

# RETOS DE DERECHO CIVIL. DERECHO A LA VIVIENDA. DESARROLLO Y SOSTENIBILIDAD, IMAGEN Y MITO

ANA LAMBEA RUEDA (DYKINSON, 2022) ISBN: 978-84-1122-199-3.  
Nº de páginas: 227

**Ana Isabel Berrocal Lanzarot**

Profesora Contratada Doctora de Derecho Civil (acreditada a profesor Titular)  
Universidad Complutense de Madrid

El presente Libro representa una excelente y vanguardista obra en el análisis del derecho a la vivienda, adaptando para ello la regulación de nuestro Derecho Civil a los objetivos de desarrollo sostenible. Lo que determina la necesaria revisión del Derecho de propiedad, los Derechos reales limitados, especialmente, en relación con el mencionado derecho a la vivienda en cuanto resulta necesario contribuir a la sostenibilidad social de ciudades y consumidores (Objetivo 11: “lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”).

El Libro se estructura en tres capítulos, al que precede un prólogo realizado por D<sup>a</sup>. María Amparo Grau Ruiz, Catedrática de Derecho Financiero y Tributario en la Universidad Complutense de Madrid, y finaliza con un epílogo que constituye una recapitulación de lo analizado, sintetizando los argumentos y conclusiones fundamentales como reflexión final del estudio de la materia.

En el primer capítulo, la autora nos introduce en el desarrollo y sostenibilidad, intentando para ello adaptar y concretar los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas en la vida y en el Derecho. Tras la presentación y su recepción de los ODS en Europa y España pretende dar una visión de los tres pilares de la sostenibilidad: ambiental, económica y social. A la vez que, se presenta como criterio: el desarrollo sostenible.

Sobre tales bases, la profesora Ana Lambea Rueda lleva a cabo un análisis brillante de la condición jurídica de los objetivos de desarrollo sostenible, su definición, los sujetos afectados, su contenido y eficacia y los problemas de su exigibilidad.

En un segundo capítulo se procede a un estudio del Código Civil y su normativa de desarrollo desde las perspectivas del derecho al desarrollo y sostenibilidad. Para ello, procede a analizar el Título Preliminar y los Cuatro Libros –el último solo en lo referente a la Teoría General de las Obligaciones y Contratos, no los contratos en particular-.

En el tercer capítulo se centra específicamente en la propiedad y los Derechos Reales desde la perspectiva de uno de los Objetivos, en concreto, el número 11. Precisamente, sobre la exigencia de ciudades y comunidades sostenibles; lo que conlleva un análisis específico de los aspectos que inciden en la propiedad, en los derechos reales, en el derecho del suelo, en el derecho a la ciudad y en el derecho a la vivienda. Se observa en cada una de estas materias, como destaca la autora, una aportación para lograr la aplicación efectiva del derecho a la vivienda, observando que unos interpelean al poder judicial y otros al legislador.

En este contexto, la autora insiste en la necesidad de referirnos al derecho al desarrollo y sostenibilidad como un principio estructural de orden constitucional internacional que requiere mecanismos específicos de convención, garantía y protección.

Por lo que, para ello procede realizar un estudio profundo del sujeto, objeto, contenido –derechos y deberes y límites del mismo-, su esencia y estructura; refiriéndose al derecho al desarrollo y sostenibilidad como un principio estructural del orden constitucional internacional que requiere mecanismos específicos de concreción, garantía y protección.

En cuanto a los objetivos de desarrollo sostenible de las Naciones Unidas, la autora se siente en la obligación de perseguir la conservación del medio ambiente con todos los recursos. Como precisa, el objetivo de desarrollo sostenible número 11 conecta directamente con el Derecho de propiedad y los Derechos reales. Para ello, las ciudades, comunidades sostenibles y sus viviendas deben cumplir con la mejora de las condiciones materiales, colaborar con la inclusión social y justicia y respetar las exigencias de una construcción segura que permite la supervivencia y respeto al medio físico.

Con ello, una realidad evidente para la autora es la de incentivar, simplificar y flexibilizar el marco normativo e incorporar la figura de gestores especiales, vincular los incentivos fiscales a las certificaciones internacionales e, impulsar la formación y la cultura en la sostenibilidad.

No obstante, señala que, pese a que se está tomando impulso hacia el derecho a la vivienda, insiste en que se debe trabajar desde una visión integral, holística de la

vivienda y potenciar la nueva economía colectiva que ha surgido en los últimos años en respuesta a necesidades no resueltas por el sistema económico y social.

Por otra parte, el desarrollo del suelo y su sostenibilidad deben resultar conformes con el respecto al medio ambiente y la perspectiva de identidad social y cultural de cada lugar. Por lo que se debe garantizar, como acertadamente precisa, una parte importante de los recursos terrestres, como el suelo esencial para la vida y, que no está, precisamente, bajo el dominio privado sin control. Lo que representaría, a su juicio, la primera aportación para resolver los problemas de la vivienda.

En este ámbito, se pone el acento en el derecho a ciudades con inversión en salud y no en enfermedad, inversión en bienestar y no en la marginalidad; en suma, ciudades con visión de futuro que promueven el derecho al desarrollo y sostenibilidad y, sean rentables desde un punto de vista económico.

De ahí que la autora defienda que para lograr el derecho a la ciudad hay que llevar a cabo acciones valientes como: renunciar a algunos edificios en favor de otros, fomentar zonas adecuadas de esparcimiento social, rehabilitar edificios y barrios de forma integral con medidas de horizontalidad y verticalidad combinadas para integrar espacios verdes y de acceso a aire limpio y sol en todas las viviendas. Asimismo, insiste en la demolición de edificios públicos antiguos e infrautilizados, que no merecen su rehabilitación y, obliga a reflexionar sobre la reutilización de edificios para otros usos tras las crisis del Covid-19.

Por otra parte, se destaca el papel y la herramienta fundamental de la inteligencia artificial, siendo las smart cities el ejemplo más claro para lograr ciudades y comunidades sostenibles desde el punto de vista económico y ambiental. Ante ello, señala la autora que la medición y control de las ciudades –smart cities– contribuye por supuesto al desarrollo y la sostenibilidad; y, por ende, puede ser un pilar de apoyo a las soluciones con relación al derecho a la vivienda en los aspectos sociales todavía pendientes.

Ante todo, se debe reflexionar acerca de la propiedad y su función al margen de concepciones políticas dentro del sistema de Derechos reales, centradas en la idea de la sostenibilidad y concretando más aún la visión del interés público o social y su razón de ser. Además, se debe tomar conciencia de la falta de uso y ocupación de los bienes.

En fin, la autora ofrece como soluciones, en primer lugar, reformular el concepto de propiedad como premisa y, en segundo lugar, dejar intacto el Derecho de propiedad y centrarse más en los Derechos reales limitados como fórmula de acceso a las viviendas, actualizadas y fomentadas. Ciertamente, deben y pueden fomentarse otro tipo de relaciones jurídicas con la ciudad: vivienda en régimen de usufructo, cesión temporal de uso de la vivienda completa y derechos de habitación, viviendas colaborativas y cooperativas de viviendas de cesión de uso.