

ESTUDIOS

DERECHO PRIVADO Y ODS: DESAFÍOS Y PROPUESTAS DE INTEGRACIÓN

JAVIER MARTÍNEZ CALVO

MARÍA JESÚS SÁNCHEZ CANO

DIRECTORES

ROMINA SANTILLÁN SANTA CRUZ

COORDINADORA



Cofinanciado por
la Unión Europea



NVED

PIB2023-153228NB-I00



Universidad
Zaragoza



INCLUYE LIBRO
ELECTRÓNICO

ARANZADI

© Javier Martínez Calvo y María Jesús Sánchez Can (directores) y autores, 2025
© ARANZADI LA LEY, S.A.U.

ARANZADI LA LEY, S.A.U.

C/ Collado Mediano, 9

28231 Las Rozas (Madrid)

e-mail: clienteslaley@aranzadilaley.es

Acceso a Soporte: https://areacliente.aranzadilaley.es/solicitud_alta_area_cliente

<https://www.aranzadilaley.es>

Primera edición: 2025

Depósito Legal: M-1463-2025

ISBN versión impresa con complemento electrónico: 978-84-10295-40-7

ISBN versión electrónica: 978-84-10295-41-4

Diseño, Preimpresión e Impresión: ARANZADI LA LEY, S.A.U.

Printed in Spain

© **ARANZADI LA LEY, S.A.U.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, ARANZADI LA LEY, S.A.U., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no asumirán ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse frente a terceros como consecuencia de la utilización total o parcial de cualquier modo y en cualquier medio o formato de esta publicación (reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación pública, transformación, publicación, reutilización, etc.) que no haya sido expresa y previamente autorizada.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

ARANZADI LA LEY no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, ARANZADI LA LEY se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

ARANZADI LA LEY queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

ARANZADI LA LEY se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **ARANZADI LA LEY, S.A.U.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

Índice General

	<i>Página</i>
PROYECTOS	23
1.	
GESTACIÓN POR SUSTITUCIÓN EN LA JURISPRUDENCIA ITALIANA. PROPUESTA DE CAMBIO DE UN SISTEMA PROGENITOR-CÉNTRICO A UN SISTEMA NIÑAS/NIÑOS-CÉNTRICO	
VINCENZO BARBA	25
I. Introducción	26
II. El problema que plantea la GPS en los ordenamientos jurídicos donde está prohibida. GPS realizada en un país extranjero y determinación de la filiación.	28
III. La jurisprudencia italiana sobre la GPS. Influencia e interferencia de la jurisprudencia europea	32
1. <i>La primera decisión de la Corte de casación de 2014</i>	32
2. <i>La segunda decisión de la Secciones Unidas de la Corte de casación 2019.</i>	33
3. <i>Mientras tanto, interviene la decisión de la Grande Chambre del TEDH.</i>	36
4. <i>La tercera decisión de la Corte de casación de 2020.</i>	37
5. <i>La sentencia del Tribunal Constitucional italiano, provocada por la sentencia de la Corte de casación de 2020</i>	38
6. <i>Sentencias de tribunales de primera instancia tras la sentencia del Tribunal Constitucional</i>	39

	<i><u>Página</u></i>
7. <i>Mientras tanto, intervienen otras decisiones del TEDH</i>	40
8. <i>La cuarta sentencia de la Corte de casación de enero de 2022. La Corte pide una decisión por las Secciones Unidas</i>	41
9. <i>Interludio hecho por una decisión del Tribunal Constitucional, sobre un asunto ajeno a la GPS, pero decisivo para la materia</i>	42
10. <i>Último acto: la sentencia a secciones unidas de la Corte de Casación de diciembre de 2022.</i>	43
IV. Conclusiones	47
 2.	
UNA VISIÓN PANORÁMICA DEL DERECHO DE FILIACIÓN EN ESPAÑA	
RONCESVALLES BARBER CÁRCAMO	53
I. Objetivos de Desarrollo Sostenible y Derecho de filiación.	53
II. Biología, voluntad y afectividad: el debate actual sobre la determinación de la filiación	54
III. El estado de la cuestión sobre la controvertida «doble maternidad»	59
IV. Novedades introducidas por la Ley Trans en materia de filiación	62
1. <i>La voluntad como referente</i>	62
2. <i>Determinación extrajudicial de la doble maternidad</i>	63
3. <i>Determinación judicial de la doble maternidad</i>	66
4. <i>Los cambios en la terminología: ¿son intercambiables la maternidad y la paternidad?</i>	68
V. Conclusiones	74

3.

RESPONSABILIDAD CIVIL POR DAÑOS CAUSADOS AL MEDIOAMBIENTE EN EL MARCO DE LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE LA AGENDA 2030

MARÍA JOSÉ CALVO SAN JOSÉ 77

I. Consideraciones generales 77

II. Marco normativo de la responsabilidad civil por daños al medio ambiente en el ámbito privado 82

1. *Aplicación del artículo 1902 del Código Civil a los daños producidos al medioambiente. 82*

1.1. Acción u omisión ilícita 83

1.2. La culpa o negligencia 84

1.3. La realidad y constatación del daño causado 86

1.4. El nexo o relación de causalidad entre el comportamiento y el daño 87

2. *La teoría de las inmisiones en el marco de las relaciones de vecindad como derecho protector del medioambiente 88*

3. *Aplicación de la doctrina del abuso del derecho a los conflictos medioambientales 90*

4.

INTELIGENCIA ARTIFICIAL EN LA ADOPCIÓN DE LA PRISIÓN PROVISIONAL

JUAN JOSÉ CARRASCÓN CONCELLÓN 93

I. Una aproximación al concepto de inteligencia artificial y la utilización de algoritmos 93

II. El efecto de las predicciones derivadas de la inteligencia artificial en la adopción de la prisión preventiva 96

III. El uso de la IA para valorar los presupuestos de la prisión provisional 100

IV. Conclusiones 104

5.

ANÁLISIS DEL ODS 7 DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN RELACIÓN CON LA PROPIEDAD HORIZONTAL

CARLOS DE LARA VENCES	105
I. Introducción	106
II. Régimen jurídico internacional	106
1. <i>Agenda 2030. Objetivos de desarrollo sostenible</i>	106
2. <i>Acuerdo de París</i>	107
III. Régimen jurídico europeo	108
1. <i>Directiva 2010/31/UE</i>	108
2. <i>Directiva 2018/844/UE</i>	108
3. <i>Directiva 2023/1791/UE</i>	108
4. <i>Directiva 2024/1275/UE</i>	108
IV. Eficiencia energética y propiedad horizontal	109
1. <i>Regulación previa a la aprobación a la Directiva 2010/31/UE</i>	109
1.1. <i>Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal</i>	109
1.2. <i>Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.</i>	110
2. <i>Regulación entre la Directiva 2010/31/UE y la Agenda 2030</i>	112
3. <i>Regulación posterior a la aprobación de la Agenda 2030</i>	114
3.1. <i>Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. . .</i>	114

3.2.	Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.	116
3.3.	Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia	117
3.4.	Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en ucrania y oriente próximo, así como para paliar los efectos de la sequía.....	117
6.		
	DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA TRAS LA LEY 12/2023: ANÁLISIS CRÍTICO DE SUS PRÓRROGAS	
	MANUEL ÁNGEL DE LAS HERAS GARCÍA	119
I.	Consideraciones preliminares	119
II.	Ciertas previsiones de la Ley 12/2023 afectantes al mercado arrendaticio	122
III.	El actual régimen de duración del arrendamiento de vivienda	124
1.	<i>Plazo mínimo legal de duración del arrendamiento de vivienda (prórroga preceptiva para el arrendador y facultativa para el arrendatario).....</i>	126
2.	<i>Prórroga tácita (o potestativa para ambos contratantes).....</i>	127
3.	<i>La prórroga extraordinaria o «prórroga de la prórroga» y sus dos hipótesis</i>	128

7.

IMPULSANDO LA SOSTENIBILIDAD EN EL MERCADO ASEGURADOR

PILAR DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ.	133
I. Contextualización.	133
II. Marco Normativo y Principios de Sostenibilidad.	135
1. <i>Principios para la Sostenibilidad en Seguros (PSI).</i>	135
2. <i>Normativa Europea.</i>	135
2.1. <i>Directiva Solvencia II.</i>	135
2.2. <i>La Directiva de Reporte Corporativo de Sostenibilidad (CSRD).</i>	136
2.3. <i>Directiva de Diligencia Debida en Materia de Sostenibilidad (CSDDD).</i>	138
III. Acceso Financiero en el Mercado Asegurador: Clave para la Sostenibilidad Económica y Social.	139
1. <i>Contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).</i>	139
2. <i>Los microseguros y seguros inclusivos.</i>	140
IV. La inclusión y sostenibilidad desde la legislación de seguros.	141
V. Marco Normativo de Protección para Consumidores de seguros vulnerables.	143
1. <i>Medidas de protección a personas con discapacidad.</i>	143
2. <i>La inclusión y sostenibilidad en el ámbito de la salud.</i>	145
3. <i>Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y no discriminación en el contrato de seguro.</i>	146
VI. La sostenibilidad y los seguros Transfronterizos.	147
VII. Conclusiones.	148

8.

**ODS 16: LA MEDIACIÓN INTRAFAMILIAR EN EL
CONTEXTO DE CRISIS FAMILIARES EUROPEAS***

MONTSERRAT GUZMÁN PECES. 151

**I. Aproximación al concepto de la mediación intrajudicial en
el ámbito europeo. 151**

II. Marco jurídico. 152

1. *En la Directiva 2008/52/CE. 152*

2. *La Ley 15/2005 de modificación del Código Civil y de la Ley
de Enjuiciamiento Civil 156*

3. *La labor del Consejo General del Poder Judicial 157*

4. *La Ley 5/2012 de mediación en asuntos civiles y mercantiles. 158*

5. *El Reglamento (UE) 2019/1111. 161*

**III. Algunas consideraciones sobre el inicio y desarrollo de la
mediación intrajudicial. 162**

**IV. Particularidades de la mediación en los procesos europeos
relacionados con menores. 165**

V. Conclusiones 168

9.

**LA DETERMINACIÓN DE LA NACIONALIDAD EFECTIVA
EN CASOS DE PLURINACIONALIDAD: UNA VISIÓN
CRÍTICA DEL DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO
ESPAÑOL**

LERDYS SARAY HEREDIA SÁNCHEZ. 171

I. Planteamiento 171

**II. Problemas a los que se aplica el artículo 9.9 del Código Ci-
vil y las no soluciones que ofrece 173**

**III. Algunos apuntes sobre la génesis del artículo 9.9 del Cód-
igo Civil para comprender su desfase temporal 174**

	<i>Página</i>
IV. Críticas al artículo 9.9 del Código Civil español	180
V. Conclusiones	185
10.	
ULTRASUPLANTACIONES (DEEP FAKES), DESINFORMACIÓN Y SU AMENAZA PARA EL OBJETIVO DE DESARROLLO SOSTENIBLE 16: PROMOVER SOCIEDADES JUSTAS, PACÍFICAS E INCLUSIVAS	
ALBERTO HIDALGO CEREZO	191
I. Objetivo de Desarrollo Sostenible 16: Promover socieda- des justas, pacíficas e inclusivas. La amenaza de la desin- formación y las ultrasuplantaciones	192
II. Reglamento de Inteligencia y los retos de las ultrasuplan- taciones para promover sociedades justas, pacíficas e in- clusivas (ODS 16)	196
III. Definición de ultrasuplantación, fines lícitos y su califica- ción como sistemas de IA de «Alto Riesgo»	198
IV. Conclusiones	201
11.	
DERECHO AL OLVIDO: CÁNCER Y VIH/SIDA. LOS ODS 3 Y 10 EN SUDÁFRICA	
ÓSCAR IBÁÑEZ VICENTE	203
I. Introducción	203
II. El derecho al olvido: nacimiento, formación y aplicación . .	204
1. <i>Cáncer, SIDA y VIH en España frente al derecho al olvido . .</i>	<i>206</i>
1.1. <i>El derecho al olvido oncológico y al VIH en el or- denamiento jurídico español</i>	<i>207</i>
2. <i>Comparativa internacional: VIH e intimidación. El caso de Sud- áfrica</i>	<i>210</i>
2.1. <i>El VIH en Sudáfrica. Inicios y evolución</i>	<i>210</i>

	<i>Página</i>
2.2. La respuesta jurídica al VIH en Sudáfrica: Políticas y Derechos	211
2.3. Situación actual ¿Se están cumpliendo los ODS 3 y 10 en Sudáfrica?	212
III. Conclusiones	213
12.	
DE ROBOTS Y DE HUMANOS: LA IA EN LA SOCIEDAD	
MIGUEL L. LACRUZ MANTECÓN.	215
I. La IA como tecnología disruptiva	215
II. La posibilidad de máquinas inteligentes.	218
III. La incidencia social y jurídica de la IA	220
1. Aspectos generales	220
2. Ámbitos de incidencia en el Derecho privado	222
3. La transformación de la realidad	224
IV. La transformación de la sociedad	226
V. La transformación de la humanidad	228
1. Neurotecnología y naturaleza humana	228
2. Transhumanismo y Posthumanismo	232
VI. El uso humano de los seres cibernéticos	236
1. Una regulación de la actuación robótica	236
2. El control ético de la actuación robótica: Ética robótica.	238
13.	
EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO COMO DETERIORO DE LA IMAGEN DE MARCA EN LOS PACTOS COLABORATIVOS	
MARÍA-CRUZ LASCORZ COLLADA	241
I. Los retos del Derecho privado ante los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS): ¿armonización del derecho de contratos?	241

II. ¿Cómo se traduce el cumplimiento de los ODS en los pactos colaborativos en lo relativo al control de la imagen de marca?	243
III. Conclusiones	253

14.

LA CAPACIDAD JURÍDICA DE LOS HOMBRES Y MUJERES INDÍGENAS DEL PERÚ

JAVIER MARTIN CUADROS GUTIÉRREZ	255
I. Introducción	255
II. Los Objetivos de Desarrollo Sostenible	256
III. El Perú como país pluricultural y multilingüe	256
IV. Constitución	257
V. Código Civil	259
VI. Legislación comparada	260
VII. Conclusiones	261

15.

IMPULSO DEL ODS 3 (SALUD Y BIENESTAR) MEDIANTE LA PROMOCIÓN DE LA AUTODETERMINACIÓN EN EL ÁMBITO SANITARIO

JAVIER MARTÍNEZ CALVO	263
I. Introducción	263
II. Autonomía del paciente y consentimiento informado	264
III. Remedios ante la imposibilidad de emitir consentimiento informado	265
IV. Las voluntades anticipadas como paradigma de la autodeterminación sanitaria	268
1. <i>Concepto</i>	268
2. <i>Marco normativo</i>	269

	<i>Página</i>
3. <i>Otorgamiento</i>	271
4. <i>Régimen de publicidad</i>	273
5. <i>Voluntades anticipadas y eutanasia</i>	276
6. <i>El apoderado sanitario como garante del cumplimiento de las voluntades anticipadas</i>	277
7. <i>Ineficacia</i>	280
8. <i>Extinción</i>	282
V. Autorregulación sanitaria y medidas de apoyo a personas con discapacidad	283
VI. Conclusiones	285
 16.	
HACIA LA MATERIALIZACIÓN EN ESPAÑA DEL «ODS 16» EN MATERIA DE ALEGACIÓN Y PRUEBA DEL DERECHO EXTRANJERO	
ALFONSO ORTEGA GIMÉNEZ.	287
I. Planteamiento: el acceso a la justicia para todos y el ODS 16	287
II. Teoría del régimen de alegación y prueba del Derecho extranjero en España	289
1. <i>Alegación y prueba del Derecho extranjero</i>	289
2. <i>Forma de probar el Derecho extranjero</i>	292
3. <i>Objeto de la prueba del Derecho extranjero</i>	292
4. <i>Medios de prueba del Derecho extranjero</i>	295
5. <i>Consecuencias de la no alegación o prueba del Derecho extranjero</i>	297
III. La actitud del juez ante la prueba del Derecho extranjero ..	299
IV. Conclusiones	305

17.

GESTACIÓN POR SUSTITUCIÓN: EL DESMEMBRAMIENTO DE LA MATERNIDAD Y EL ACCESO A LOS ORÍGENES BIOLÓGICOS. PERSPECTIVAS DE REGULACIÓN INTERNACIONAL

GLÒRIA ORTEGA PUENTE. 307

I. Introducción 308

II. Causas concurrentes que favorecen el borrado de los datos concernientes al origen biológico de la persona 310

1. *La desmembración de la maternidad, la pluralidad de intervinientes en la procreación y la omisión deliberada del derecho a conocer los propios orígenes* 311

2. *El componente internacional de los contratos suscritos, la falta de consenso y la inexistencia de Registros* 312

III. Perspectivas de regulación internacional. Especial consideración al derecho a conocer los propios orígenes biológicos 314

1. *Informe Final acerca de la viabilidad de los instrumentos de derecho internacional sobre la filiación legal de la Conferencia de la Haya de Derecho Internacional Privado: apuntes para la confección de un instrumento que regule la figura a nivel internacional* 315

2. *Propuesta desde la International Social Service (ISS): Los Principios de Verona* 316

18.

EL NÓMADA DIGITAL: HACIA UNA REGULACIÓN LABORAL CON FRONTERAS DIFUSAS

CARMEN PARRA RODRÍGUEZ 321

I. Introducción 321

II. La delimitación del nómada digital respecto a otros trabajadores desplazados 323

1. *Trabajadores expatriados y trabajadores transfronterizos* 323

	<i>Página</i>
2. <i>Teletrabajadores y nómadas digitales</i>	324
III. Ley aplicable y jurisdicción competente para resolver los litigios en casos de nómadas digitales	325
1. <i>Cuestiones relativas a la ley aplicable</i>	325
2. <i>Cuestiones relativas al tribunal competente</i>	327
IV. Características del contrato laboral de los nómadas digitales	328
1. <i>Aspectos contractuales</i>	328
2. <i>Aspectos laborales</i>	330
2.1. <i>Prevención de riesgos laborales</i>	330
2.2. <i>Seguridad Social</i>	331
3. <i>Aspectos migratorios</i>	333
V. Conclusiones	334
19.	
PARTO ANÓNIMO Y DERECHO A CONOCER LOS ORÍGENES DE LAS PERSONAS ADOPTADAS A LA LUZ DEL ODS 16	
PILAR QUIÑOA	335
I. Introducción	335
II. Parto anónimo en Francia: regulación, el asunto «Odièvre» y la situación actual	337
III. Parto anónimo en Italia: regulación, el asunto «Godelli» y situación actual	340
IV. Una nueva reflexión a la luz del ODS 16	342
V. Conclusiones	344

20.

AGENDA 2030 Y DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO: LA PROTECCIÓN INTERNACIONAL DE ADULTOS Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN LA UNIÓN EUROPEA	
MARÍA JESÚS SÁNCHEZ CANO	345
I. Algunas consideraciones sobre la discapacidad en la Agenda 2030 y los ODS: La conexión con el Convenio sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad de 2006.	346
II. La protección internacional de adultos: Cuestiones de Derecho Internacional Privado	348
1. <i>Consideraciones previas</i>	348
2. <i>El Convenio de La Haya de 13 de enero de 2000 sobre Protección Internacional de los Adultos</i>	351
3. <i>La Propuesta de Reglamento sobre la protección de adultos vulnerables en situaciones transfronterizas</i>	356
III. Conclusiones	358

21.

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS VULNERABLES TRAS LA LEY 4/2022, DE 25 DE FEBRERO: REFLEXIONES DESDE LA ÓPTICA DE LOS ODS 10 Y 16	
ROMINA SANTILLÁN SANTA CRUZ	359
I. Introducción	360
II. Régimen de protección de la persona consumidora vulnerable con la Ley 4/2022, de 25 de febrero: contenido y alcance	361
III. Medidas específicas de protección de la persona consumidora vulnerable que introduce la Ley 4/2022	366
1. <i>Facilitación probatoria del ejercicio del derecho de desistimiento</i>	366

	<i>Página</i>
2. <i>Etiquetado inclusivo y presentación de bienes y servicios en formatos que garanticen la accesibilidad universal</i>	368
3. <i>Suministro de la información precontractual en formatos fácilmente accesibles</i>	370
4. <i>Plan de medidas para favorecer la inclusión financiera</i>	371
IV. A modo de cierre: balance general a la luz de los ODS 10 y 16	372
22.	
LA DIGITALIZACIÓN DEL DERECHO DE SOCIEDADES COMO HERRAMIENTA PARA LA CONSECUCCIÓN DEL ODS 9	
PABLO TORTAJADA CHARDÍ	377
I. Consideraciones Preliminares	377
II. Antecedentes y contexto de la digitalización del derecho de sociedades	378
III. Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) 9: Industria, innovación e infraestructura	381
1. <i>Definición y metas del ODS 9</i>	381
2. <i>La importancia de la industria, la innovación y la infraestructura para el desarrollo sostenible</i>	382
IV. Análisis de la digitalización del derecho de sociedades en el contexto del Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) 9	383
1. <i>Avances en la digitalización del derecho de sociedades</i>	383
1.1. <i>Simplificación en la constitución de sociedades</i>	383
1.2. <i>Optimización de la gestión corporativa</i>	385
1.3. <i>Mayor acceso a la información</i>	386
2. <i>Impacto de la digitalización del derecho de sociedades</i>	387
3. <i>Reducción del impacto ambiental</i>	388
V. Conclusiones	389

23.

GESTACIÓN POR SUSTITUCIÓN, POSESIÓN DE ESTADO Y ADOPCIÓN. COMENTARIO A LA STS DE 31 DE MARZO DE 2022

TANIA VÁZQUEZ MUIÑA	391
I. Planteamiento	391
II. La STS de 31 de marzo de 2022: adopción vs posesión de estado	392
1. <i>Los hechos litigiosos</i>	392
2. <i>La consolidación de la vía de la adopción</i>	394
3. <i>Ley aplicable y legitimación</i>	396
4. <i>La posesión de estado</i>	397
5. <i>Los problemas derivados de la adopción</i>	400
6. <i>La interpretación sociológica de las normas sobre adopción ..</i>	401
III. Conclusiones	402

hoy en zonas urbanas —porcentaje del cual ya se pronostica su elevación al 70% en el año 2050 de manera que los esfuerzos desplegados para lograr dicha finalidad deberían encauzarse a aplicar «...*políticas y prácticas de desarrollo urbano inclusivo, resiliente y sostenible que den prioridad al acceso a los servicios básicos, a la vivienda a precios asequibles, al transporte eficiente y a los espacios verdes para todo el mundo*»².

En estrecha conexión con ello la controvertida Ley 12/2023, 24 mayo, por el derecho a la vivienda (LDV) califica en el primer ep., párr. tercero, de su preámbulo a esta última como un «...*bien esencial de rango constitucional que presenta múltiples dimensiones*» —aseveración en cierto modo desmedida que, en su caso, sería dable anudar a cualquier derecho de la personalidad— o, incluso, se le llega a identificar con el «...*pilar central del bienestar social en cuanto lugar de desarrollo de la vida privada y familiar, y centro de todas las políticas urbanas*» (párr. cuarto del propio ep.) con base en el reconocimiento de un hipotético «derecho a la vivienda» contenido, a criterio del legislador nacional, en los arts. 25.1 DUDH³ y 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales⁴ y, dentro del marco europeo, en el art. 16 de la Carta Social Europea, 18 octubre 1961⁵ o *Carta de Turín*, revisada el 3 mayo 1996⁶; art. 19 del Pilar Europeo de derechos sociales⁷, 17 noviembre 2017 (rubricado «Vivienda y asistencia para las personas sin hogar») y el art. 34.3

2. Vid. el apartado 4º —nominado «Datos destacables»— de este decimoprimer Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) en <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>
3. «*Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios...*».
4. «*Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia...*».
5. Al ser el único precepto que se refiere a la vivienda en los siguientes términos: «*Con miras a lograr las condiciones de vida indispensables para un pleno desarrollo de la familia... las partes contratantes se comprometen a fomentar la protección económica, jurídica y social de la familia, especialmente mediante prestaciones sociales y familiares, disposiciones fiscales, apoyo a la construcción de viviendas adaptadas a las necesidades de las familias...*».
6. Ratificada por España mediante Instrumento de 29 abril 2021, comprendiendo este cuerpo revisado hasta 31 derechos sociales en su primera Parte rezando el primero de ellos «1. *Toda persona tendrá la oportunidad de ganarse la vida mediante un trabajo libremente elegido*» ocupando la última posición el relativo a que «...31. *Toda persona tiene derecho a la vivienda*». Pese a constituir dicha Carta un Tratado vinculante valga recordar que la contravención de su articulado no permite acceder al TEDH sino, en su caso, al Comité Europeo de Derechos Sociales que únicamente tiene potestad para dictar recomendaciones y conclusiones.
7. Tildado de «código normativo social» no preceptivo.

de la Carta de los Derechos Fundamentales de la UE⁸. Bajo este propio ángulo la LDV también evoca, de una parte, la Resolución del Parlamento Europeo, 21 enero 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos (2019/2187(INI)) que, como es sabido, no resulta ser jurídicamente vinculante por consistir en un mero recurso a través del cual se requiere al ejecutivo comunitario la adopción de medidas sobre determinadas cuestiones a fin de generar alguna especie de apremio o presión en los estados miembro⁹ y, de otra, a la Agencia Urbana Española que —junto con sus homónimas internacional y europea y los criterios recogidos en la anterior Agenda 2030— persigue alcanzar la sostenibilidad en las políticas de desarrollo urbano equivaliendo, en realidad, a un simple «documento estratégico, sin carácter normativo, y por tanto de adhesión voluntaria»¹⁰ que viene a conformar una porción más del denominado *Soft Law*.

Lo que art. 47 CE proclama, en realidad, no es más que un genérico e impreciso principio relativo al derecho a «...*disfrutar de una vivienda digna y adecuada*» o, al menos, a percibir algún tipo de beneficio o ayuda para su consecución, pero no un eventual y codiciado, aunque inexistente, «derecho a la vivienda» sin más, no debiéndose obviar tampoco que dicho precepto constitucional se encuentra ubicado en el Cap. III, Tít. I CE dedicado a los «Principios rectores de la política social y económica»¹¹ (que, como revela su denominación, no acoge derechos subjetivos en sentido propio sino «principios» que han de regir la acción de los poderes públicos¹²) no hallándose, desde luego, comprendido en la Sec. 1ª de su Cap. II. En suma, humildemente consideramos, con apoyo en cuanto precede, que la expresión misma «derecho a la vivienda» empleada de modo reiterado en la LDV

8. «Con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes...».

9. En concreto, en la primera demanda de esta Resolución «Pide a la Comisión y a los Estados miembros que se aseguren de que el derecho a una vivienda adecuada sea reconocido y ejecutable como un derecho humano fundamental mediante disposiciones legislativas europeas y nacionales aplicables...» (*sic*).

10. Tal como se define por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana en <https://www.aue.gob.es/que-es-la-aue#inicio>.

11. Concebidos por el TC como «ideas de tendencia, criterios interpretativos» susceptibles de basar la inconstitucionalidad de una ley que los contradiga, sin embargo, toleran diversos desarrollos normativos debido a que en esta esfera «caben políticas diferenciadas», MARTÍN REBOLLO, L., *Constitución Española. Edición especial*, Aranzadi-Ittre, Colegio de Abogados de Murcia, 2003, pp. 68-69.

12. PÉREZ TREMPES, P., «Los derechos fundamentales», en *Derecho constitucional, vol. I. El ordenamiento constitucional. Derechos y deberes de los ciudadanos*, Tirant lo Blanch, Valencia 2010, pp. 119-123, por ende, tales principios no conceden por sí solos facultades ejercitables al individuo al tratarse de «normas dirigidas al poder público, sin dimensión subjetiva autónoma».

resulta ser confusa o equívoca, susceptible de inducir a cierto desconcierto y, desde luego, no aparece recogida en las mentadas declaraciones internacionales como hemos podido constatar (salvedad hecha de la Carta Social Europea revisada) por mucho que asevere lo contrario el primer ep. del preámbulo de la LDV; no traducándose tampoco tal locución en un derecho de prestación materializado en la concesión de una vivienda en propiedad a una persona por mucho que la precise sino, a lo sumo, en que los poderes públicos habrán de encauzar sus actuaciones para que cualquier persona pueda acceder y disfrutar de una vivienda apropiada¹³ y, como también se conoce, ello bien se puede lograr tanto en concepto de *dominus* como a través de otros cauces bien heterogéneos como pueden ser, entre otros, el instituto del precario, el contrato de comodato, el usufructo o, como suele ser más habitual, en régimen de arrendamiento urbano, esto es, de arrendamiento de vivienda en la terminología de la LAU 29/1994, 24 noviembre (art. 2). Al respecto parece sostener, sin embargo, un criterio ambiguo el TC con motivo de la reciente estimación parcial del recurso de inconstitucionalidad promovido frente a la LDV por la CCAA andaluza¹⁴, restando todavía pendientes de resolver otras distintas impugnaciones interpuestas contra la propia norma fundadas, con carácter principal, en la concurrencia de una probable invasión estatal de competencias autonómicas reconocidas en materia de vivienda¹⁵.

II. CIERTAS PREVISIONES DE LA LEY 12/2023 AFECTANTES AL MERCADO ARRENDATICIO

Prosiguiendo con nuestro previo, escueto y fragmentario examen del preámbulo de la LDV su ep. III condensa en siete los principales objetivos perseguidos por la norma entre los que se comprenden tres relacionados

13. Como continúa el mentado precepto constitucional «...*Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho*».
14. STC núm. 79/2024, 21 mayo, Pleno, Segoviano Astaburuaga (JUR 2024, 167648) recordando en su FJ 3º, párr. 2º, que el art. 47 CE «...no reconoce un derecho fundamental a la vivienda, ni constituye un título competencial autónomo en favor del Estado, "sino que enuncia, [como consecuencia de su ubicación constitucional] un mandato o directriz constitucional que ha de informar la actuación de todos los poderes públicos (art. 53.3 CE) en el ejercicio de sus respectivas competencias" (STC 32/2019, de 28 de febrero...)» ahora bien que dicho art. 47 CE no recoja un derecho fundamental ni un título competencial o que simbolice un principio rector de la política social y económica «...no es óbice para que al mismo tiempo se despliegue como derecho constitucional, con sus vertientes competenciales» agregando asimismo que «Los compromisos internacionales de España en materia de derechos humanos refrendan la existencia de un derecho a la vivienda» (FJ 3º, apdo. ii).
15. Puesto que, de consuno con el art. 148.3 CE, la totalidad de CCAA han asumido en sus respectivos Estatutos de Autonomía competencia plena en materia de vivienda.

directamente con nuestra materia¹⁶ y, en aras a su consecución, la LDV concierta implantar, entre otras medidas, las tres que siguen: a) La creación, mediante su DA 1ª, de una base de datos de arrendamientos de vivienda vinculada a los registros de fianzas de las CCAA, al RP y a otras fuentes públicas de información para procurar incrementar la información en el seguimiento de las medidas adoptadas, reforzar la coordinación con las CCAA en el intercambio de información sobre vivienda en alquiler y establecer un proceso específico de colaboración con aquellas CCAA que regulen sistemas de referencia de precios del alquiler en sus respectivos territorios; b) Definir el régimen de los arrendamientos celebrados antes de la entrada en vigor de la ley en su DT 4ª prolongando la aplicación de determinadas medidas extraordinarias a los arrendamientos de vivienda vigentes, en especial, la prevista en el art. 46 del RDL 6/2022, 29 marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania¹⁷, y c) Instaurar, mediante su DF 1ª, un mecanismo excepcional y temporalmente limitado de intervención en el mercado a fin de amortiguar situaciones de tensión en las denominadas, precisamente, «zonas declaradas de mercado residencial tensionado» (perfiladas en el art. 18 LDV) y, a tal efecto, modifica la LAU para incorporar, de una parte, un caso de prórroga extraordinaria en los arrendamientos de vivienda (limitando, a su vez, el precio o renta de los nuevos contratos celebrados de tal naturaleza) y, de otra, un segundo supuesto distinto de prórroga del propio carácter que sólo podrá interesarse en casos acreditados de vulnerabilidad social y económica cuando el arrendador ostente la condición de «gran tenedor de vivienda». Además se imputan al arrendador los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato y, persiguiendo soslayar aumentos desproporcionados en las actualizaciones anuales de renta, también introduce una novedosa DA 11ª en la LAU a través de la cual se encomienda al INE que defina un nuevo índice de referencia *ad hoc* que ha visto la luz mediante Resolución, 14 marzo 2024, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que

16. Siendo en concreto: «... — Facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado, prestando especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables y favoreciendo la existencia de una oferta a precios asequibles y adaptada a las realidades de los ámbitos urbanos y rurales. — Dotar de instrumentos efectivos para asegurar la funcionalidad, la seguridad, la accesibilidad universal y la habitabilidad de las viviendas, garantizando así la dignidad y la salud de las personas que las habitan... — Mejorar la protección en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, introduciendo unos mínimos de información necesaria para dar seguridad y garantías en el proceso».

17. Que lleva por rúbrica «Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda», precepto modificado asimismo por la DA 6ª LDV.

se determina el sistema de índices de precios de referencia conforme a lo establecido en el art. 17.7 LAU.

Resulta patente que uno de los rasgos caracterizadores de la LDV no es otro que su acentuado intervencionismo al pretender fiscalizar el mercado arrendaticio urbano de vivienda demandando y requiriendo una superior información pública sobre la totalidad de los contratos celebrados permitiendo, además, aplicarles específicas medidas de carácter extraordinario que resultan ser a todas luces favorables a la parte arrendataria —en perjuicio del arrendador a quien denigra— motivo por el cual bien se podría calificar, *ab initio*, a esta norma de *anti-arrendadora*. En efecto y salvando las distancias, la LDV se ha decantado por seguir la estela protectora del arrendatario dejada en su día por la Ley 31 diciembre 1946 sobre arrendamientos urbanos, transmutada luego —junto con otras disposiciones— en el obsoleto Decreto 4104/1964, 24 diciembre, por el cual se aprobó el precedente TRLAU que (de modo similar a las modificaciones operadas por la LDV) aparecía distinguido por acoger un sistema de congelación de rentas, prórrogas forzosas y subrogaciones propiciando —en unión con la inflación de entonces— un descenso generalizado en el número de arrendamientos de vivienda concertados puesto que, por razones obvias, en escasas ocasiones podría resultar atractiva para el arrendador la celebración de tales convenciones¹⁸. Con ello tan sólo pretendemos sencillamente enfatizar la trascendencia de rememorar al legislador, nacional y autonómico, ciertos episodios histórico-jurídicos acaecidos en nuestro país al objeto de no reiterar, en lo posible, errores pasados.

III. EL ACTUAL RÉGIMEN DE DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Referidas sintéticamente las modificaciones operadas en la LAU por la LDV abordamos la vigente duración del arriendo urbano de vivienda teniendo presente que, sólo en principio, «...será libremente pactada por las partes» (art. 9.1 LAU, primer inciso). Con el mantenimiento de esta primera regla —que tolera que los contratantes establezcan de mutuo acuerdo la duración inicial del arriendo— da la impresión que la LAU añora el clásico

18. Cfr. DE PABLO CONTRERAS, P., «El arrendamiento», en MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C. (coord.), *Curso de Derecho Civil (II). Vol. II. Contratos y responsabilidad civil*, Edisofer, Madrid 2020, p. 110; y RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J., «El Contrato de Arrendamientos Urbanos», en SÁNCHEZ CALERO, F. J. (coord.), *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, Tirant lo Blanch, Valencia 2020, p. 330.

principio de libertad o de autonomía privada en la contratación (art. 1255 CC) si bien la duración real de un arriendo de esta clase podrá exceder del plazo que hayan estipulado los contratantes debido, precisamente, al régimen de prórrogas dispuesto en los arts. 9 y 10 LAU que, por fortuna, no transforman —al menos todavía— en indeterminada la duración contractual¹⁹. Para las eventuales —aunque anómalas— hipótesis de que las partes no hayan acordado plazo alguno de duración o de que éste resulte ser indefinido dispone el art. 9.2 LAU, con base en el *favor contractus*, que entonces «Se entenderán celebrados por un año... sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior»²⁰, precepto que recoge una duración inicial legal —no pactada— del arriendo que, desde luego, tampoco tiene que coincidir por fuerza con su duración real merced a las prórrogas establecidas.

Sobre la constitucionalidad del establecimiento legal de las prórrogas obligatorias, tomando como referencia el anterior art. 57 TRLAU de 1964, el supremo intérprete de la Carta Magna ya tuvo ocasión de pronunciarse en la afamada STC núm. 89/1994, 17 marzo, Pleno, López Guerra (RTC 1994, 89)²¹ declarando, en apretada síntesis: a) Que la determinación del contenido esencial de la propiedad privada prevista en el art. 33 CE ha de atender tanto a la utilidad individual como a la función social que lo integra, correspondiendo al legislador la competencia para delimitar el contenido de los derechos dominicales que «...se extiende también a la materia de arrendamientos urbanos»; b) Que la prórroga forzosa supone una limitación del derecho de propiedad justificada por su función social (art. 47 CE) sin omitir la repercusión que reviste la continuidad del arrendamiento para preservar la estabilidad del domicilio familiar e, incluso, de la familia misma (art. 39.1 CE) y, por último, c) Que las partes contratantes de un arrendamiento urbano se hallan *ab initio* «...en una situación desigual» susceptible de justificar un trato diferente que no vulnera el principio de igualdad (art. 14 CE).

19. En este punto, resultan interesantes las reflexiones que, sobre la duración paccionada del arrendamiento, plantea SANTILLÁN SANTA CRUZ, R., «Duración del arrendamiento: entre el principio general de la temporalidad y la libertad de pactos. Comentario a la STS 129/2021, de 9 de marzo (RJ 2021, 1067)», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 118 (2022), pp. 65-80.

20. Ello en lugar de resultar ineficaces tales contratos por contravenir la definición de arrendamiento del art. 1543 CC.

21. Contando con el voto particular discrepante de Rodríguez Bereijo al cual se adhirieron también Cruz Villalón y Gabaldón López.

1. PLAZO MÍNIMO LEGAL DE DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA (PRÓRROGA PRECEPTIVA PARA EL ARRENDADOR Y FACULTATIVA PARA EL ARRENDATARIO)

Atendiendo a la naturaleza del arriendo analizado el art. 9.1 LAU asegura al arrendatario el derecho a usar la vivienda arrendada durante un plazo mínimo legal de 5 años —o, en su caso, de 7 años si el arrendador fuera persona jurídica— disponiéndose así una primera prórroga obligatoria o forzosa para el arrendador y meramente potestativa para el arrendatario que operará cuando la duración inicial pactada sea inferior a 5 años —o a 7 años en el referido supuesto— de manera que «...llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica...», por ende, en realidad no se trata de una sola prórroga sino de tantas como resulten precisas para que el arrendamiento se prolongue, al menos, los mentados 5 o, en su caso, 7 años²². Este plazo de 5 o 7 años se computa —*dies a quo*— desde la fecha del contrato (con independencia de que su duración inicial sea pactada o legal) o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta tuvo lugar en un momento ulterior (en cuyo caso incumbirá acreditar al propio arrendatario la fecha concreta de la puesta a disposición).

Empero no tendrá lugar, al menos por completo, esta primera prórroga forzosa respecto del arrendador: a) Cuando el arrendatario le manifieste con, al menos, 30 días de antelación a la fecha de finalización contractual o de cualquiera de las prórrogas su voluntad de no renovar (art. 9.1 LAU, primer párr., *in fine*) o bien cuando desista del arriendo transcurridos, como mínimo, 6 meses y así lo haya comunicado al arrendador como previene el art. 11 LAU (se pacte o no el *quantum* indemnizatorio referido en dicho precepto) teniendo presente en ambos supuestos que el cónyuge o, en su caso, pareja de hecho del arrendatario podrá proseguir con el contrato en los términos dispuestos por el art. 12 LAU; b) Cuando la duración inicial pactada por los contratantes exceda de los 5 o, en su caso, 7 años indicados (art. 9.1 LAU *a contrario sensu*); c) Cuando el arrendador sea persona física, transcurra el primer año de contrato y conste de manera expresa en éste, desde su celebración, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de 5 años para destinarla a vivienda per-

22. MARÍN LÓPEZ, J. J. y COLÁS ESCANDÓN, A. M., al examinar el art. 9 LAU, en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, 2010, pp. 230-231, advierten que si el plazo inicial se halla fijado por años el número de prórrogas será la cifra que resulte de restar a 5 el número de años en que consista la duración inicial del contrato, o sea, que el número de prorrogas depende, en último término, de este plazo de duración inicial.

manente para sí o sus familiares como señala el art. 9.3 LAU²³; d) Cuando el arrendatario opte por desistir del contrato debido a la ejecución de obras en la finca arrendada que la hagan inhabitable como especifica el art. 26 LAU y, en último término, e) Por resolución (art. 27 LAU) o extinción contractual (art. 28 LAU y concordantes) anteriores a la fecha de vencimiento de un arrendamiento de vivienda con duración inicial inferior a los mencionados 5 o, en su caso, 7 años.

2. PRÓRROGA TÁCITA (O POTESTATIVA PARA AMBOS CONTRATANTES)

La precedente y la presente suelen ser reputadas las prórrogas tradicionales o habituales del arriendo urbano de vivienda de la LAU, viniendo establecida esta última en su art. 10.1 (que conserva la redacción dada por el RDL 7/2019, 1 marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler) a cuyo tenor una vez transcurrido, al menos, el plazo mínimo precedente (o sea, 5 o, en su caso, 7 años) si al llegar la fecha de vencimiento contractual o de cualquiera de sus prórrogas ninguno de los contratantes ha notificado a la otra —con, al menos, 4 meses de antelación a dicha fecha en el caso del arrendador o de 2 meses en el supuesto del arrendatario— su voluntad de no renovar el arrendamiento entonces este «...se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato». Se trata, en realidad, de una primera prórroga anual facultativa o potestativa que sólo opera en su inicio por la voluntad tácita de ambos contratantes, esto es, por la no oposición de ninguno de ellos²⁴ a que el arrendamiento prosiga una vez transcurrido su plazo mínimo de duración, pero en el instante en que la misma tenga lugar las dos anualidades restantes se transforman *ope legis* en preceptivas para el arrendador y voluntarias para el arrendatario hallándose caracterizadas, además, estas prórrogas del art. 10.1 LAU por regir en todos los arrendamientos de vivienda al margen de cuál sea su duración inicial²⁵ (al contrario de cuanto acontece con las prórrogas previstas en el art. 9.1 LAU).

23. Cfr. MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, cit., pp. 236-249.

24. Cfr. DE VERDA Y BEAMONTE, J. R. y CHAPARRO MATAMOROS, P., «El arrendamiento urbano», en DE VERDA Y BEAMONTE, J. R. (coord.), *Derecho Civil II. Obligaciones y contratos*, Tirant lo Blanch, Valencia 2023, pp. 380-381.

25. Como enfatiza RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, cit., pp. 342-343, una vez que comience la primera prórroga anual «...las dos siguientes prórrogas dependen de la exclusiva voluntad del arrendatario» funcionando, por ende, como prórrogas preceptivas para el arrendador del mismo modo que las contenidas en el art. 9.1 LAU, si bien estas poseen un ámbito operativo más reducido.

La dicción actual de este art. 10 LAU obedece a la reforma llevada a cabo por el primer apdo. de la DF 1ª LDV (rubricada «Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda» que incorpora también en el precepto las restantes prórrogas de carácter extraordinario) debiéndose tener en cuenta que carece de efectos retroactivos para los arrendamientos celebrados antes de la entrada en vigor de la LDV, sin perjuicio de que los contratantes puedan pactar libremente la adaptación de estos al nuevo régimen legal conforme dispone la DT 4ª LDV. En este sentido el art. 10.4 LAU deja sentada asimismo como premisa general que «*Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido*» (transcribiendo el anterior art. 10.2 LAU reformado por el referido RD-ley 7/2019).

3. LA PRÓRROGA EXTRAORDINARIA O «PRÓRROGA DE LA PRÓRROGA» Y SUS DOS HIPÓTESIS

El antecedente próximo de la misma se encuentra en el art. 2 RDL 11/2020, 31 marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19²⁶ (reformado, a su vez, por el RDL 21/2021, 26 octubre, por el cual se prorrogan las medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica) si bien no se precisaba entonces de ningún certificado acreditativo de vulnerabilidad, respecto del arrendatario, ni la previa declaración administrativa de zona de mercado residencial tensionado como, por el contrario, requieren ahora los ordinales 2 y 3 del art. 10 LAU afectados por la LDV que incrementan, además, el plazo de la respectiva prórroga extraordinaria en dos supuestos bien distintos. Tampoco sobra evocar que los arts. 1 y 1 bis de este propio RDL 11/2020 (con nueva dicción dada por el RDL 8/2023, 27 diciembre, por el cual se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía) establecen supuestos de suspensión de los procesos de desahucio y, por

26. Precepto rotulado «Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual» e inserto en la Sec. 1ª de su Cap. I —rubricada «Medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables»— a cuyo tenor en los arrendamientos de vivienda habitual sujetos a la LAU en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este RDL y hasta el 28 febrero 2022, finalice la prórroga obligatoria del art. 9.1 LAU o, en su caso, la prórroga tácita del art. 10.1 LAU podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria de 6 meses durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, o en el caso de que el arrendador haya comunicado la necesidad de ocupar la vivienda arrendada en los términos del art. 9.3 LAU.

ende, de los lanzamientos²⁷ para hogares vulnerables sin alternativa habitacional hasta el próximo 31 diciembre 2024²⁸ ocupándose, además, sus arts. 3 a 9 de regular la denominada «moratoria de deuda arrendaticia» respecto de los arrendatarios de vivienda habitual que se hallen en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19.

La contemplada ahora en la LAU consiste, en realidad, en una «prórroga de la prórroga», de carácter excepcional o extraordinario, prevista para cuando hayan finalizado las tradicionales (esto es, las de los arts. 9.1 y 10.1 LAU) que sólo opera a instancia del arrendatario de vivienda habitual, aunque con distinto alcance, en dos eventuales hipótesis²⁹:

A) Cuando el arrendatario que la interese acredite que se encuentra en «...situación de vulnerabilidad social y económica sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico», en cuyo supuesto esta primera prórroga de naturaleza extraordinaria será preceptiva para el arrendador que ostente la condición de «...gran tenedor de vivienda» conforme con la definición establecida en el art. 3.k) LDV³⁰, con la única salvedad de que se celebre entre las partes nuevo contrato de arriendo. En esta primera hipótesis el plazo contractual se puede prorrogar hasta el máximo de una anualidad más durante la cual se proseguirán aplicando los «...términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor» (art. 10.2 LAU).

27. Al respecto, SAP de Barcelona núm. 28/2024, 26 enero, Sec. 4ª, Vidal Fontcuberta (JUR 2024, 88478).

28. STC núm. 15/2023, 7 marzo, Pleno, Conde-Pumpido Tourón (RTC 2023, 15) desestimatoria del recurso de inconstitucionalidad formulado por 50 diputados del Grupo Parlamentario Vox frente a dos incisos de la DF 1ª RDL 1/2021, 19 enero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, así como STC núm. 7/2024, 16 enero, Pleno, Sáez Valcárcel (RTC 2024, 7) desestimatoria también del recurso interpuesto por 52 diputados del mismo Grupo Parlamentario contra el art. 2.2 RDL 16/2021, 3 agosto, por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica (contando ambas resoluciones con los correspondientes votos particulares). En fecha reciente también ha visto la luz el RDL 1/2024, 14 mayo, por el que se prorrogan las medidas de suspensión de lanzamientos sobre la vivienda habitual para la protección de los colectivos vulnerables.

29. Cfr. DE VERDA Y BEAMONTE y CHAPARRO MATAMOROS, *ibídem*.

30. Es decir, toda «...persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros» contemplándose, además, que dicha definición puede ser «...particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa».

Sorprende *prima facie* la burocratización de raíz a que se ve subordinado este primer supuesto de prórroga extraordinaria al exigir al arrendatario la efectiva acreditación de su situación de vulnerabilidad³¹ y, en aras a facilitar la consecución del relevante informe o certificado de los servicios sociales competentes (que serán, en la generalidad de ocasiones, los del lugar en que se encuentre empadronado el solicitante) acreditativo de su situación de vulnerabilidad (siendo concebida dicha documental administrativa como un beneficio más de carácter socio-económico), las diferentes administraciones autonómicas y, en particular, las municipales han procedido a detallar las condiciones necesarias para ello³², aunque la obtención final del mentado informe o certificado no garantiza siempre sortear que se originen ciertos y deplorables escenarios³³. En cualquier caso este primer supuesto de prórroga extraordinaria queda condicionado, con independencia de que se consiga el anterior informe o certificado, a que el arrendador reúna la cualidad de «gran tenedor»³⁴ y, aun así, se podría eludir todavía si los contratantes acordasen celebrar un nuevo arriendo pudiéndose vaticinar, en consecuencia, una escasa o muy reducida eficacia de esta primera hipótesis de prórroga extraordinaria reputando, de otra parte, insuficiente a todas

31. No faltándole razón a GALLEGU DOMÍNGUEZ, I., cuando mantiene que «...vivimos en un Estado de papeles... ¿dónde está mi certificado?» a fin de reprochar la desconocida burocracia que nos vemos compelidos a observar en la sociedad actual, con motivo de su intervención «*El ámbito de actuación del guardador sin autorización judicial*» en el marco de la Jornada «La guarda de hecho de personas mayores. Dificultades del nuevo régimen jurídico» celebrada el 26 junio 2024, Madrid, Universidad Rey Juan Carlos, dirigida por las profesoras PEREÑA VICENTE, M., ALÍA ROBLES, A. y HERAS HERNÁNDEZ, M. M. y coordinada por NUÑEZ NUÑEZ, M. D. y DÍAZ PARDO, G.
32. Requiriéndose, a título de muestra, en la web del Ayuntamiento de Alicante la concurrencia de, al menos, un requisito de carácter social (entre los numerosos y diversos que aglutina) más otro de carácter económico (esto es, que la renta per cápita anual de los miembros de la unidad familiar o de convivencia a la que pertenezca el solicitante no supere del 100% del IPREM) <https://www.alicante.es/es/tramites/solicitud-informe-exclusion-social-vulnerabilidad>
33. Vid. HERNÁNDEZ, J.: «Desahucio en Alicante: "No entiendo cómo echan a una familia vulnerable a la calle"», diario *Información*, 17 junio 2024, describiéndose el desahucio de una unidad familiar (compuesta por una madre de 77 años, su hijo y dos nietos) que previamente contaba con varios informes de vulnerabilidad habiendo denunciado la propia familia que llevaba «...casi dos años de trámites para evitar la situación a la que se han visto abocados, que la Generalitat les concedió una vivienda social... que aún no está en condiciones de habitabilidad... que ha solicitado en numerosas ocasiones amparo a los servicios sociales municipales».
34. Recordando la SAP de Barcelona núm. 224/2024, 21 marzo, Sec. 13ª, *Radio Barciela* (JUR 2024, 154345) las excepciones contenidas en el art. 5.9.b) de la Ley 24/2015, 29 julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

luces el plazo anual prorrogable por simbolizar un término demasiado lacónico ante una situación acreditada de vulnerabilidad.

B) Cuando la vivienda habitual arrendada se encuentre en una «...zona de mercado residencial tensionado»³⁵ y dentro del período de vigencia de la declaración de la referida zona», en cuyo caso esta segunda prórroga excepcional también devendrá forzosa para el arrendador si bien se prevén las tres salvedades que siguen para que la misma no tenga lugar: i) Que en el contrato de arriendo se haya estipulado lo contrario; ii) Que las partes celebren nuevo contrato de arriendo con las limitaciones legales de renta que procedan (o sea, las establecidas en los ordinales 6 y 7 del art. 17 LAU), y iii) Que el arrendador comunique, en tiempo y forma, al arrendatario la necesidad de ocupar la vivienda arrendada en los términos del art. 9.3 LAU. En este segundo supuesto la prórroga extraordinaria tendrá lugar (de manera similar a la tácita del art. 10.1 LAU) «...por plazos anuales, por un período máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor» (art. 10.3 LAU).

No resulta sencillo comprender la discriminación temporal y jurídica de ambas hipótesis de prórroga extraordinaria, esto es, el motivo de que se instaure una primera y exigua prórroga extraordinaria anual para el anterior supuesto fundado, en parte, en una acreditada situación de vulnerabilidad o necesidad del arrendatario y, por el contrario, dicho plazo extraordinario se puede llegar a triplicar en este segundo caso basado en la declaración administrativa de «zona de mercado residencial tensionado» reputando, tal vez, más coherente y equilibrado que el legislador (predispuesto a restringir la propiedad en nombre de la función social a la cual queda sometida) hubiera establecido un mismo plazo trienal de esta prórroga extraordinaria para ambas hipótesis de carácter excepcional.

Recapitulando, al margen de advertir otras deficiencias técnico-legislativas de que adolece la reforma operada en la LAU por la LDV (puesto que si algo distingue a esta última norma son sus persistentes vicios —en particular formales— sobresaliendo, entre otros, la redacción farragosa de diversos preceptos, el desmesurado empleo de expresiones redundantes, algunas demasiado coloquiales o, incluso, ambiguas, la ausencia de rigor jurídico —denominando, p. ej., «procedimientos» de desahucio a los pro-

35. Valga referir la Resolución de 14 marzo 2024, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana por la que se publica la relación de zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el art. 18 LDV durante el primer trimestre de 2024.

cesos³⁶ de esta especie —, etc.) lo que parece irrefutable es que, a semejanza del año 1964, la vigente LAU y, desde luego, la LDV —entre otras disposiciones sectoriales— se han decantado por reforzar y salvar con firmeza —quizás excesiva— la posición contractual del arrendatario en detrimento del arrendador³⁷ y, claro está, los efectos desplegados por esta manifiesta *legislatoris optio* no se han hecho esperar en el mercado arrendaticio, máxime si partimos de la premisa relativa a que toda reforma legislativa susceptible de generar inseguridad jurídica en los arrendadores conlleva un descenso de la oferta de los arriendos de vivienda y un progresivo aumento de los precios (situación similar a la acontecida con el anterior TRLAU 1964). En efecto, como ha puesto de relieve la FAI³⁸ desde la entrada en vigor de la LDV la oferta del arrendamientos de vivienda en nuestro país no ha hecho más que descender hasta en un 30'57% comportando, entre otras consecuencias: a) La autogestión del arriendo de vivienda por el propio arrendador para eludir contratar los servicios de una agencia inmobiliaria y ahorrar costes; b) El endurecimiento de los requisitos exigibles a los potenciales arrendatarios o la subida del precio de la renta para atenuar la demanda; c) La retirada de viviendas del mercado tras finalizar el arrendamiento en vigor, y d) El traslado de viviendas al mercado del arrendamiento turístico.

No resulta complejo pronosticar, ante el panorama actual, que más pronto que tarde se promulgará otra disposición análoga al anterior RDL 2/1985, 30 abril, sobre Medidas de Política Económica que venga a equilibrar de nuevo la posición de los contratantes en el marco del arriendo examinado. En definitiva, al parecer la historia se repite.

36. Como se sabe el término «procedimiento» no es exclusivo del ámbito judicial, puesto que se refiere a la forma y existe en cualquier actividad jurídica, en cambio, el vocablo «proceso» es característico y único de la actuación jurisdiccional, de ahí que la función jurisdiccional (art. 117.3 CE) se ejerza solo mediante el proceso (concibiéndose éste como un concepto jurídico autónomo expresivo de una relación de actuaciones, previstas y reguladas por el Derecho, a través de las cuales se ejerce la función jurisdiccional).

37. Obviándose situaciones minoritarias y lamentables en las cuales se ha podido constatar que el arrendatario incumplidor de su obligación de abonar la renta en un arriendo de vivienda disponía de mayores recursos económicos que el propio arrendador que pretendía resolver la relación contractual y proceder al lanzamiento; sucediendo que, a veces, dicho arrendador sólo cuenta como únicos ingresos para subsistir las rentas o cantidades a ella asimiladas que se le adeudan y que en no pocas ocasiones quedan impagadas, por lo general, con carácter definitivo.

38. Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias, 25 mayo 2024, en <https://fainmo.es/fai-reclama-a-las-administraciones-publicas-actuar-con-responsabilidad-ante-la-crisis-habitacional-mas-grave-de-los-ultimos-50-anos/>

ESTUDIOS

La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, adoptada por las Naciones Unidas, establece 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) que abarcan desde la erradicación de la pobreza y el hambre hasta la promoción de la paz, la justicia y la protección del medio ambiente, y que buscan fomentar un desarrollo equitativo y sostenible a nivel mundial. El Derecho privado, al regular las relaciones entre individuos y entidades privadas, tiene potencial para impulsar transformaciones sociales significativas que permitan avanzar en la realización de los mencionados objetivos. Precisamente, el objeto del presente volumen es explorar el modo en el que el Derecho Privado puede contribuir a la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Para ello, cuenta con las aportaciones de más de veinte autores, todos ellos especialistas en materia de Derecho privado, que ofrecen una visión multidisciplinar de la cuestión, abarcando una amplia gama de temas, tales como la filiación, las implicaciones legales de las nuevas tecnologías, la responsabilidad civil por daños medioambientales, la protección de colectivos vulnerables, la propiedad horizontal, el mercado de seguros o la mediación en conflictos familiares (entre otros).

El precio de esta obra incluye la
publicación en formato DÚO sin coste
adicional (papel + libro electrónico)

ACCEDE A LA VERSIÓN ELECTRÓNICA SIGUIENDO
LAS INDICACIONES DEL INTERIOR DEL LIBRO

ISBN: 978-84-10205-41-4

