

daño no ha llegado a producirse, y esa parte no puede ser reclamada. Por eso, cuando ha habido una operación de cobertura, los daños reclamables consistirán habitualmente en la diferencia entre el precio pactado en el contrato y el que finalmente ha tenido que pagar de más el comprador en la compra de reemplazo, cuando quien incumplió fue el vendedor (o la diferencia entre el precio pactado y el que ha terminado teniendo que cobrar de menos el vendedor en la venta de reemplazo, cuando el incumplidor fue el comprador). A lo que deben sumarse los gastos y medidas razonables en que haya incurrido el acreedor en su tarea de mitigar el daño (ausentes del art. 77 CISG, pero incorporados a los textos de *soft law*).

Si, por el contrario, el contratante no incumplidor no realizó la operación de cobertura que habría permitido la mitigación, «la otra parte podrá pedir que se reduzca la indemnización de los daños y perjuicios en la cuantía en que debía haberse reducido la pérdida».

En conclusión, se trata de una obra novedosa, doctrinalmente sólida, y práctica, que aporta soluciones razonables y convincentes para resolver problemas muy reales que se presentan en el ámbito contractual. En este sentido, será bienvenida por estudiosos y operadores jurídicos por igual.

Javier FAJARDO FERNÁNDEZ
Profesor titular de Derecho civil
Universidad de Navarra

MAS BADÍA, M.^a Dolores: *¿Una habitación propia? Arrendamiento y propiedad en la Ley por el derecho a la vivienda*, Marcial Pons, 2024, 282 pp.

Cuando me sumerjo en las páginas de *¿Una habitación propia? Arrendamiento y propiedad en la Ley por el derecho a la vivienda* de M.^a Dolores Mas Badía, publicado en 2024 por Marcial Pons, siento que estoy ante una obra que, al modo de las grandes narrativas históricas que diseccionan las tensiones de una época, captura un momento crítico en la evolución del derecho español. Este libro, gestado en el marco del Proyecto de I+D+i PROMETEO/2021/013 de la Generalitat Valenciana, liderado por Josefina Boquera Matarredona, y vinculado a las actividades del Grupo de Investigación GIUV2017-399 «Bienestar, Seguro y Pensiones» de la Universitat de València, bajo la dirección de la propia Mas Badía, no se limita a ser un comentario técnico de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (en adelante, LDV). Va mucho más allá: es una exploración profunda y ambiciosa de cómo los conceptos de propiedad y vivienda –verdaderos pilares de la civilización moderna– están siendo sometidos a una redefinición radical en España, un país donde la relación entre el individuo y su hogar ha sido siempre un terreno de conflicto y contradicción. Lo anterior me sugiere que estamos ante un texto que no solo interpela a juristas, sino que también invita a sociólogos, economistas e historiadores a reflexionar sobre las fuerzas que moldean nuestra sociedad contemporánea.

El título de la obra, que evoca deliberadamente el ensayo de Virginia Woolf, *Una habitación propia*, no es un mero guiño literario. Mas Badía parece proponer una pregunta existencial: en pleno siglo XXI, ¿es el acceso a un espacio propio –un hogar digno y estable– un derecho alcanzable para todos, o sigue siendo un lujo reservado a unos pocos? Esta interrogante

resuena a lo largo de las 282 páginas del libro, estructurado en cuatro capítulos que funcionan como una progresión lógica, desde el contexto histórico y teórico hasta el análisis concreto de la constitucionalidad de la LDV. Sin embargo, lejos de ofrecer respuestas simplistas, la autora construye un relato que pone en evidencia las tensiones irresolutas entre el derecho a la vivienda (art. 47 CE) y el derecho de propiedad (art. 33 CE), dos principios constitucionales que, en la práctica, chocan con una frecuencia alarmante. Entiendo que este enfoque interdisciplinar y crítico es uno de los mayores méritos de la obra, aunque no está exento de defectos que, como señalaré más adelante, limitan su impacto práctico.

El primer capítulo, titulado «La Ley por el derecho a la vivienda en su contexto», sienta las bases de la discusión al explorar la naturaleza esquivada del derecho a la vivienda. Mas Badía lo describe como «un jardín de senderos que se bifurcan», una referencia a Borges que no solo es poética, sino también profundamente adecuada para ilustrar la ambigüedad jurídica de este derecho. El artículo 47 CE lo consagra como un principio rector, pero su falta de fuerza normativa directa –como señala la autora al citar abundante jurisprudencia del Tribunal Constitucional (en adelante, TC)– lo convierte en un ideal más aspiracional que exigible. Este punto me obliga a deducir que la LDV, al intentar concretar este derecho, se enfrenta a un desafío estructural: cómo transformar un mandato constitucional difuso en normas operativas sin vulnerar otros derechos fundamentales. La autora aborda esta cuestión examinando la conexión del derecho a la vivienda con bienes protegidos por la CE y el Convenio Europeo de Derechos Humanos (CEDH), recurriendo a fallos del Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH), como el caso *Sporrong y Lönnroth c. Suecia* (1982), para ilustrar cómo los conflictos entre vivienda y propiedad exigen un juicio de proporcionalidad.

Este juicio de proporcionalidad, que Mas Badía califica de «puro» o «desleído» según su grado de rigor, es un elemento clave en su análisis. Por ejemplo, la autora explica cómo el TEDH ha ponderado el derecho a la propiedad (art. 1 del Protocolo 1 del CEDH) frente a intereses públicos, como la necesidad de garantizar vivienda a sectores vulnerables. Considero que esta discusión es particularmente iluminadora, pues revela que la solución a estas colisiones no puede basarse en reglas absolutas, sino en una evaluación caso por caso que equilibre los intereses en juego. Sin embargo, aquí surge uno de los primeros defectos que percibo en la obra: la autora no profundiza lo suficiente en cómo este principio se aplica específicamente a la LDV, dejando al lector con una sensación de generalidad que podría haberse enriquecido con ejemplos concretos de la normativa española. Esta omisión, aunque no invalida el argumento, resta precisión a un análisis que, por momentos, parece más teórico que práctico.

El contexto histórico de la LDV ocupa un lugar prominente en este capítulo inicial. Mas Badía traza una genealogía de las crisis que han justificado la intervención legislativa: el estallido de la burbuja inmobiliaria de 2007, que dejó a miles de familias desahuciadas; la pandemia de COVID-19, que agravó la precariedad habitacional; y las repercusiones económicas de la guerra en Ucrania, que han disparado los precios de la vivienda. Estos eventos, documentados con datos del Instituto Nacional de Estadística (en adelante, INE) y referencias a estudios como los de Naredo (2010), configuran un panorama de urgencia que la LDV pretende abordar. Lo que me resulta especialmente fascinante es cómo la autora conecta estas crisis con la preferencia cultural por la propiedad en España –donde más del 75 % de los hogares son

en régimen de propiedad, según el INE—frente a las ventajas del alquiler en contextos de movilidad o inestabilidad económica. La autora argumenta que esta inclinación, arraigada en una mentalidad histórica que Paolo Grossi describe como inherente a la propiedad, ha frustrado intentos previos de dinamizar el mercado del alquiler. La LDV, en este sentido, aparece como un esfuerzo por romper con ese legado, aunque Mas Badía sugiere que su éxito es incierto debido a defectos técnicos y resistencias estructurales.

El segundo capítulo, «La modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos por la Ley 12/2023 y otras medidas relacionadas», es el corazón técnico de la obra. Aquí, Mas Badía despliega un análisis exhaustivo de las reformas introducidas en la LAU, como las medidas de contención de la renta en zonas de mercado residencial tensionado (art. 18 LDV) y la definición de «gran tenedor» (art. 3.k LDV). La autora descompone este último concepto con precisión quirúrgica, explorando su ámbito territorial, los tipos de derechos reales que abarca (propiedad plena, usufructo, etc.) y las posibles maniobras fraudulentas para eludirlo, como la fragmentación artificial de la titularidad. Entiendo que este nivel de detalle es esencial para comprender las implicaciones prácticas de la LDV, pero también pone de manifiesto uno de sus defectos más evidentes: la vaguedad de algunos preceptos. Por ejemplo, la definición de «inmueble urbano de uso residencial» (art. 3.k LDV) carece de claridad suficiente, lo que podría generar interpretaciones dispares y socavar su aplicabilidad, un problema que Mas Badía señala pero no resuelve.

Otras medidas analizadas incluyen las nuevas prórrogas forzosas (arts. 10.2 y 10.3 LAU), que amplían la protección de los inquilinos en situaciones de vulnerabilidad, y el índice de referencia para la actualización anual de la renta (art. 5 LDV), que sustituye el IPC para limitar subidas abusivas. La autora también examina la prohibición de repercutir gastos de gestión inmobiliaria al arrendatario (art. 20 LAU), una medida que busca equilibrar la relación entre las partes. Sin embargo, lo que me llama la atención es la crítica implícita de Mas Badía a la falta de desarrollo normativo de estas disposiciones. Por ejemplo, la declaración de una zona como «tensionada» depende de reglamentos autonómicos que, al momento de la publicación, no estaban plenamente definidos, lo que introduce una incertidumbre jurídica significativa. Este defecto, que la autora atribuye a una técnica legislativa deficiente, me lleva a asumir que la LDV corre el riesgo de quedar atrapada en un limbo regulatorio, incapaz de cumplir sus objetivos sin una coordinación más efectiva entre el Estado y las comunidades autónomas.

El tercer capítulo, «Propiedad, arrendamiento y Constitución Española», estrecha el foco hacia las implicaciones constitucionales de la LDV, con un énfasis especial en las cuestiones competenciales. Mas Badía analiza la STC 37/2022, de 10 de marzo, que aborda la limitación de rentas en el marco de las bases de las obligaciones contractuales (art. 149.1.8 CE). La autora argumenta que este fallo refleja la dificultad de encajar las políticas de vivienda en el complejo reparto de competencias del Estado de las Autonomías, donde las comunidades autónomas ostentan amplias facultades en materia de vivienda (art. 148.1.3 CE), pero el Estado retiene la potestad sobre la legislación civil. Considero que este análisis es crucial, pues pone en evidencia cómo el diseño constitucional español no solo condiciona la LDV, sino que también genera un campo de batalla jurídica permanente. La autora cita el informe del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) al

anteproyecto de la LDV, que advirtió sobre estos problemas, pero lamenta que tales advertencias no se tradujeran en una redacción más sólida.

Un aspecto particularmente sugerente de este capítulo es la discusión sobre la «función social» de la propiedad (art. 33.2 CE). Mas Badía traza su evolución desde el modelo liberal-burgués del siglo XIX, centrado en la libertad del propietario, hasta una concepción moderna que incorpora nociones de desigualdad, vulnerabilidad y ética del cuidado. La autora cita a autores como Duguit y Rodotà para argumentar que la propiedad ya no puede entenderse como un derecho absoluto, sino como un instituto subordinado a fines sociales. Este planteamiento me obliga a reflexionar sobre cómo la LDV, al imponer límites al poder del arrendador, encarna esta transformación. Sin embargo, la autora no esquiva las críticas: señala que la falta de un criterio claro para delimitar el «contenido esencial» de la propiedad (art. 33.1 CE) deja a la LDV en una posición vulnerable frente a recursos de inconstitucionalidad, como los ocho interpuestos tras su aprobación.

El cuarto capítulo, «Valoración de la constitucionalidad de las medidas de contención de la renta del arrendamiento en la Ley 12/2023», es el más denso y polémico. Mas Badía evalúa la STC 79/2024, de 21 de mayo, que resuelve el recurso de inconstitucionalidad presentado por la Junta de Andalucía contra varios preceptos de la LDV. La sentencia declara inconstitucional el inciso segundo del artículo 19.3 LDV –que regula la información exigible a los grandes tenedores en zonas tensionadas– por exceder las competencias estatales, pero preserva la posibilidad de limitar rentas si las autonomías las desarrollan adecuadamente. La autora aplica el juicio de proporcionalidad en tres pasos –idoneidad, necesidad y proporcionalidad estricta– para determinar si estas medidas respetan el contenido esencial de la propiedad. Concluye que, aunque persiguen un fin legítimo (garantizar el acceso a la vivienda), podrían existir alternativas menos invasivas, como incentivos fiscales o el aumento de vivienda pública, un punto que respalda con referencias a estudios de Nasarre Aznar (2020).

Este análisis me sugiere que la LDV camina por una cuerda floja constitucional, como se ha terminado confirmando posteriormente en ciertos aspectos con las SSTC 79/2024, de 21 de mayo, y 26/2025, de 29 de enero. Mas Badía critica la falta de precisión en conceptos como «zona de mercado residencial tensionado», cuya definición (art. 18 LDV) depende de indicadores subjetivos que podrían ser impugnados judicialmente. Además, señala que la remisión constante a normas autonómicas genera un mosaico regulatorio incoherente, un defecto que el TC ya ha sancionado en leyes autonómicas previas (STC 93/2015). La autora también lamenta la contaminación de la terminología civil por conceptos administrativos, como «uso residencial», que diluyen la claridad jurídica. Estos fallos técnicos, sumados a la ausencia de una base de datos nacional de arrendamientos (art. 9.2 LDV), me llevan a deducir que la ley, pese a sus intenciones, podría naufragar en su implementación práctica.

Las «Reflexiones y propuestas finales» de Mas Badía, bajo el epígrafe «De la virtud de hablar con extraños», no ofrecen soluciones definitivas, sino una llamada al diálogo interdisciplinar. La autora cita a Collins, en su prólogo a *La muerte del contrato* de Gilmore, para insistir en que los juristas deben aceptar la incertidumbre del cambio. Sin embargo, esta apertura al debate contrasta con una cierta tibieza en sus propuestas: más allá de abogar por una mayor coordinación entre administraciones, no concreta medidas específicas para subsanar los defectos identificados. Este enfoque me resulta intelectual-

mente honesto, pero también frustrante, pues deja al lector con preguntas abiertas sobre cómo superar los obstáculos que la propia autora ha diagnosticado con tanta agudeza.

En conclusión, *¿Una habitación propia?* es una obra monumental que combina erudición jurídica con una narrativa histórica y social evocadora. Mas Badía no sólo desentraña la LDV, sino que ilumina las tensiones profundas de una sociedad que lucha por equilibrar libertad y justicia. Sin embargo, sus defectos –la falta de ejemplos prácticos en el análisis teórico, la cierta tibieza en las propuestas y la dependencia de un desarrollo normativo incierto– impiden que alcance todo su potencial. Aun así, su valor reside en su capacidad para provocar reflexión en un momento de inflexión. España, como muestra este libro, sigue atrapada en un laberinto de senderos bifurcados, donde cada avance en el derecho a la vivienda revela nuevos desafíos irresueltos.

Diego FIERRO RODRÍGUEZ
Letrado de la Administración de Justicia

RODRÍGUEZ-ROSADO, Bruno, CARO GÁNDARA, Rocío, y LEGERÉN-MOLINA, Antonio (eds.): *Cause and Consideration – Exploring the Foundations of Contract Law*, Hart Publishing, Oxford et al, 2025, 293 + xix pp.

Es un hecho poco común que tres profesores españoles editen un libro de derecho comparado escrito en inglés en una editorial del prestigio de Hart Publishing. Aún lo es más si el derecho español ni tiene un papel meramente testimonial, ni es el protagonista exclusivo. El tema escogido es la causa, lo que supone que en poco tiempo se han publicado dos obras de referencia: la que ahora se recensiona y el libro editado por Gregor Albers, Francesco Paolo Patti y Dorothée Perrouin-Verbe, *Causa Contractus*, Tübingen, Mohr Siebeck, 2022 (recensionada en este *Anuario*, 2023/2, páginas 651-657, precisamente por Bruno Rodríguez-Rosado). Para mayor excepcionalidad, tres de los autores colaboran en ambos volúmenes: Albers, Patti y Häcker. El libro tiene su origen en un Seminario celebrado en la Universidad de Málaga en la primavera de 2023, por lo que su rápida publicación en 2025 constituye el primero de sus múltiples méritos.

El renovado interés por la causa tiene como detonante su supresión literal de entre los requisitos que, para la validez del contrato, establece el Código civil francés reformado en 2016. Es una supresión meramente literal porque no supone la abrogación completa de la causa: hay coincidencia doctrinal en que las funciones que cumplía la causa se mantienen tras la reforma. Ahora bien, aunque el detonante es la supresión del Código civil francés, donde se había mantenido desde la promulgación del *Code Napoléon*, ya se había adelantado el nuevo *Código civil holandés*, aparte de que el *soft law* europeo había apostado, igualmente, por no incluirla como requisito de los contratos.

Cause and Consideration se estructura en tres partes y un capítulo final conclusivo. La primera parte lleva por título «Desarrollo histórico», y se compone de cinco capítulos: La causa en el derecho romano antiguo, escrito por Francisco J. Andrés Santos; El auge de la causa en el período medieval, a cargo de Joao de Oliveira Geraldés; Causa y *consideration*: motivo e