL MANDAT DE L'ARTICLE 47 DE LA CONSTITUCIÓ ESPANYOLA

En l'esfera privada, l'efectivitat de l'article 47 CE es vehicula per mitjà de la delimitació legal del contingut del dret de propietat i de la seva funció social, en els termes de l'article 33.2 CE, amb projecció sobre la possessió i l'àmbit contractual. Els límits interns del domini i del contracte deriven de la bona fe i de la prohibició de l'abús de dret, que disciplinen l'exercici de les facultats dominicals i contractuals i permeten la correcció judicial de conductes que, tot i ser formalment conformes amb el títol habilitant, resulten materialment incompatibles amb l'ordenament (art. 111-7 i 111-8 CCCat; art. 1258 i 7.2 del Codi civil estatal).

23. TJUE (2013, 14 de març), cas Mohamed Aziz contra Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa) (assumpte C-415/11; ECLI: EU:C:2013:164). Vegeu també les sentències Aziz, C-415/11, 2013; Sánchez Morcillo, C-169/14, 2014; Banco Primus, C-421/14, 2017; Profi Credit Polska, C-176/17, 2018.

24. Decisió 2012/21/UE de la Comissió, del 20 de desembre de 2011, relativa a l'aplicació de l'article 106, apartat 2, del TFUE, a les compensacions per servei públic a empreses encarregades de la gestió de serveis d'interès econòmic general. DOUE, L 7.

En aquest marc, la gestió de la tensió entre el dret de propietat i el dret a l'habitatge s'ha abordat mitjançant diversos instruments de regulació recent. A títol il·lustratiu, dins del règim arrendatíci la LAU fixa la durada dels contractes i les pròrrogues obligatòries; la Llei 12/2023 regula la declaració de zones de mercat residencial tensat, el règim aplicable als grans tenidors i l'actualització de rendes; i, a Catalunya, la Llei 24/2015 preveu el deure d'oferir prèviament un lloguer social quan hi ha risc d'exclusió residencial, amb deures específics de comunicació a l'ajuntament i a l'Agència de l'Habitatge.²⁵ Tanmateix, en la propietat horitzontal, l'article 17.12 de la Llei 49/1960, del 21 de juliol, de la propietat horitzontal (LPH), permet a la comunitat limitar, condicionar o prohibir l'ús turístic dels elements privatis amb un quòrum de tres cinquenes parts (3/5), i des del 3 d'abril de 2025 l'article 7.3 LPH requereix autorització prèvia i expressa de la comunitat per a noves activitats d'allotjament turístic (STS 1232/2024 i 1233/2024, del 3 d'octubre; STS 3808/2025, del 2 de setembre).²⁶

Quant als drets d'adquisició preferent de tanteig i retracte, el seu règim condiciona l'eficàcia civil de la transmissió al compliment dels deures de notificació i a la preferència d'adquisició i, si escau, permet la subrogació *ex post* en idèntiques condicions i dins els terminis establerts legalment, amb la publicitat registral necessària per a la tutela de tercers. A Catalunya, la Llei 18/2007 n'estableix el fonament, desenvolupat successivament pels decrets llei 1/2015, 17/2019 i 2/2025, que en determinen l'operativitat en transmissions procedents d'una execució hipotecària o una dació en pagament, n'estenen l'abast, reforcen els deures de notificació i reorienten l'instrument cap a les zones de mercat residencial tensades, incorporant les transmissions de grans tenidors i establint la qualificació permanent com a habitatge protegit dels immobles adquirits. En aquests termes, el tanteig i el retracte actuen com a límit intern del domini, sotmesos als principis de legalitat, proporcionalitat i publicitat registral (art. 15 i 136 de la Llei 18/2007).

Però, més enllà d'aquests mecanismes, la tensió entre propietat i habitatge pot canalitzar-se mitjançant instruments civils que superen el binomi arrendament i domini ple. Així, la Llei 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, delimita l'estatut jurídic de la propietat temporal i de la propietat compartida amb la finalitat de «facilitar l'accés a la propietat» i d'assegurar l'estabilitat de la posició real de l'adquirent. La propietat temporal, regulada en els articles 547-1 a 547-10 CCCat, confereix al titular el domini d'un bé durant un termini cert i determinat; vençut el termini, el domini fa trànsit al titular successiu. Durant la vigència, el propietari temporal té totes les facultats pròpies del dret de propietat i pot arrendar el bé, alienar, hipotecar o sotmetre la propietat a altres gravàmens dins el límit temporal i sense necessitat d'intervenció del titular successiu. Pel que fa a la propietat compartida (art. 556-1 a 556-12 CCCat), configura un règim d'adquisició gradual del domini en què el propietari material adquireix una quota inicial i n'exerceix la possessió, l'ús i el gaudi exclusius, amb el dret d'anar adquirint la quota restant del propietari formal, amb exclusió de l'acció de divisió.

25. Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica (DOGC, núm. 6928, 5 d'agost de 2015).

26. STS 1232/2024, del 3 d'octubre (ECLI: ES:TS:2024:4790); 1233/2024, del 3 d'octubre (ECLI: ES:TS:2024:4791), i 3808/2025, del 2 de setembre (ECLI: ES:TS:2025:3808).

El propietari material pot vendre, hipotecar o gravar la seva quota amb una comunicació al propietari formal i la divisió del bé requereix el seu consentiment. Les despeses ordinàries i els tributs són a càrrec del propietari material i les extraordinàries i les d'instal·lacions es reparteixen segons quota (Nasarre, 2025: 81).

Un altre exemple és el règim cooperatiu d'habitatge en cessió d'ús, que articula la titularitat de l'immoble per part de la cooperativa amb el dret d'ús dels socis. La Llei 12/2015, de cooperatives de Catalunya, empara la promoció i la cessió en règim d'ús i gaudi i remet als estatuts la definició de les condicions d'accés, del règim d'utilització i de la transmissió del dret; la limitació del valor de sortida es pot establir, si escau, per via estatutària o en els títols constitutius i els plecs administratius aplicables.²⁷ L'accés es regeix per una aportació inicial i per quotes periòdiques, i la durada pot ser indefinida o, en sòl públic sotmès a dret de superfície, ajustada al termini de la concessió. La no transformació en propietat privada individualitzada deriva del que disposin els estatuts i, en sòl públic, de les condicions del dret de superfície i de la qualificació corresponent.

En tot cas, sens perjudici del desplaçament de les cooperatives en cessió d'ús, avalat per l'augment de projectes i residents, pels resultats d'impacte positius i pel reforç normatiu recent, la implantació d'institucions com la propietat temporal i la propietat compartida continua sent reduïda i condicionada per l'encaix hipotecari i registral i per la manca de productes bancaris específics (Izquierdo, 2019: 4).

4. COM A CONCLUSIÓ

El control de validesa constitucional de les intervencions en matèria d'habitatge hauria d'incloure la valoració de si els poders públics han creat les condicions perquè els instruments alternatius previstos en l'ordenament siguin realment operatius. Quan una restricció del domini s'empara en l'article 47 CE, la seva justificació es debilita sempre que existeixin alternatives menys restrictives i d'eficàcia equivalent que resten sense aplicació per manca d'un marc que n'asseguri l'operativitat amb estabilitat jurídica i adequació a les necessitats d'accés a l'habitatge assequible. La propietat temporal i la propietat compartida il·lustren aquesta situació. Incorporades al dret civil català des del 2015 i sense una regulació comparable amb la de la resta de l'Estat espanyol malgrat que la doctrina n'ha subratllat la necessitat, són instruments que articulen formes de tinença amb elements de reciprocitat i col·laboració. Permeten un accés estable a l'habitatge amb seguretat jurídica, sense recórrer ni a la transmissió plena del domini, sovint inaccessible per raons de preu, ni a la restricció del domini privat, que genera la tensió constitucional analitzada. Però la seva implantació limitada posa de manifest que la previsió legal, per si sola, no produeix efectes estructurals, i, com s'ha constatat, tampoc la tensió entre propietat i habitatge no es resol amb la simple alternança entre mercat lliure i restricció administrativa sobre el domini existent. El compliment efectiu del mandat constitucional exigeix desplegar un tercer camí mitjançant la construcció de l'ecosistema financer, registral i administratiu que asseguri l'operativitat efectiva d'aquests instruments de dret civil.

27. Llei 12/2015, del 9 de juliol, de cooperatives (DOGC, núm. 6914, 16 de juliol de 2015).

5. BIBLIOGRAFIA

- ALGABA ROS, S. (2021). «El control de la renta en el arrendamiento de vivienda». *InDret*, núm. 1/2021. <https://doi.org/10.31009/InDret.2021.i1.02>.
- ARIAS MARTÍNEZ, M. A. (2019). «Las competencias autonómicas en materia de vivienda frente a las competencias estatales de carácter transversal en la reciente jurisprudencia constitucional». *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica (REALA): Nueva Época*, núm. 11, p. 106-121. <https://doi.org/10.24965/reala.v0i11.10602>.
- BARNES, J. (1998). «El principio de proporcionalidad. Estudio preliminar». *Cuadernos de Derecho Público*, núm. 5, p. 16-49.
- BIGLINO CAMPOS, P. (2020). «Principios rectores, legislador y Tribunal Constitucional». *Revista Española de Derecho Constitucional*, núm. 119, p. 53-84. <https://doi.org/10.18042/cepc/redc.119.02>.
- CHANO REGAÑA, L. (2022). «Ponderación (Tribunal Constitucional español)». *Eunomia: Revista en Cultura de la Legalidad*, núm. 23, p. 241-253. <https://doi.org/10.20318/eunomia.2022.7121>.
- COVARRUBIAS CUEVAS, I.; POYANCO BUGUEÑO, R. (2020). «La privación parcial al derecho de propiedad ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos frente a medidas de recorte o suspensión de remuneraciones y beneficios sociales». *Ius et Praxis*, vol. 26, núm. 3, p. 131-156. <https://doi.org/10.4067/S0718-00122020000300131>.
- DOMÉNECH PASCUAL, G. (2010). «Geología constitucional del derecho urbanístico». *Revista Española de Derecho Constitucional*, núm. 89, p. 357-372.
- ESTEVE, A. B. (2007). «Supuestos indemnizatorios en la Ley de Suelo de 2007». *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, núm. 305, p. 9-47.
- GIFREU FONT, J. (2023). «El bastiment normatiu del dret a l'habitatge a Catalunya a l'empara del compliment de la funció social de la propietat». A: GIFREU FONT, J.; NOGUERA FERNÁNDEZ, A. (coord.). *Possibilitats i límits de les competències autonòmiques en matèria d'habitatge*. Barcelona: Generalitat de Catalunya, Institut d'Estudis de l'Autogovern, p. 121-184. https://presidencia.bibliotecadigital.gencat.cat/bitstream/handle/20.500.14623/486/IEAG_17_sencer.pdf.
- GONZÁLEZ-CUÉLLAR SERRANO, N. (1998). «El principio de proporcionalidad en el derecho procesal español». *Cuadernos de Derecho Público*, núm. 5, p. 192-213.
- GUILARTE GUTIÉRREZ, V.; LUCAS MURILLO DE LA CUEVA, E. (2025). «La ley por el derecho a la vivienda: su constitucionalidad y otras cuestiones». *Derecho Privado y Constitución*, núm. 46, p. 183-228. <https://doi.org/10.18042/cepc/dpc.46.05>.
- IZQUIERDO GRAU, G. (2019). «Aspectes registrals i hipotecaris de la propietat temporal i de la propietat compartida del Codi civil de Catalunya». *InDret*, vol. 3, núm. 2019, p. 1-46. <https://indret.com/aspectos-registrales-e-hipotecarios-de-la-propiedad-temporal-y-de-la-propiedad-compartida-del-codigo-civil-de-cataluna/>.
- LÓPEZ HIDALGO, S. (2017). «El principio de proporcionalidad como canon de constitucionalidad: una aproximación al caso ecuatoriano». *Estudios de Deusto*, vol. 65, núm. 1, p. 185-217. [https://doi.org/10.18543/ed-65\(1\)-2017pp185-217](https://doi.org/10.18543/ed-65(1)-2017pp185-217).
- LÓPEZ RAMÓN, F. (2014). «El derecho subjetivo a la vivienda». *Revista Española de Derecho Constitucional*, núm. 102, p. 49-91. <https://recyt.fecyt.es/index.php/REDCons/article/download/39700/22394>.
- MACHO CARRO, A. (2023). «El examen de proporcionalidad de los desalojos forzosos y su recepción en el ordenamiento español». *Revista de Derecho Político*, núm. 116, p. 297-335. <https://doi.org/10.5944/rdp.116.2023.37161>.
- (2024). «Los derechos fundamentales económicos en el Estado social». *Revista Española de Derecho Constitucional*, núm. 130, p. 359-370.

- MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. (2025). «La vivienda en la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos: Una visión integradora del derecho a la vivienda y el derecho de propiedad». *Revista de Derecho Civil*, vol. 12, núm. 1, p. 1-56. <https://nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/1005>.
- MARZAL RAGA, R. (2024). «El régimen de tanteo y retracto para la formación de vivienda pública». *Anuario de Derecho Municipal*, núm. 17, p. 143-168. https://doi.org/10.37417/ADM/17-2023_2.04.
- MAS BADIA, M. D. (2024). «La ley por el derecho a la vivienda en su contexto». A: MAS BADIA, M. D. *¿Una habitación propia?: Arrendamiento y propiedad en la Ley por el derecho a la vivienda*. Madrid: Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, p. 39-106. <https://doi.org/10.37417/1z6xgd96>.
- NASARRE AZNAR, S. (2025). *Los retos de la vivienda en Europa: Viejos y nuevos problemas, viejas y nuevas soluciones*. Madrid: Fundación Coloquio Jurídico Europeo.
- PÉREZ DAUDÍ, V. (2021). *Tutela efectiva y derecho a la vivienda*. Barcelona: Atelier.
- RAJEVIC MOSLER, E. P. (1996). «Limitaciones, reserva legal y contenido esencial de la propiedad privada». *Revista Chilena de Derecho*, vol. 23, núm. 1, p. 23-97.
- RODRÍGUEZ-IZQUIERDO SERRANO, M. (2024). «La vulnerabilidad frente a los desalojos forzosos de vivienda como tendencia constitucional». *Revista Española de Derecho Constitucional*, núm. 130, p. 49-78. <https://doi.org/10.18042/cepc/redc.130.02>.
- VAQUER CABALLERÍA, M. (2025). «La vivienda como función social y la rentabilidad como contenido esencial de la propiedad». *Teoría y Realidad Constitucional*, núm. 55, p. 141-179. <https://doi.org/10.5944/trc.55.2025.45032>.
- VILLANUEVA, J.; BENITO, I. de (2025). «La propietat temporal i la propietat compartida: una fórmula alternativa d'accés al'habitatge a Espanya». *Revista Jurídica Pérez-Llorca*, núm. 13 (maig), p. 74-87. www.perezllorca.com/wp-content/uploads/2025/05/Revista-Juridica-Mayo-2025.pdf.
- ZOCO ZABALA, C. (2021). «¿Hacia una reformulación de la inviolabilidad del domicilio?». *Revista Española de Derecho Constitucional*, núm. 121, p. 169-195. <https://doi.org/10.18042/cepc/redc.121.06>.