

MAS BADÍA, M^a. D.: *¿Una habitación propia? Arrendamiento y propiedad en la Ley por el derecho a la vivienda*, Marcial Pons, Madrid, 2024. Disponible en abierto: <https://marcialpons-openaccess.es/index.php/juridicas/catalog/view/una-habitacion-propia/9/413>.



La obra que el lector tiene en sus manos no es una más, ni por la temática ni por quien la escribe. La autora lo refiere en sus reflexiones finales; no se trata de un estudio ligero ni apresurado sobre un tema tan crucial como es el derecho a la vivienda, se asienta sobre “una base sólida de información y datos adecuadamente analizados”. No es falsa modestia, es reflejo del rigor, de la honradez intelectual, de la madurez académica y del saber hacer de la profesora MAS BADÍA, que se deja sentir con fuerza y personalidad a lo largo y ancho de la obra; lo que también la caracteriza y singulariza.

La autora realiza en esta monografía un ejercicio concienzudo, crítico y solvente que se evidencia en cómo maneja las categorías jurídicas (propiedad, arrendamiento, vivienda, función social o contenido esencial, gran tenedor, mercado tensionado); cómo aborda y entrelaza temas complejos generales y específicos (distribución de

competencias entre Estado y Comunidades autónomas, técnica y calidad legislativa, concurrencia normativa, o limitación de la renta de alquiler); cómo profundiza en debates necesarios (contextos de aplicación y garantía de los derechos, límites de la propiedad, gentrificación, vulnerabilización de amplios grupos poblacionales, vivienda digna y de calidad y su relación con los derechos humanos, o la ética del cuidado); cómo formula propuestas de calidad (resolución no judicializada de conflictos, política fiscal, medidas sucesorias, o la profesionalización del mercado de alquiler, entre tantas otras); e incluso cómo es capaz de visualizar y avanzar futuros retos que en materia de vivienda están llamando a la puerta (uno de los más relevantes, el envejecimiento).

Esta obra presenta una estructura que acompaña y guía al lector de manera magistral en el aprehendizaje de los conceptos y, lo que es más importante si cabe, de su utilidad e interrelación; lo conduce con acierto a través de los debates que apunta y, especialmente, en aquellos escenarios en los que con precisión profundiza en el curso de los capítulos; y, por último, lo seduce con varias claves de solución práctica con las que finaliza. Es un ejercicio dialéctico y didáctico delicado y exquisito. Así, tras una introducción en la que avanza el que considera es su propósito, que constituye sin lugar a duda un magnífico comienzo, provoca en quien lee un apetito voraz, que no defrauda con posterioridad en la calidad de su desarrollo.

El Capítulo Primero es dúctil, fruto de la plasticidad y flexibilidad que caracteriza al derecho de propiedad, ese terrible e incómodo derecho subjetivo. La profesora MAS BADÍA se mueve con comodidad, aunque no en escenarios acomodaticios. Afronta temas de gran interés y envergadura que le hace, en no pocos momentos, abandonar zonas de confort y cajones estancos, algo que se nota que lejos de asustarle, la estimula. Comienza por la aproximación a la vivienda como derecho humano y la estrecha conexión que presenta con otros derechos y bienes constitucionalmente protegidos de la mano de la jurisprudencia y los criterios de ponderación utilizados por ella; particularmente se centra en la relación que hace con el derecho de propiedad. Una atalaya comprometida y valiente desde la que divisa y aborda dos de los contextos recientes donde el derecho a la vivienda se ha puesto en cuestión, contribuyendo a vulnerabilizar a sectores amplios de la población, como lo fue la crisis económica de 2007 (el estallido de la burbuja inmobiliaria) o la pandemia por la Covid19. Todo ello en un escenario que complica el acceso a la vivienda, pues como ella pone de relieve, a diferencia de lo que sucede en otros Estados, el nuestro, apuesta por la propiedad en vez de por el alquiler, con las ventajas y desventajas que eso ha supuesto para muchas familias y que también quedan evidenciadas en la obra.

El Capítulo Segundo se adentra en las modificaciones que la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda incorpora en otras normas, especialmente

en la Ley de Arrendamientos Urbanos; que evidencia que el ordenamiento jurídico y cualquier análisis sobre él no se estructura sobre compartimentos estancos y que es imprescindible legislar con sentido de Estado. En él se contiene uno de los núcleos gordianos de la materia, la intervención pública del mercado de alquiler. Se analizan con detalle y precisión, con referencias al derecho comparado, la limitación de la renta, las prórrogas forzosas, y también otras cuestiones novedosas de alcance, como el pago por medios electrónicos; el índice de referencia para la actualización anual de la renta; y los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato. Un recorrido por las novedades legislativas que huye de ser un estudio expositivo, y se adentra en el terreno de las dudas, de los vacíos, y de las propuestas, también las que a futuro se están elaborando y anunciando, que no son dejadas en el olvido, ni postergado su estudio a un mañana.

El Capítulo Tercero profundiza sobre conceptos clave: la función social y el contenido esencial del derecho de propiedad. Se trata del corazón de la obra; he de reconocer que uno de mis preferidos; donde la tradición y la evolución se dan cita y bailan con un nuevo compás de justicia social: la vulnerabilidad y la ética del cuidado. Sabíamos ya de la evolución del concepto liberal de propiedad privada acuñado en los Códigos civiles y superado por las Constituciones y legislación especial que se valieron del concepto social de propiedad. La vulnerabilidad y el cuidado emergen como conceptos extrajurídicos que suponen, como avanza la autora, un replanteamiento de no pocas materias, como evidencian normativas recientemente aprobadas, como la Ley 4/2022, de 25 de febrero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.

El último de los Capítulos, el cuarto, se dedica a analizar la constitucionalidad de las modificaciones introducidas por la Ley estatal de vivienda, e incluye el comentario a la única sentencia publicada del Tribunal Constitucional, por el momento, de todas las que penden sobre esta Ley, la 79/2024, de 21 de mayo, y que se compromete a hacerles el seguimiento para extraer conclusiones, que puedan seguir despejando dudas, sembrando certezas.

No quisiera concluir esta reseña de la obra, sin poner en valor las no pocas aportaciones de relieve que realiza la autora en su conversación “con extraños”, que se muestran a todas luces necesarias y sugerentes para asegurar la efectividad de un derecho de tanto calado como el de la vivienda digna y de calidad. Sabemos de la importancia de las garantías de los derechos, Luigi Ferraioli insiste en ellas en su obra “Por una Constitución

de la Tierra. La humanidad en la encrucijada” que entronca con muchos de los postulados que aquí se dan cita; por ello es particularmente notoria la última parte de la obra. Permítanme destacar entre los múltiples aportes concretos y

significativos que, al efecto de incrementar el parque público de vivienda, señala, aquellos que apunta en materia sucesoria, una especialidad que la profesora MAS BADÍA domina a la perfección, y que conectan con el área de conocimiento a la que se encuentra adscrita académicamente. Son propuestas (donaciones no computables como caudal relicto, destino finalista de viviendas recibidas por vía de sucesión intestada) que constituirían, de ser implementadas, líneas clave de financiación real, de fondos patrimoniales que sumarían a un más que exiguo parque público de vivienda actual, permitiendo con ello garantizar el derecho a la vivienda digna a aquella parte de la población en situación de emergencia habitacional o con escasos recursos económicos para acceder en igualdad de oportunidades al libre mercado de la vivienda.

Concluye su monografía con un deseo, que es al tiempo una oración, un lamento bien pudiéramos decir que colectivo, la necesidad de un pacto de Estado en materia de vivienda entre diferentes fuerzas políticas que huya de movimientos pendulares y avances y retrocesos; una demanda que también ha alcanzado a lo largo de los años a otros derechos no menos importantes que cimentan por igual nuestro bienestar, como son la educación, la sanidad o las políticas sociales.

Culmino como comenzaba estas líneas, recomendando fervientemente la lectura sosegada de esta obra valiente y comprometida con su tiempo, que ha moldeado con mimo la profesora MAS BADÍA, y que me trae a la mente los versos de Pedro Salinas: "Tú vives siempre en tus actos. Con la punta de tus dedos pulsas el mundo, le arrancas auroras, triunfos, colores, alegrías: es tu música" (La voz a ti debida). Por ello quisiera agradecerle el tiempo empleado en la confección de este traje a medida y sus ganas de contribuir siempre, en esta ocasión a través de una investigación que renueva el compromiso de la Academia con el desarrollo de la sociedad, y contribuye decididamente a un debate necesario, crucial, que aporta soluciones para entender y atender con garantías una necesidad vital, un derecho humano fundamental, la vivienda.

Fabiola Meco Tébar
Profesora Permanente Laboral de Derecho Civil
Miembro del Instituto de Derechos Humanos de València
Universitat de València