



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en DERECHO Y ADE

La protección civil de la vivienda familiar

Presentado por:

Sergio Ledesma Sanz

Tutelado por:

Vicente Guilarte Gutiérrez

Valladolid, xx de xxxxx de 20xx

RESUMEN

La protección de la vivienda familiar es clave en la defensa de la esfera privada del individuo. Limita con su faceta pública y es un elemento identificador de primer orden. En el mundo que nos movemos la propiedad privada es esencial para el desarrollo del resto de las facultades del individuo y se encuentra en constante peligro, por las desigualdades sociales, por los problemas interpersonales y por las diferentes vicisitudes vitales. El propósito de este trabajo es visualizar las diferentes circunstancias en las que se encuentra el individuo y sus allegados y como se puede proteger este elemento físico frente a las amenazas exteriores e interiores. Se lleva a cabo a través del estudio de información bibliográfica, jurisprudencial y legislativa.

PALABRAS CLAVE: Atribución de uso; interés digno de mayor protección; derechos reales; desahucio hipotecario; Registro de la Propiedad; hijos menores; violencia de género; LAU; vivienda de protección oficial.

ABSTRACT

The protection of the family home is key in the defense of the private sphere of the individual. It borders on its public facet and is a first-order identifier element. In the world in which we move, private property is essential for the development of the rest of the individual's faculties and is in constant danger, due to social inequalities, interpersonal problems and the different vicissitudes of life. The aim of this project is to visualize the different circumstances in which the individual and his relatives find themselves and how this physical element can be protected against external and internal threats. It is carried out through the study of bibliographic, jurisprudential and legislative information.

KEY WORDS: Attribution of use; interest worthy of greater protection; real rights; mortgage eviction; Property Registry; minor children; gender violence; LAU; official protection of living.

INDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	7
2.	LA VIVIENDA FAMILIAR.....	10
2.1.	Concepto y tipología.....	10
2.2.	Historia.....	12
2.3.	Derecho comparado y Unión Europea.....	14
2.4.	Protección jurídica en el derecho español.....	16
3.	DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR	17
3.1.	Constante en el matrimonio.....	17
3.2.	Tras la crisis matrimonial.....	21
3.3.	Causas de extinción	26
3.4.	Régimen en la unión de hecho	28
3.5.	Acceso al registro	29
3.6.	Discapacidad y vejez	31
4.	LA PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA EN LOS DERECHOS REALES. Desahucios hipotecarios.....	33
5.	ANÁLISIS LEGISLATIVO.....	37
5.1.	Derecho procesal	37
5.2.	Hijos menores de edad.....	40
5.3.	Violencia de género	41
5.4.	Migrantes	42
5.5.	Ley de Arrendamientos Urbanos.....	43
6.	ACCESO A LA VIVIENDA.....	46
6.1.	General.....	46
6.2.	Acceso a la vivienda y contratación	47
6.3.	Políticas: vivienda de protección pública	50
7.	CONCLUSIONES.....	53
8.	JURISPRUDENCIA.....	58
9.	LEGISLACIÓN	60
10.	BIBLIOGRAFÍA.....	63

“Para el hombre, como para el pájaro, el mundo tiene muchos sitios donde posarse, pero nidos solamente uno”

Oliver Wendell Holmes Sr.

ABREVIATURAS

a. C.	antes de Cristo
AGE	Administración General del Estado
AP	Administración Pública
art.	artículo
arts.	artículos
CA	Comunidad Autónoma
CC	Código Civil Español
CCAA	Comunidades Autónomas
CE	Constitución Española de 1978
CEDAW	Comité para la eliminación de la discriminación contra la mujer
DDHH	Derechos Humanos
DGRN	Dirección General de los Registros y el Notariado
EELL	Entidades Locales
LAJ	Letrado de la Administración de Justicia
LAU	Ley de Arrendamientos Urbanos
LBRL	Ley de Bases de Régimen Local
LCSP	Ley de Contratos del Sector Público
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LECrím	Ley de Enjuiciamiento Criminal
LH	Ley Hipotecaria
LIRPF	Ley del Impuesto sobre la Rentad de las Personas Físicas
LO	Ley Orgánica
LOPJ	Ley Orgánica del Poder Judicial
LOPJM	Ley Orgánica de Protección Jurídica del menor
OJ	Ordenamiento Jurídico

p.	página
pp.	páginas
PIDESC	Pacto Internacional de Derechos económicos, sociales y culturales
RD	Real Decreto
RDGR	Resolución de la Dirección General de los Registros
RH	Reglamento Hipotecario
RRC	Reglamento del Registro Civil
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial
SOCIMI	Sociedad Anónima de inversión en el mercado inmobiliario
ss.	siguientes
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
TJUE	Tribunal de Justicia de la Unión Europea
TS	Tribunal Supremo
UE	Unión Europea

1. Introducción

La vivienda familiar es un elemento digno de protección, que plantea amplias bases de conflicto dada sus vicisitudes a lo largo de la vida del ser humano ¹.

Es un tema de gran importancia dado que la familia es la unidad básica por la que se desarrolla el ser humano con la sociedad. Es la unidad primordial, a partir del individuo, de su desarrollo personal y privado. Pero también supone el punto de partida para relacionarse con su entorno.

Dado que constituye la base de la sinergia individuo-sociedad se debe configurar por el Ordenamiento Jurídico como básico, con la consiguiente protección y delimitando unos derechos-deberes para el eficaz desarrollo de la persona durante las etapas de su ciclo vital: desde las relaciones en el estadio de menor edad, hasta la mayoría de edad, - su relación con el individuo en particular, situaciones matrimoniales y vejez, además de las consecuencias tras el fenecimiento.

El elemento locativo es de una significación enorme, ya que el individuo para la normal realización de su vida necesita un espacio en el que guardar adecuadamente su privacidad, libertad, desarrollo familiar, seguridad y otros aspectos fundamentales de la dignidad propia de la condición humana. De ahí que el derecho a la vivienda se encuentre consagrado en los diferentes textos constitucionales de las sociedades occidentales ². No obstante, aunque la tendencia es a la mayor trascendencia y protección de este elemento, todavía quedan muchos avances y podemos considerarlo como un derecho social en obras³.

El objetivo de este TFG es conocer la regulación o falta de regulación que brinda el Ordenamiento Jurídico entorno a esta realidad significativamente diferente, y que supone una frontera difusa entre las disposiciones de carácter privado y

¹ Gil Membrado, C., *La vivienda familiar*, Editorial Reus, 2013.

² Chinchilla, J.A. y Domínguez, M. (año). Servicios de interés general y mercado interior. En Madrid. González Ríos, I. (Dykinson), *Servicios de interés general y protección de los usuarios: educación, sanidad, servicios sociales, vivienda, energía, transportes y comunicaciones electrónicas* (pp. 59-85). Dykinson.

³ González Ordovás, M.J., *El derecho a la vivienda: reflexiones en un contexto socioeconómico complejo*, Madrid: Dykinson, 2013. p. 10-30.

Reflexiones iniciales al estudio en diferentes campos de la vivienda y más específicamente de aquella con estatus de familiar. Con los sucesivos derechos, facultades y vicisitudes que plantea. A través de la sistemática de diferentes autores iremos desarrollando nuestro TFG.

público. De ahí que se irá desarrollando a través de fuentes de carácter cuantitativo secundario, como son los libros, artículos, ensayos, informes, etc. la sistematización y ciertas facetas que se han ido destacando en los diferentes apartados y explicado el porqué de su selección.

Los subobjetivos son la descripción lógica de una serie de circunstancias:

a) Para mayor ahondamiento debemos tener en cuenta que hay que delimitar el concepto de vivienda, vivienda habitual, domicilio y vivienda familiar. Esto quiere decir que a partir de la conceptualización debemos ser capaces de seguir la configuración jurídica: desde los métodos de adquisición, protección, recuperación, hasta la extinción y diferentes vicisitudes durante los diferentes regímenes familiares (matrimonio, hijos, muerte).

b) El estado de la vivienda familiar durante las crisis matrimoniales es un tema muy tratado en la literatura jurídica. No obstante, nosotros en nuestro análisis intentaremos aprehender un abanico más grande de temáticas para poder comprender las diferentes afectaciones que puede sufrir la vivienda familiar. Comprendiendo el uso de la vivienda, la discapacidad y vejez, situaciones de violencia de género, los desahucios hipotecarios y la práctica procesal, las migraciones, la compraventa y el arrendamiento de vivienda, entre otros.

c) Para ello no sólo analizaremos su tratamiento jurídico en España, sino que utilizaremos derecho comparado para comprender mejor su configuración, teniendo en cuenta que además estamos en un mundo cada vez más relacionado por la globalización y la influencia de la Unión Europea⁴ en las directrices de diferentes temáticas, sobre todo ante uno de los pilares básicos de la construcción de esta institución supranacional: la libertad de movimiento de personas.

d) No podemos dejar de pensar en el influjo de los Estados sociales que se han ido desarrollando durante finales del siglo XX y principios del XXI que propugnan una política de vivienda, una protección pública ante los problemas de una población cada vez más aquejada de las últimas crisis acontecidas (económicas y sanitarias).

⁴ González Ordovás, M.J., *El derecho a la vivienda: reflexiones en un contexto socioeconómico complejo*, Madrid: Dykinson, 2013. pp. 61 y ss.

e) Debemos concluir diciendo que no es un concepto que se deba dejar a su juridificación más pura o errores tales como considerar el comportamiento humano como "*homo economicus*" (González Ordovás, 2013, pp. 203). No es un compartimento estanco, por eso debe encontrarse en constante relación con otras ramas que le afectan, de las que recibe información y con las que conseguir atajar la problemática múltiple de su protección: un consenso que pasa por lo político, económico y social. Así mismo, podemos criticar la práctica del Derecho al haberlo codificado como compleja, asimétrica, difícil para la seguridad jurídica y para el entendimiento, debiendo acercarlo a la realidad de un ciudadano más preocupado por su protección que por su correcta tecnificación.

Al estudiar el doble grado de Derecho y ADE es un tema muy interesante para mis estudios. Dado que entremezcla el mercado y el entramado que supone, con la regulación que hace el Derecho para las relaciones entre los individuos, ya que el libre albedrío no se encuentra exento de fallos y se deben solventar con un equilibrio, protegiendo los intereses en conjunto con las necesidades del Estado y el desarrollo económico.

Tras la crisis del 2008 y la pandemia COVID-19 han surgido cambios notorios: resistiéndose los precios a la baja, los costes de financiación, el teletrabajo ha aumentado, las necesidades de las familias han cambiado y el nivel de protección ante una peor situación económica se ha intensificado.

2. La vivienda familiar

2.1. Concepto y tipología

La pertenencia a una comunidad su organización a través de diferentes unidades fruto de la unión de individuos hacia unos determinados fines, entre las que se encuentra la familia. Al delimitar la vivienda como elemento locativo básico en el que se desenvuelve la familia, entenderemos mejor el análisis de su evolución, protección y nos ayudará a resolver los diferentes interrogantes que nos plantea su estudio.

Debemos empezar mencionando la definición de vivienda que podemos entender como *“recinto estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas o constituye la residencia habitual de alguien en el momento de la encuesta”* (Pallarés, 2017, p. 154). Esta definición supone el punto de partida para conocer otros conceptos como hogar, alojamiento, residencia habitual y vivienda familiar.

La vivienda familiar se ha ido construyendo con el tiempo, entorno a la idea básica de “domicilio de la persona”, el cual según el art. 40.1 CC es el << *lugar de su residencia habitual*>> y es esencial para ejercer los derechos y obligaciones que le son propios. El domicilio es fundamental pues, como anticipábamos, toda persona ocupa un lugar en el espacio y a través de él desarrolla su vida privada y se proyecta en la esfera pública.

Este espacio depende de numerosos factores como las condiciones sociales, la técnica, las características físicas (Lacruz, 2010). Ya sentencias como la SSTC de 19 de enero y 31 de marzo de 1995 advertían de la importancia del conocimiento de este espacio para la seguridad jurídica de las relaciones entre personas, - sirve para identificar a individuos (art. 12 RRc). Y no solo eso, sino que es la base sobre la que se desarrolla unos derechos mencionados artículos como son los arts. 18.1, 18.2 y 40 CE.

Lo anterior supone el punto de partida para poder conocer la vivienda familiar propiamente dicha.

Por otro lado, el Código Civil contiene una gran variedad de terminología para referirse a esta: desde vivienda familiar (arts. 90, 91, 103.2, 1357), vivienda

habitual (art. 1320), hasta vivienda en la que se encuentra la residencia conyugal (art. 1406), domicilio conyugal (art.70), domicilio familiar (art. 93.2) y hogar familiar (art. 1362.1. 2º). No obstante, todos se refieren a una misma realidad: *“la utilización conjunta, permanente y habitual que los miembros de una familia hacen de aquélla y donde priman los intereses de la familia, como entidad propia, frente a los particulares de uno de los cónyuges, y por cuya trascendencia se le dota de protección jurídica”* (Gil, 2013, pp. 12)⁵.

Esta descripción va más allá del de “vivienda habitual”, dotando de mayor importancia a los elementos familiares que los particulares y se aboga por su constancia en el tiempo.

Como curiosidad, vemos que excluye almacenes, establos, locales de negocio o lugares destinados al ejercicio de una profesión (Cuenca, 2017).

La vivienda familiar se convierte en la sede jurídica de realidades como el matrimonio, la relación con los acreedores, etc., constituyéndose con el examen de una serie de requisitos que la convierten en tal: habitualidad, finalidad, unicidad, singularidad y habitabilidad.

Además, es un elemento patrimonial locativo donde se pueden encontrar otros objetos dentro de la propiedad y posesión de las personas como muebles de uso ordinario, - según la concepción del art. 346.2 CC.

Como hemos visto, del concepto de vivienda familiar irradia el derecho a la vivienda, que se consagra en sede constitucional. Se plasma comparativamente en el art. 25.1 de la Declaración Universal de DDHH, art. 11.1 Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1996, e internamente en nuestro art. 47 CE. No obstante, la positivización debe venir acompañada de la construcción de un derecho subjetivo que garantice su ejercicio (López Ramón, 2010).

Nuestra constitución no lo sistematiza como “fundamental”, sino como “principio rector de la política social y económica”, por ello depende de la legislación que lo regule y desarrolle. Esto último supone que se configure como soporte en la construcción de una serie de servicios para el interés general, palpable en el

⁵ Véase: GARCÍA CANTERO, G., *Configuración del concepto de vivienda familiar en el derecho español*, en Viladrich Bataller, P.J., *el hogar y el ajuar de la familia en las crisis matrimoniales: bases conceptuales y criterios judiciales*, EUNSA, Pamplona, 1986.

régimen jurídico del suelo, las políticas de vivienda y la legislación tuitiva de diferentes colectivos respecto a su relación con la vivienda familiar.

La vivienda familiar no es solo sede del domicilio conyugal y elemento central en cuestiones tales como la extinción del vínculo matrimonial y fallecimiento, sino también el elemento entorno al que se proyecta la protección del individuo singularizado, de las uniones de hecho, de discapacitados, menores y otros colectivos dignos de protección por el OJ.

2.2. Historia⁶

El concepto de domicilio ha ido variando históricamente desde las *sedes* y la *habitatío*, hasta el *domicilium* y *domus-domicilium* del derecho romano, equivalentemente, los efectos jurídicos también lo han hecho.

Se data el origen con el rey Servio Tulio, en el siglo VI a.C., el cual resolvía la organización del territorio conquistado en tribus para estructurar a la población de las nuevas ciudades de la Edad Antigua. Estas se dividían en cuatro regiones llamadas tribus, - aunque se duda por los autores que fuesen más abundantes las divisiones-, e implican la facilitación de las primeras funciones censales.

Esta reforma se aplicaba con el fin de extender la ciudadanía romana a nuevos grupos que no formaban parte de la *gens*⁷, pero residían a lo largo del territorio romano, ayudando a identificarlos el objeto de cumplir con las nuevas obligaciones consecuencia de alcanzar el estatus de ciudadanos, - igualando a los individuos e iniciando el régimen de Estado-ciudad. Para fijar un criterio de inscripción a las tribus⁸ se utilizó el de residencia o *domicilium* (junto al de propiedad *fundiaría* para las propiedades rústicas).

Con la reforma de Apio Claudio Ciego, 312-310 a.C., se consigue vencer el límite de la inscripción a los lugares donde poseían bienes fundiarios, concediendo a los ciudadanos la facultad de poder inscribirse en la tribu a su elección, -con la

⁶ Una serie de ideas que hemos ido extrayendo del libro: López Huguet, M.L., *Régimen jurídico del domicilio en derecho romano*, Madrid: Dykinson, 2008. A pesar de la extensión del libro hemos intentado extraer las consecuencias históricas más relevantes para nuestro derecho moderno, a pesar de que ciertas cuestiones y estudios no han sido demostrados con la veracidad exacta, a pesar del arduo trabajo llevado a cabo. No obstante, es la realidad de la investigación de la época.

⁷ La agrupación civil en el sistema romano de un conjunto de familias identificadas con un *cognomen* y dirigidos por un *pater familias*.

⁸ Existían diferentes tipos de tribus como elemento organizativo algo más complejo, entre las que se encontraban aquellas de carácter urbano y las de carácter rural.

posibilidad de ampliar o limitar los derechos de voto de ciudadanos a la libre conveniencia de los políticos de turno.

No obstante, Fabio Ruliano efectúa una contrarreforma por la posibilidad de parte de la población de inscribirse en las tribus rústicas sin establecerse, apremiando la necesidad de que se trasladasen residencialmente a la ciudad, aunque no poseyesen riquezas suficientes. Tras esto llega un momento en el que la inscripción produce la expansión de las tribus dirección al terreno donde esas gentes habitaban. Finalmente, la inscripción pasa a ser por origen o nacimiento y no por establecimiento en un determinado domicilio.

Con el nacimiento del imperio y el problema del *ius migrandi* se incorporan una variedad de gentes al estatus de ciudadanía romana, que concede una serie de derechos subjetivos al latino con domicilio en Roma tras acceder a este estatus – obteniéndose a través de un proceso de adquisición variado).

Esto origina la doble dependencia del individuo respecto a las relaciones de Derecho Público: respecto al Estado en el que es ciudadano; respecto a un territorio local llamada municipalidad y que representa la división del Estado, -ya que las comunidades que quedaban vinculadas a Roma no perdían el derecho especial que les era propio.

También debemos reparar en que existía otra vinculación doble: la plena ciudadanía a través de la figura de la *origo* y la condición simple de habitante a través del *domicilium* (distinguiendo entre originarios y residentes). Todo esto ponía de manifiesto la importancia de localizar a los individuos jurídicamente, más que de vincular a los individuos a un determinado lugar, - pues son poseedores de diferentes derechos y obligaciones.

Tras la caída del Imperio Romano, posteriormente la herencia de las instituciones romanas tiene su influjo en el Código Civil de Savigny, el cual se implanta en las sociedades occidentales. Dota de su impronta a la construcción de los nuevos Estados, que debían determinar el régimen jurídico de los ciudadanos a través de la pertenencia a una comunidad, lo que era más fácil a través del domicilio-, creándose otras figuras para los oriundos de un territorio y los extranjeros.

Con el devenir del tiempo y los Estados sociales del siglo XX se acentuó la necesidad de configurarlo más allá del carácter locativo, precisando su transformación en un derecho a través de su conversión etimológica, desde el

domicilio hasta la vivienda y, desde esta, a la concreción en la vivienda familiar (González, 2013).

Anteriormente, con Isabel II (1853), había sido motivo de preocupación pública, mas no es hasta las dos guerras mundiales del siglo XX que se amplifica la inquietud ante la devastación ocasionada y el desamparo que conlleva la ausencia de vivienda.

Conclusivamente, los nuevos Estados crean leyes y adquieren potestades, - como la planificación urbanística y legislación de protección de la vivienda-, para hacer frente a estos acuciantes problemas. Lo cual alcanza su cima con las constituciones Europeas, y en nuestro caso con la Constitución de 1978, con las que se aspira a arrostrar los problemas de la exclusión social y el derecho a la vivienda incluido en el texto constitucional. Siendo la consecuencia inevitable que el domicilio y la vivienda sean considerados ya no solo desde el punto de vista técnico, sino desde el punto de vista social y político, - ideológicamente.

2.3. Derecho comparado y Unión Europea

La codificación en el continente europeo del Derecho Privado que se inicia en el siglo XIX implica una regularización más o menos pormenorizada de esta materia en cada uno de los países de este territorio. No obstante, debemos matizar que el contenido difiere en variadas facetas, ya que el origen y la herencia son diversos entre los diferentes códigos. Y ya no solo en el derecho privado, sino que el derecho a la vivienda con su respectivo reflejo constitucional también debe ser tenido en cuenta, - en su vertiente de derecho público.

El derecho a la vivienda en Francia no se encuentra consagrado en su Constitución, aunque por la creciente violencia periférica en las ciudades se ha empezado a considerar como un objetivo constitucional y es suplido por el legislador, - a través de una serie de pactos sociales para ataviar el problema de las diferencias y segregación de la población.

Por otro lado, en Italia la Constitución no contiene, a pesar de la jurisprudencia y doctrina consolidada existente, ninguna mención expresa a este derecho, aunque si el objetivo de su acceso, -enfocándose en su influencia en el ahorro y la inversión. Para hacerlo exigible los tribunales se han apoyado en el derecho humano a la vivienda, - inviolable y fundamental.

Gran Bretaña, al ser un sistema regido por la Common-Law, difiere en la solución y la tecnificación jurídica de tal derecho, no existiendo la propiedad⁹ romana como la entendemos nosotros (González, 2013). Existen diferentes derechos a la vivienda, que oscilan dependiendo de su política y de su preocupación acerca de los retos sociales de ese momento, suponiendo su desarrollo la discrecionalidad de asociaciones privadas en un gran número de ocasiones.

Por tanto, en Europa hay estados que lo incorporan a sus Constituciones y otros no. Entre estos último, algunos llevan a cabo un reconocimiento más o menos explícito, y otros lo dejan al libre albedrío de la alternancia política.

En cuanto al derecho de uso, que veremos que tiene una regulación y dogmática más extensa, Italia no posee regulación autonómica (Chaparro, 2018, pp. 231) y de ahí que las soluciones sean más uniformes, así como el tratamiento jurídico. La oponibilidad a terceros se introdujo en 1975 y someramente, pues solo en casos de separación y no en los de divorcio, aunque se acabaría aplicando para ambos supuestos; por otro lado, la inscripción de la asignación es oponible. Por señalar alguna diferencia más, se distingue la extinción por convivencia *more uxorio* del cónyuge usuario, cesando el derecho de uso en el momento en el que se produce.

Portugal dispone acerca del derecho de uso con ciertos elementos llamativos, pues la regulación de la vivienda familiar tiene peculiaridades. Como, por ejemplo, la posibilidad del juez para constituir un derecho de arrendamiento para el cónyuge que no sea propietario o copropietario sobre la vivienda familiar (Chaparro, 2018, pp. 246)- influenciado por el interés de los hijos a seguir habitándola y la necesidad de los cónyuges.

La evolución de la UE ha ido pareja a la evolución de un derecho europeo de familia, que se erige como transnacional y que tiene como base el desarrollo del mercado único, de la ampliación del mercado laboral, la existencia de individuos con nacionalidad de varios estados y familias con diferentes raíces. Reglamentos como el 1103/2016 y el 1104/2016 inciden en cuestiones como la vivienda familiar, disponiendo sobre el régimen económico matrimonial, sobre todo ante

⁹ La persona adquiere un título (estate) a poseer el bien que surge de este. Por tanto, supone la posesión de forma exclusiva pero no la propiedad con los caracteres que nuestro derecho supone.

el posible conflicto de aplicación entre leyes, - la solución que propone es el reconocimiento del derecho a elegir la ley de aplicación. Otros elementos normativos que influyen son el Tratado de Lisboa en el art. 81, las Directivas 2004/38/CE y 2003/86/CE, que entre otros regulan esta materia.

2.4. Protección jurídica en el derecho español

En lo que nos atañe y para no explayarnos mucho más, al ser un elemento primordial dentro del patrimonio familiar explica la especial protección que le brinda el OJ español.

Hay que tener en cuenta que en la STS 31.12.1994 se pone de manifiesto que es indiferente quién sea el titular para la protección de este elemento, y difiere en considerarlo como no patrimonial, - a pesar de la doctrina anteriormente mencionada-, familiar y para el fin de un grupo de personas que habitan en él (Gil, 2013).

Por un lado, la CE dispone de un doble anclaje protector: el art. 39.1 referenciando la protección de la familia y el art. 47 relativo a la vivienda digna y adecuada. Se extiende esa protección no solo a la familia con una estructura homogénea y sin complejidades, sino con más intensidad para aquellas que son desfavorecidas, en casos de protección al menor y en procedimientos que regulan las crisis familiares.

Por otro, el CC le brinda la regulación propia del derecho privado pero con una protección especial: incluso antes del matrimonio con el art. 1357 sobre el carácter privativo de los bienes adquiridos por un cónyuge, pudiendo destinar *pro indiviso* la vivienda familiar al régimen matrimonial si es de gananciales (art. 1354); durante el matrimonio, el art. 1320 resuelve acerca del consentimiento de los cónyuges o supletoriamente autorización judicial para disponer sobre esta; en casos de crisis matrimoniales, regulado en los arts. 90,91 y 96; por último, mencionar los arts. 1406 y 1407 que establecen la adjudicación preferente en la liquidación de la sociedad de gananciales por fenecimiento al cónyuge supérstite.

3. Derecho de uso de la vivienda familiar

3.1. Constante en el matrimonio¹⁰

El art. 70 CC establece que el domicilio conyugal lo fijan de común acuerdo sendos cónyuges, tácita o expresamente. La vivienda familiar es una carga dentro del matrimonio, de la tipología de sostenimiento de carácter ordinario (Gil, 2013, pp. 28). No obstante, para algunos autores se plantea la duda de si la adquisición de un inmueble puede poseer naturaleza de carga ordinaria o debe quedar fuera esta, debiendo ser reintegrado de acuerdo al régimen matrimonial, - siendo más oportuna esta última consideración.

Por otro lado, hay que recordar que en el caso de que no lo fijen los cónyuges de común acuerdo, la discrepancia debe ser resuelta por el juez (arts. 68 y 70 CC).

Esto sirve de base para empezar a desarrollar la configuración protectora de la vivienda familiar, ya que supone su tratamiento peculiar en caso de extinción del vínculo matrimonial y determina los posibles actos de disposición sobre este (Vela, 2013).

Los regímenes matrimoniales son de suma importancia para determinar la ordenación de la vivienda familiar. Al ser un elemento patrimonial¹¹ se regirá por los efectos económicos que entrañe el régimen adoptado por el matrimonio, desplegándose aquellos en relación con el inmueble habitado (Gil, 2013).

El art. 1315 CC faculta a los cónyuges a elegir el régimen económico matrimonial que más les satisfaga, estableciéndose en defecto de capitulaciones el régimen que determine la ley personal de aplicación- con el límite del art. 1328 CC que supone la nulidad de la elección de aquellas estipulaciones contrarias a las leyes, buenas costumbres o en perjuicio de la igualdad de los cónyuges.

¹⁰ Chaparro Matamoros, P., Derecho de uso y vivienda familiar: su atribución judicial en los supuestos de crisis familiares, (1ª ed.), Tirant biblioteca virtual, 2018.

A través de este autor configuramos el apartado, pero suplimos ciertas ausencias explicativas a través de lo estudiado por otros autores. Aun así, dada la complejidad del tema lo vamos acotando a lo más descriptivo sobre el asunto para evitar una prolongación innecesaria en el tiempo y extender profusamente este trabajo.

¹¹ A pesar de que mencionamos que la STS 31.12.1994 considera que es un elemento no patrimonial. No obstante, para un análisis menos complejo tenderemos a considerar su carácter patrimonial.

El régimen económico de gananciales plantea ciertas cuestiones a abordar en relación con la vivienda familiar:

a. Debemos tener presente que el régimen de gananciales es el supletorio legal en defecto de capitulaciones o cuando son ineficaces y lo principal es la afección del patrimonio al levantamiento de cargas.

b. Los bienes originariamente privativos, a pesar de su inscripción en el Registro de la Propiedad como gananciales, también serán de naturaleza privativa, - habiendo sido transmitida por tradición, permuta o venta, con independencia del modo y la efectiva entrega. Si se adquieren durante el matrimonio, por la subrogación real, el inmueble entra a poseer la naturaleza de ganancial.

c. Así mismo, la voluntad de ambos cónyuges es determinante para transformar la naturaleza de los bienes. La excepción es la adquisición por título lucrativo, aunque la sociedad estuviera iniciada, en el caso de no ser aceptada y a recibir por ambos cónyuges (Gil, 2013, pp. 35).

d. Para terminar debemos mencionar que la presunción de ganancialidad (art. 1361 CC) es una presunción iuris tantum.

La separación de bienes: se aplica por pacto o ley personal y se caracteriza por la independencia patrimonial entre las partes del matrimonio, tanto los que adquiera en el momento inicial como los que vaya adquiriendo durante el matrimonio (art. 1537 CC).

Habiendo delimitado las diferencias entre regímenes económicos, los actos de disposición del derecho sobre la vivienda se asientan en la regulación del art. 1320 CC, con independencia del régimen económico, debiendo requerirse el consentimiento de ambos, -siendo una norma de carácter imperativo. De esta forma se protege a la familia, junto a sus elementos patrimoniales, de las decisiones unilaterales que pueda emprender uno de los cónyuges. La consecuencia más directa es que para disponer de la vivienda familiar con derecho exclusivo se necesita del consentimiento.

Antes de continuar, debemos saber que la característica de "habitualidad" de la vivienda supone reparar en que no a toda la pluralidad de viviendas les es aplicable este artículo como menciona el profesor Bercovitz Rodríguez (2013, p. 10).

La limitación de la libre disposición no se acota solo a la enajenación, sino que se refiere también a otros tipos de disposiciones como la constitución de un derecho real, creación de derecho de crédito, etc.- pues el artículo menciona <<derechos>>. No obstante, podemos encontrarnos ciertos debates acerca de los arrendamientos temporales y de los actos de administración extraordinaria. Por último, hacer notar que esto es visible, así mismo, en los Códigos Civiles autonómicos, -Cataluña, Navarra, Aragón, entre otros.

Es necesario mencionar que el consentimiento debe ser anticipado, condición que convierte el acto de disposición en su ausencia en anulable, instado por la parte que no lleva a cabo aquel. Además, puede ser expreso o tácito (STS 11.10.1990).

La DRGN considera en varias resoluciones que los actos de transacción sobre este derecho de disposición, en ciertas ocasiones, son contrarios al art. 6.2 CC y que estos pactos no son inscribibles al ser personales (art. 9 RH). Por tanto, las limitaciones y transacciones son posibles si se cumple el objetivo de protección que se abarca con el precepto.

Aun así, debemos mencionar la posibilidad de que a falta del consentimiento del cónyuge diferente al que dispone, el juez puede suplirle si entra dentro del interés y beneficio de la familia.

La posible disposición sin consentimiento no suplida produce diferentes efectos dependiendo del régimen matrimonial:

i) Por un lado, si nos encontramos en el régimen de gananciales, los arts. 1377 y 1378 regulan estas situaciones diferenciando si es a título oneroso – sería posible la aplicación de la anulabilidad – o gratuita – supone la nulidad del acto y no hace falta la impugnabilidad.

ii) Por otro lado, siendo privativa puede suponer según lo dispuesto en el art. 1320, siendo indiferente el título, la anulabilidad de ese acto concreto.

Respecto a la constancia registral mencionar la normativa contenida en el Reglamento Hipotecario, que es de notable importancia (Cuenca, 2017) ya que la facultad de disposición se ve limitada al consentimiento del otro cónyuge, pero no se prevé la forma en la que se establece constancia registral de la condición

familiar de la vivienda – se hace depender de un acto de mera voluntad del disponente¹².

La dificultad de la inscripción radica en que la naturaleza es una cuestión de hecho y el no titular detenta un mero derecho posesorio, no pudiéndose inscribir en el registro actos que dependan de circunstancias meramente fácticas o aquellas que no puedan ser controladas en cuanto a los errores o falsedades¹³.

Esto supone una falta de protección que se hace patente en situaciones de adquisiciones por terceros de buena fe y embargos. El tercer adquirente de buena fe, desconocedor del carácter de familiar y habitualidad de la vivienda, es protegido por la apariencia y seguridad si el disponente cuenta con el consentimiento del otro cónyuge o en el supuesto de carecer del carácter familiar, - así indicado en la inscripción según el art. 91.1 RH-, a pesar de que estos sean falsos o erróneos. Si este tercero actuase de mala fe se puede incidir de lo dicho y de los arts. 91.1 RH y 33 y ss. LH, que permanece viva la acción correspondiente, - acción de anulabilidad.

Las situaciones de insolvencia deben ser tratadas aparte, pues contienen un régimen que debe ser analizado dependiendo de los casos. Debemos puntualizar que la personalidad jurídica se predica de los cónyuges y no de la familia como elemento en abstracto. A pesar de la protección de la vivienda como elemento necesario y de capital importancia para la familia, no se le confiere por el OJ de un determinado régimen especial.

En el caso de la pertenencia a un cónyuge, cuando se embargue, el TS dejado claro que lo establecido en referencia con los actos de disposición y el consentimiento, no impide el embargo cuando pende una hipoteca sobre el inmueble. Este debe ser llevado a cabo a través de una notificación de la demanda y embargo al otro cónyuge (art. 144.5 RH). No obstante, puede el deudor, sin consentimiento, liberar al inmueble consignando la cantidad del principal, los intereses, los vencimientos e intereses de demora que se hayan producido e impagados.

¹² La doctrina visualiza la existencia de una presunción legal *iuris tantum* pero que se desvirtúa con facilidad. Espiau, S. en: Gallardo Rodríguez, A. & Estancona Pérez, A.A. & Berti de Marinis, G., *Los nuevos retos del derecho de familia*, Tirant lo Blanch, 2020, p.68.

¹³ Asunto que se ha tratado en diferentes resoluciones de la DRGN como la Resolución de 28 de septiembre de 2010

En relación con el concurso de acreedores, e independiente del régimen económico, el inmueble se incluye en la masa activa del aquel que sea propietario, - pudiendo encontrarnos con el caso de que los cónyuges y la pareja de hecho formen parte del concurso. Eso sí, la diferencia de regímenes económicos es primordial para que la vinculación solo afecte en el caso de separación de bienes exclusivamente a uno de los cónyuges. Por último, mencionar someramente que recibirán un tratamiento distintivo dependiendo de si está gravada con una garantía real o libre.

3.2. Tras la crisis matrimonial

Durante esta fase es capital ir describiendo todo lo que rodea al denominado “Derecho de Uso”, comprender mejor este derecho supondrá vislumbrar con una mayor profundidad la protección de la vivienda familiar.

Empezamos con su naturaleza jurídica, contemplada en el art. 96.1 CC. Supone abrir un debate sobre su consideración como: derecho real, personal, e incluso teorías eclécticas que describen elementos comunes de ambos tipos de derechos. Vamos a ir describiendo ciertas notas sobre esta controversia:

- Autores como Chaparro (2018) aportan su teoría a través de la casuística, pues dependiendo de los casos podemos encontrarnos ante un tipo u otro. Eso sí, el supuesto consagrado en el art. 96.1 CC es eminentemente real, pues tradicionalmente la vivienda familiar formaba parte de la propiedad de uno de los cónyuges.

- La razón de este debate parte del derecho primitivo de ocupación que se ostentara (Cuenca, 2014). Si su derecho inicial del uso radicase en un derecho de propiedad (real), el concedido por el juez no difería; por otro lado, si el derecho de ocupación fuere personal, no existiendo una titularidad previa (precario), el juez no podía crearlo.

Por otro lado, las características del derecho de uso que presenta González Coloma (2019, pp. 49 y ss.) son: carácter personal e intransferible, accesoriedad, temporalidad y variabilidad, junto a la oponibilidad frente a terceros, - estas características las veremos desarrolladas junto con sus efectos jurídicos a continuación. Ante todo, con el condicionante del régimen económico matrimonial con el que se haya desarrollado el matrimonio.

Para que se constituya como derecho independiente necesita de una situación de crisis matrimonial, pues en la constante del matrimonio no se deslinda del derecho-deber de convivencia matrimonial (arts. 68 y 69 CC), debiendo cohabitar en la vivienda (Chaparro, 2018, pp. 94 y ss.).

Como hemos visto, esta situación se organiza a través del art. 96. 1, el cónyuge que adquiere el derecho sobre la propiedad es aquel que adquiere el derecho de uso, siendo los hijos beneficiarios, los cuales desvelan el interés final de salvaguardarles bajo este elemento patrimonial a cargo de uno de los cónyuges. Por tanto, vemos como es necesario delimitar los titulares de este derecho.

Habiendo delimitado que el derecho de atribución de uso nace de una situación de crisis, se debe saber a qué cónyuge se le atribuye el uso. Esta decisión puede venir a través de una doble vía: el acuerdo de los cónyuges o por decisión del juez:

a) Por un lado, el acuerdo se plasma en el Convenio Regulador que acompaña la demanda de divorcio o de separación, ante el juez, y se solicita por ambos cónyuges o con el consentimiento de otro, siendo determinante la aprobación judicial (García Presas, 2019).

Lo descrito anteriormente es posible en el caso de no existir menores no emancipados o personas con la capacidad modificada judicialmente, siendo necesaria la decisión del juez en los demás casos.

El convenio tiene fuerza de ley y según el art. 90 CC afecta a <<la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar>>. Eso sí, teniendo en cuenta que según la autonomía de la voluntad (art. 1255 CC) se puede llegar a un acuerdo sobre todas o alguna de las medidas¹⁴, - entre las que se encuentra la atribución de uso de la vivienda familiar.

Encontrándonos ante el caso de la separación de hecho, al no existir sentencia, escritura pública o decreto que lo declare, los esposos deberán acordar en los pactos de separación lo procedente acerca de la atribución de uso.

¹⁴ Esta dogmática es propia de sentencias como la STS de 25 de abril de 2016.

b) Por otro lado, el juez atribuye el derecho de uso utilizando los criterios del art. 96 CC, junto con la jurisprudencia del TS y siendo de aplicación, asimismo, las legislaciones civiles en desarrollo, que de este tema procedan, de las CCAA.

La guardia y custodia es determinante para fijar a qué cónyuge se le confiere la atribución de uso, siendo aquel que detenta la custodia exclusiva – haciéndose notar el carácter asistencial predominante ante la existencia de menores o con la capacidad modificada.

Este derecho, ante un profuso debate de la doctrina, no es titularidad de los hijos sino del cónyuge que se convierte en beneficiario (Gil, 2013).

Lo imperatividad de la norma exige que corresponda a la vivienda familiar y no a otro tipo, aunque autores como Ordás (2018, pp. 187 y ss.) consideran que con que la simple consecución del derecho a habitación de los hijos daría igual que fuera familiar, ya que satisface ese “*Interés superior*”- velando por otras circunstancias como el entorno, si es útil, satisfactorio, etc.

Otra característica a añadir para el caso de que sea privativa de un cónyuge, según este artículo 96, se atribuye indefectiblemente al custodio.

En el caso de encontrarnos ante guarda y custodia repartida el art. 96 se aplica hacia el progenitor a cuyo cargo queden los menores si están con el mismo, aplicando el 96.3 del artículo en el caso de que todos sean mayores de edad, - como si no existiesen hijos menores-, y dejando al arbitrio judicial la decisión a través del criterio del “interés más necesitado de protección” en relación únicamente con el cónyuge beneficiario (Hernández Ibáñez, 2017), ¹⁵.

Notamos que no hay regulación en el caso de custodia compartida, algo raro ya que es el supuesto más común, en la que nos encontramos con el complemento de la legislación autonómica, la doctrina y jurisprudencia (García Presas, 2019, pp. 58). Esta custodia compartida debe ser por períodos próximos con la condición de igualdad, aunque debieran tener cierta duración (Bellod, 2017).

¹⁵ En: Cerdeira Bravo de Mansilla, G. & García Mayo, M. & Cabezuelo Arenas, A.L. & Cervilla Garzón, M.D. & Feás Costilla, J. & Fernández-Villavicencio Álvarez-Ossorio, C. & Hernández Ibáñez, C. & López Azcona, A. & Moll de Alba Lacuve, C. & Moreno Torres, M.L. & Medina Suárez, I. & Oliva Blázquez, F. & Pizarro Moreno, E. & Pretel Serrano, J.J. & Moreno Sánchez-Moraleda, A. & Vázquez-Pastor Jiménez, L., *Menores y crisis de pareja: la atribución del uso de la vivienda familiar*, Editorial Reus, 2017.

Las soluciones a esta falta de regulación podemos recogerlas de forma esquemática (Gil, 2013):

- Vivienda fija para los hijos desplazándose los custodios,
- rotación de los hijos otorgándose la vivienda familiar a la parte más necesitada de protección temporalmente,
- asignación a uno solo y sin atribución, - procediéndose a la división de la propiedad en caso de copropiedad o adquisición del total o una parte o venta a un tercero.

Ante la inexistencia de hijos la interpretación se vale de conceptos jurídicos indeterminados, como son las circunstancias o el interés más necesitado de protección (García Presas, 2019, pp. 81).

El artículo 96.3 CC se aplica tanto al cónyuge titular como al no titular (STS 27 de septiembre de 2017). Para determinar quién posee el interés más necesitado de protección se deben atender a las circunstancias personales y patrimoniales más variadas (Lacruz, 2010).

Así mismo, la solución discurre análogamente en el caso de la existencia de hijos mayores de edad no independientes económicamente, ya que el CC no lo regula. Se atiende al criterio del interés del cónyuge más necesitado de protección, no yendo más allá del deber para/con estos hijos de la obligación de alimentación entre parientes que se contempla en los arts. 142 y ss.

Puede ser excepcional el caso que el derecho de uso de atribuya a terceros, como parientes próximos, cuando sean guardadores o custodios y su propio inmueble no se encuentre en condiciones de llevar a cabo esta labor- una situación que se ha configurado tras una labor interpretativa extensa del art. 96. 1 CC.

Un caso cada vez más frecuente es aquel en el que el cónyuge beneficiario tiene una nueva pareja. Es polémico, ya que el progenitor no custodio carece de posibilidad de acción ante progenitor no custodio que ha facilitado la vivienda familiar. Así, la solución jurisprudencial que se ha tomado es: debe asumir la nueva pareja los gastos generales del inmueble y se puede solicitar una modificación de las medidas en relación con las pensiones de alimentos (STS 19 de enero de 2017). No obstante, no suponía la extinción del derecho de uso hasta el cambio de tendencia con la STS nº 641/2018 de 20 de noviembre- la

cual conlleva la posibilidad de extinguir el derecho aun en el supuesto de la existencia de menores de edad, “haciendo perder su antigua naturaleza a la vivienda”.

En el caso de no pertenecer la vivienda a ninguno de los cónyuges, ya que en la regulación del derecho de uso se ve afectado su derecho de propiedad (Ureña, 2021, pp. 231 y ss.), determina conocer el régimen jurídico a tener en cuenta y atender a dos supuestos: la existencia de justo título y la ausencia, con mera tolerancia:

1. En el caso de justo título o vivienda arrendada se plantea el problema cuando ha sido suscrito por el cónyuge excluido (García Mayo, 2019). El art. 15 LAU supone que por el tiempo que figurase en el contrato podrá continuar el no arrendatario cuando así lo disponga la decisión judicial¹⁶.

2. Por otro lado, hay que diferenciar lo anterior del caso en los que la familiar ocupe la vivienda sin contraprestación, siendo importante la naturaleza del título por el que se venía ocupando. En caso de comodato del art. 1749 CC, sólo podrá reclamar cuando haya transcurrido el tiempo de uso pactado; y, en el caso de precario cuando desee, según su voluntad, sin tener en cuenta la atribución de uso (García Mayo, 2019, pp. 207-208).

Se puede producir la división material del inmueble si el dinero conseguido por su venta puede colmar la necesidad del cónyuge custodio, adquiriendo dos viviendas. Por tanto, la posibilidad radica en el cumplimiento del art. 96 CC - que parece una disposición más laxa de lo que pudiera verse en un principio. La base es cumplir el interés del menor lo más adecuadamente, intentando que los inmuebles sean lo más próximos y habitables posible¹⁷.

En el art. 96 CC no se contempla la limitación temporal del derecho de uso, lo que frustra el posible intento de recobrar la propiedad por el cónyuge no custodio. Esta contingencia ha llevado al TS a limitar el tiempo a través de las decisiones de la autoridad judicial. En el caso de custodia exclusiva es viable atribuir el domicilio familiar por un tiempo fijado automáticamente, sin necesidad de novación de las medidas; en los de custodia compartida, la jurisprudencia a

¹⁶ No es fácil defender un caso en el que no se aplicase, aunque lo han intentado autores como Sánchez Calero (2021) a través de un derecho propio o con una mera cesión de uso.

¹⁷ STS 27 de febrero de 2012

veces establece tiempos limitados y otros ilimitados, dependiendo de las circunstancias. Eso sí, ante la inexistencia de hijos rige el criterio de por el tiempo que prudencialmente se fije (García Presas, 2019), imposibilitando la temporalidad indefinida en el tiempo.

Por último, mencionar la posibilidad de una compensación directa o indirecta por la atribución del derecho de uso al cónyuge privado del uso.

3.3. Causas de extinción¹⁸

El derecho de uso puede extinguirse ya no solo por razón de crisis matrimonial, sino que existen en la práctica otras circunstancias que la originan, tanto de manera automática como por pronunciamiento judicial. No obstante, el CC no las recoge (García Presas, 2019) y de ahí que nos sirvamos de las legislaciones autonómicas, junto con preceptos como el art. 101 CC sobre las pensiones, para conocer los diferentes motivos de extinción.

a. Una de las causas es el fenecimiento de uno de los cónyuges o hijos del matrimonio, ya que este derecho es personalismo, lo que implica la imposibilidad de su transmisión. La razón es el interés que protege el art. 96 CC, el cual desaparece al extinguirse la persona que justificó aplicarlo. Solo en el caso de que fallezca el cónyuge custodio o todos los hijos a los que se favorecía con la medida, o si se aplicaba en base al apartado tres, cuya base es la necesidad personal y económica del cónyuge ante la inexistencia de hijos o la mayoría de edad de estos.

Los arts. 1321 y 1404.4^o CC establecen la preferencia del cónyuge supérstite para recibir en su haber la vivienda familiar y el ajuar tras el fenecimiento de su consorte (Lledó, 2018). Eso sí, puede sobrevenir la destrucción del derecho de habitación si media sentencia firme o separación de hecho fehaciente y lo mismo en el caso de arrendamiento tras su finalización, si no se amplía la subrogación como menciona la STS 3 de abril de 2009 (Gil Membrado, 2019, pp. 229-239)

¹⁸ García Presas (2019). Al igual que con Chaparro Matamoros, nos sirve de índice para ir sonsacando notas de interés en el caso de la extinción del derecho de uso.

b. Otra de las causas son la falta de uso y el uso inadecuado. Al necesitar del requisito de “continuidad”, propio del concepto de vivienda familiar, esto puede ocasionar la pérdida del derecho de uso.

Se ha repetido la necesidad de abandono permanente y definitivo (Ordás, 2018), lo cual conlleva una demanda con objeto de modificar las medidas, poniendo sobre la mesa las pruebas que procedan.

En lo relativo al uso inadecuado o indebido, siendo de aplicación los principios generales del Derecho Privado, se observa la necesidad de la “buena fe”, que supone el cuidado y la conservación con la diligencia de un “buen padre de familia” (García Presas, 2019, p. 179).

A través del análisis del art. 96 y “criterio de interés más necesitado de protección” reparamos en la importancia de las circunstancias concurrentes, haciendo mención a los casos en los que un tercero detente la guarda o custodia. Al modificarse sustancialmente a partir de aquellas u otros acuerdos entre cónyuges, se puede afectar a la atribución de uso, incluso produciendo su extinción (Gil, 2013)

c. Otras causas que podemos desgranar son la “reconciliación de los cónyuges, la desaparición del objeto, la expropiación forzosa, la transmisión a un tercero, existencia de otra vivienda apta, mayoría de edad, etc.” (Chaparro, 2018, p. 224).

Resumiendo, como señala González Coloma (2019, pp. 231-243) la extinción puede producirse por operatividad automática entre las que se incluyen el fallecimiento del beneficiario; el cumplimiento de los términos o condiciones; el mutuo acuerdo con la compraventa o la cesación de proindiviso; sin acuerdo por resolución judicial por las “circunstancias sobrevenidas, relevantes e imprevistas”; por la mayoría de edad o emancipación de los hijos y por la reclamación del propietario de la vivienda familiar. Con lo que hemos visto anteriormente, junto a estas circunstancias, vislumbramos el carácter notablemente civil del derecho de atribución de uso.

3.4. Régimen en la unión de hecho

La realidad no se limita a las uniones matrimoniales, sino que hoy en día es más extensa y variada, por lo que hay que detenerse en otras eventualidades que afectan al régimen de la vivienda, como son las uniones de hecho (relaciones “*more uxorio*”).

La CE no recoge esta protección, pero no prejuzga el tipo familiar a proteger y “la unión libre supone un conjunto de situaciones que tienen en común la convivencia” (Lacruz, 2019, pp. 310). El problema ante las uniones de hecho es la posibilidad de la aplicación analógica de la normativa matrimonial, ya que es un fenómeno más moderno al que no se le dotaba de la protección suficiente.

Supone una unión sin sanción legal y no regulada, con diferente terminología, no siendo análoga al matrimonio¹⁹. No obstante, en relación con la normativa sobre la vivienda familiar apreciamos ciertas diferencias con el régimen matrimonial.

Durante la convivencia existen una serie características a destacar: las relaciones personales se regulan libremente e igual; respecto a los hijos, se deben respetar las normas imperativas; y las consecuencias patrimoniales se establecen a través de pactos expresos o tácitos. Para regular esta comunidad de hecho se utiliza en contadas ocasiones la idea de sociedad (Lacruz, 2010).

Es innegable que la vivienda es un elemento fundamental para el desarrollo de la persona, su intimidad, su protección, por lo que el CC proyecta su normativa más allá de las uniones matrimoniales (Gil Membrado, 2013, pp. 244). Para llevar a cabo la solución del vacío normativo se utilizan principios generales del derecho, para aquello no contemplado por otras fuentes, - como la dignidad, igualdad, protección a la familia, etc. Para lo demás se está a la autonomía de la voluntad de los cónyuges, correspondiendo a una mezcla entre una comunidad de bienes y un contrato de sociedad²⁰. Eso sí, evitando que la aplicación de este régimen pueda perjudicar a una de las partes.

En leyes como la LAU la normativa dispone que en defecto de pacto ambos contribuirán de manera proporcional para mantener la vivienda. Las normativas autonómicas regulan de forma más profusa esta situación.

¹⁹ STS 16 de diciembre de 1996.

²⁰ STS 4 de junio de 1998.

La pareja de hecho supone una realidad ausente de requisitos formales en la constitución y en el momento de ruptura (García Presas, 2019). No obstante, pueden llegar a acuerdos entre las partes en caso de ruptura, pudiendo disponer eficazmente sobre la vivienda y el ajuar, además sobre el régimen de los hijos respetando, eso sí, el derecho necesario. Si no lo consiguiesen deben dirigirse a la autoridad judicial.

Mencionar con insistencia que no se debe aplicar el régimen matrimonial que supone favorecer al miembro “más desprotegido” pues nunca se ha buscado esa unión matrimonial²¹. Por ello, no podemos aplicar el art. 96.3 CC, aunque sí la “teoría del enriquecimiento injusto” frente a la de “parte más débil o necesitada de protección”²².

Por último, ante la extinción de la convivencia more uxorio por fenecimiento, las diferentes regulaciones autonómicas resuelven soluciones similares, que son las de adjudicar el ajuar y la vivienda habitual, estableciendo un derecho de uso sobre esta última por periodo de un año (Gil, 2013). En algunas regulaciones autonómicas la protección es superior, incluida la del cónyuge que enviuda. Respecto al arrendamiento, el art. 12.4 LAU permite la subrogación de la pareja de hecho ante la muerte del arrendatario, lo que supone una solución similar a la de la regulación del vínculo matrimonial.

3.5. Acceso al registro

La jurisprudencia, y en particular la registral, ha abordado este asunto en numerosas ocasiones. Todo ello por lo escueto del CC, valiéndose de regulaciones autonómicas más amplias y a través de la doctrina. Evolucionando la jurisprudencia desde finales del siglo XX hasta nuestros días.

Recordando el debate doctrinal y jurisprudencia sobre la naturaleza del derecho de uso podemos llegar a una serie de conclusiones en lo relacionado con el tema registral:

1. Al ser un derecho familiar (Calmarza, 2018) el título solo es exigible entre los cónyuges y no frente a terceros, a los que no se puede obligar a que satisfagan las necesidades familiares. Por otro lado, la disposición de uso es limitada frente

²¹ STS 12 de septiembre de 2005

²² STS 30 de octubre de 2008.

a estos terceros externos (art. 96 CC) y su efectividad se cristaliza con su constancia registral – a través de la inscripción en el registro de la propiedad. Añadimos que esta inscripción supone efectos limitativos “erga omnes”, para que no exista un adquirente externo al que se proteja²³.

2. Al igual que dentro del deber de alimentos, recogido en los arts. 142 y ss. CC, podemos encontrar en otras partes del Código supuestos referidos al derecho de habitación.

Dentro de la normalidad matrimonial y en aplicación del art. 1320 CC de disposición de derechos, para que su efectividad el art. 91 RH dispone sobre la necesidad de inscripción de los actos dispositivos, señalando su falta carácter familiar; así mismo, al art. 144.5º RH referente a los embargos, señala que debe notificarse al cónyuge del titular o la ausencia del carácter de familiar.

Con la ruptura del vínculo se mantiene esta obligación, ya que el interés de los menores es esencial, y como señalaba la STS de 8 de octubre de 2010 “*no pueden alterarse las reglas de la ejecución hipotecaria en el caso de adjudicación del uso del inmueble a uno de los cónyuges*”. Al tener efectos intrafamiliares los terceros no se ven afectados (Roca i Trías et al., 2013).

La DGRN en resoluciones como la de 25 de octubre de 1999 y 19 de septiembre de 2007 argumenta la posibilidad de oponer, ante terceros ajenos, el derecho inscrito en el Registro de la Propiedad, siempre que no se encuentren amparados en la fe pública registral (Pérez Ureña, 2011). Este acceso determinará la aplicación del principio de prioridad - respecto de los actos de disposición y cargas-, no alterándose las reglas de la ejecución hipotecaria.

3. El procedimiento tras la decisión judicial de atribución del derecho de uso para acceder al registro es la siguiente: anotación preventiva, nota marginal de la medida definitiva y de esto llevándose la calificación, extendiendo asiento, suspendiendo el registro o denegando (RDGR de 16 de marzo de 2005).

La decisión judicial debe tener unos requisitos externos e internos – como el de “uso determinado” y respeto del principio de “tracto sucesivo”. No requiere plazo; a veces necesario anotar las circunstancias personales; y, no es necesaria

²³ RDGRN de 25 de octubre de 1999.

cuando se atribuya a la misma persona que tenga la propiedad con carácter privativo, debiendo diferenciar atribución y titularidad del derecho.

4. Para llevar a cabo actos de enajenación voluntaria o gravamen, estando anotada la atribución de uso, no pueden inscribirse sin que se produzca el consentimiento del antiguo cónyuge o a través de autorización judicial. Con respecto a la vivienda y la ejecución hipotecaria ya lo hemos comentado someramente y lo extenderemos en el siguiente punto- lo mismo respecto a los embargos y ejecuciones ordinarias.

3.6. Discapacidad y vejez

El Estado de Bienestar supone garantizar la protección y el acceso a los servicios públicos, defendiendo y realizando los intereses diversos de la sociedad. Entre los que se encuentran más necesitados de protección son la discapacidad y la vejez, en sus diferentes variantes. Por lo que la vivienda supone un derecho que se ha ido construyendo a lo largo del tiempo, con mayor ahondamiento con respecto a los colectivos mencionados.

En términos de Derecho Privado la discapacidad ha encontrado un nuevo paradigma (Pallarés, 2017) y el punto de referencia es la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad.

Se encuentran dentro de su ámbito conceptual: personas con deficiencias previsiblemente permanentes, reconocimiento de grado de discapacidad igual o superior al 33% o pensionistas de la Seguridad Social a los cuales se les reconozca una pensión de incapacidad permanente (RD 1971/1999). En cuantiosas ocasiones supone una modificación judicial de la capacidad y se necesita un mayor reconocimiento de las personas con dependencia.

Estudios recientes recogidos en Pallares (2017) demuestran que el internamiento en domicilio familiar o propio es del 61,71%, siendo el 30% titulares dominicales. Esto repercute en los procesos de modificación judicial pues el 47,92% poseen un inmueble en su propiedad. Debiendo poder disfrutarla por cualquier título, aunque también se regular la protección de aquellos que no posean ningún tipo de aquel.

La atribución de uso cuando el hijo es mayor de edad con discapacidad ha sido examinada por el TS en varias ocasiones. Supone una necesidad digna de tutela,

con análogo alcance a la protección brindada por el art. 96 CC. Se diferencian los casos en que sea grave e irreversible -suponiendo mayor protección- y aquellos en los que sea impeditiva pero temporal – en la que se deberá estar al caso concreto (Chaparro, 2018, pp. 434). La solución alcanzada es la equiparación vía art. 96.1 CC, utilizando por analogía la situación de los menores de edad. No obstante, el problema radica en la irreversibilidad mencionada en ciertos casos, por lo que el alcance es consecuentemente asimétrico. La máxima debe ser: adoptarse cuando mejor concilie todos los intereses en juego (a pesar del criterio de la STS 325/2012).

Otro instrumento de tutela es la posibilidad de crear un patrimonio protegido, a través de la aportación del beneficiario de: su propia vivienda, dinero para la adquisición de una vivienda o con un bien inmueble gravado con la hipoteca. La protección patrimonial es ofrecida por la regulación de la Ley 41/2003, pues los límites que afectan al derecho real de propiedad también se materializan en la normalidad, como vimos en el art. 1320 CC.

Es posible limitar el principio de responsabilidad patrimonial universal con ciertas exclusiones y modificaciones legales (arts. 605-609 LEC, arts. 151, 396.2, 525, 1522, 1878 CC) junto con las convencionales (Pallares, 2017, pp. 368-370)

Por último, la vejez puede suponer un estado de vulnerabilidad en aquellos mayores que tienen una minusvalía o son dependientes (Delgado et al., 2010). Los diferentes entes públicos indagan en su protección a través de la accesibilidad, las prestaciones, la regulación de la dependencia (Ley 39/2006), alrededor de la fiscalidad con una deducción en la vivienda habitual, -que puede ser la familiar- (art. 68.1 LIRPF) y las medidas civiles que hemos venido mencionando.

4. La protección de la vivienda en los derechos reales.

Desahucios hipotecarios.

Debemos comenzar haciendo un recordatorio del debate sobre la naturaleza del derecho de uso. Los autores han defendido que no detenta carácter patrimonial sino familiar, ese derecho de uso no cabe dentro de la tipología de derechos reales y de crédito (Castillo, 2019). A pesar de lo anterior, el inmueble o vivienda existe como elemento físico y parte de su protección radica en tal concepción.

La existencia de un derecho conlleva una facultad o vinculación a un dominio sobre ciertas cosas, siendo la dominación total la que identifica a la propiedad, que coexiste con otros como el usufructo, la servidumbre, componiendo la tipología de derechos reales (Lacruz, 2003). Los caracteres esenciales de los derechos reales son la inherencia – obteniendo de la cosa provecho sin mediación-, la exclusividad, pudiéndose hacer valer directamente y “*erga omnes*”. Esas notas pueden presentarse atenuadas en ciertos casos como los arrendamientos, considerados derechos reales por la doctrina española en cuanto a inscrito en el Registro de la Propiedad.

Esa vivienda constituye el objeto de un determinado derecho real. Normalmente esa protección deriva de un derecho real de posesión o de propiedad.

1.- La posesión supone configurar un tipo determinado de protección, ya que es supone un derecho subjetivo, siendo definida como “la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho” (arts. 430 y ss. CC). Esa protección interdictal supone reponer el contacto físico esencialmente. La vivienda es posible elemento central de aquella protección, ya que evidencia su ejercicio reiterado al habitar en ella. Debemos añadir que existe la casuística del estado de coposesión, con la necesidad de concurrencia de los requisitos para considerarla familiar, y es un tipo de posesión inmediata a analizar – es decir, aquella de la que supone una dominación fáctica.

Las diferentes causas que supone la pérdida de este derecho real son variadas: la prescripción extintiva y el no uso – algo que no vamos a encontrar ya que se ejerce principalmente el derecho de uso-, destrucción, salida del comercio y

expropiación – casos muy paradigmáticos que no vamos a enfrentar-, renuncia y derelicción (Lacruz, 2003).

2.- Por otro lado, la propiedad es el “derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes” (art. 348.1 CC). Principalmente presenta características tales como vocación de generalidad, abstracción, elasticidad – abarcando todas las posibles influencias sobre la cosa, exclusividad, perpetuidad. Mencionamos concretamente la propiedad dividida, bastante común dentro de la realidad de la vivienda familiar, ya que puede haberse adquirido por los dos cónyuges (o análoga relación) formalizado en algún tipo de contrato, o haber pasado a formar parte del régimen de gananciales, siendo un tipo de división por facultades jurídicas (Lacruz, 2003, p. 236 y ss.).

Como hemos comentado en el apartado sobre el derecho de uso se protege con la inclusión en el CC de prohibiciones de disponer, en este caso por razones de interés privado. Estas prohibiciones legales suponen la facultad legítima de entablar una acción frente al disponente, argumentando la ineficacia del acto.

La propiedad inmobiliaria supone unas especificidades propias:

- El primer problema que plantea es la extensión del dominio, debiendo ser apropiado y ajustado a la legislación el uso del vuelo y del subsuelo – debiendo tener en cuenta la posibilidad de utilización y el interés de terceros (como puede ser el Estado).
- La defensa del dominio se establece en el art. 348. 2 CC que dispone que “el propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla”, la cual es una acción con una naturaleza real, ejercitable frente a cualquiera, con el objetivo de recuperar el objeto del derecho y busca la condena del demandado. Presentándose de gran importancia para el titular la restitución de ese derecho frente al estado posesorio²⁴.
- La legitimación activa la detenta el titular, frente al poseedor que se niega a restituirla. En muchos casos, supone dirimir quien posee el derecho y, en otros tantos, no existe un poseedor en ese momento, poniendo el foco en evitar la pérdida de la propiedad en sí misma, no habiéndose producido.

²⁴ STS 28 de marzo de 1996.

- Existen otras acciones como: la declarativa – meramente personal-; negatoria, – de importancia para la vivienda familiar pues defiende el dominio frente a aquellos que alegan la titularidad de algún tipo de derecho o gravamen-; interdictos de obra nueva y obra ruinosa; acción “*ad exhibendum*”; acción publiciana (Lacruz, 2003. p. 293-303).
- Por último, debemos tener presente que las limitaciones del derecho de propiedad inmobiliaria son cada vez mayores, gracias en gran parte a la política del momento y los diferentes intereses entorno a ella (Díez-Picazo, 1993)

Hoy en día, las formas principales del acceso a la vivienda son la compra y el arrendamiento. La compraventa de vivienda necesita de ciertos requisitos formales contenidos en el art. 1280 CC: documento público con sus debidas formalidades, como la forma escrita, ya que se adquiere la propiedad del inmueble y debe constar para la posterior protección. La eficacia del contrato, aun así, no dependen del cumplimiento de una forma, sino que cabe la entrega si la compraventa es válida (art. 1279 CC)²⁵.

Tras la crisis económica, han incrementado los casos de desahucios de vivienda. Las situaciones de insolvencia de los particulares no se desarrollan por el procedimiento del concurso desde el año 2003. Se han revisado así mismo las cláusulas abusivas en la compraventa de vivienda, como aquellas que suponen para el consumidor gastos de documentación y tramitación que no le corresponden, que vinculan el contrato a la voluntad del vendedor, que limitan su responsabilidad, etc. (González Carrasco, 2015).

La tutela judicial del crédito hipotecario, entendido como gravamen al derecho de propiedad del individuo, se proyecta ante cláusulas abusivas y no transparentes. Los interesados disponen de ciertas vías en el seno del proceso ejecutivo, un juicio declarativo ulterior con idéntica pretensión.

No obstante, hay que tener en cuenta que en su art. 131 supone un matiz, suspendiendo la ejecución en virtud del mandamiento de cancelación del art. 133 LH, yendo después de la posterior nota marginal para certificar las cargas

²⁵ Esto por si posteriormente, cuando la vivienda detenta el carácter de familiar, se aduce esta razón y pudiendo ejercer una acción personal.

(también arts. 695 y 698 LEC). Lo más acorde parece ser la suspensión del procedimiento de ejecución (Diez García, 2015), que analizaremos posteriormente en la parte procesal.

Otro contenido a destacar es la formalización de seguros para la vivienda, garantizando la integridad del derecho real de propiedad. Se trata del seguro de vida, tanto por muerte, como “para el caso de vida” y el “mixto”. Este seguro puede suponer el pago del resto del montante del préstamo hipotecario por el asegurador en caso de muerte del asegurado, supliendo la posible falta de pago y solvencia, cumpliendo esa finalidad de protección. Hay incluso seguros de vida que amortizan el préstamo hipotecario (art. 9 Ley 16/2011).

Parecido al anterior es el seguro de crédito hipotecario, no incluido en la tipología del seguro de vida, encontrándose dentro del seguro de créditos.

Otros seguros no relacionados con el préstamo hipotecario son el seguro de caución para la devolución de cantidades que se anticipan en la compraventa, seguros de responsabilidad civil – seguro del propietario con multirriesgo-, y también para la vivienda arrendada (Lacruz Mantecón, 2015).

Otro medio que ha surgido a partir del Real Decreto-ley 1/2015 es el mecanismo de segunda oportunidad, para establecer unos controles y garantías facilitando daciones en pago selectivas. A pesar de ello, con la Ley Concursal de 2015 las personas físicas tienen numerosas trabas y dificultades para su utilización, por lo que no es un mecanismo operativo para ellas.

Por último, ya que no hemos mencionado anteriormente la Ley Concursal, los créditos garantizados con hipoteca constituyen aquellos con un privilegio especial (art. 270 LH), debiendo ser constituida con anterioridad a la declaración del concurso.

Ante lo dicho, al inicio de un procedimiento concursal el titular de la explotación pueda tener su vivienda familiar como objeto para la satisfacción de las deudas declaradas en el concurso. Para conservarla y no entregarla podemos encontrarnos ante dos situaciones (Castañón, 2021).

1.- Las cuotas hipotecarias están al corriente de pago y la carga a satisfacer es superior al valor de mercado de la vivienda. El Juzgado de lo Mercantil de Valencia o la AP de Barcelona ya interpreta la protección en estado de necesidad, junto al mecanismo de segunda oportunidad como base para considerar que quede fuera la vivienda familiar del sujeto sobre el que se dicta auto de liquidación.

2.- Las cuotas hipotecarias se han impagado, debiendo liquidarse la vivienda y así se cancelan las deudas hipotecarias. De ahí que pierda el bien pues se debe atender al principio civil de responsabilidad ilimitada (art. 1911 CC) y, como mucho, puede darse el caso en el que la vivienda familiar se haya declarado desierta devolviéndole el inmueble.

Ante esta última situación, puede hacer solicitud de alquiler social (Ley 2/2013 y Real Decreto-Ley 5/2017)

5. Análisis legislativo

5.1. Derecho procesal²⁶

La protección del deudor hipotecario ha ido variando de un marco reducido, habiéndose normalizado no lograr la oposición a la ejecución, hasta unas nuevas reformas que tutelan de una manera más amplia las situaciones de insolvencia en las que se ve inmerso. Es consecuencia de la mayor vulnerabilidad económica tras variadas crisis económicas.

La protección se proyecta en el “deudor hipotecario en el umbral de exclusión” (Jiménez y González, 2015, p. 24) que se regula en el RD ley 6/2012 y necesita de unos requisitos para pertenecer a categoría de vulnerabilidad (exclusión). Resultan variadas consecuencias de la protección brindada por la ley, entre los que subrayamos aquellos relacionados con la protección de la vivienda habitual:

- Elemento al que se le brinda especial protección y así se vislumbra en todas las fases del proceso.

²⁶ Iremos extrayendo una estructura y contenido general de: Jiménez Segado, C. & González Hernández, C., *Guía procesal ante el desahucio hipotecario*, Madrid: Dykinson, 2015. Por otro lado, el final del apartado supondrá una revisión más práctica del asunto a través de: Achón Bruñén, M.J., *Análisis práctico del juicio de desahucio por falta de pago*, Barcelona: Bosch Editor, 2007.

- Los efectos a mencionar son: “un aumento de los porcentajes de adjudicación limita los intereses de demora y en el de las cotas, junto a la posible suspensión del lanzamiento” (Jiménez y González, 2015, p. 26).
- El problema legislativo radica en la falta de definición de vivienda habitual en las actuales reformas, cuestión que se solventa integrando con otras fuentes.

En la sistemática procesal es conveniente ir describiendo brevemente los elementos del proceso, en este caso para nuestro análisis vamos a enumerar las características del juicio por desahucio hipotecario:

1) Para comenzar, la legitimación activa se sujeta de quien concede la hipoteca. No obstante, la crisis económica de 2008 ha cambiado la situación del concedente, ya que algunas entidades se han transformado o quebrado, siendo solucionado a través de la sucesión de aquellas (art. 540.1 y 2 LEC)

2) Por otro lado, la legitimación pasiva supone ser parte ejecutada, frente a quien se dirige el despacho. Además de poder ser los fiadores en procesos ulteriores, - subsidiariamente.

3) Se han de cumplir una serie de requisitos: abonar la tasa judicial, postulación, justicia gratuita y depósito para recurrir, junto a otros del título ejecutivo y de la demanda (Jiménez y González, 2015, pp. 33-38).

4) Tras lo anterior, se despacha la ejecución y se controlan de oficio las posibles cláusulas abusivas.

5) Tras sustanciarse el despacho de la ejecución con la audiencia del ejecutado, se requiere el pago si no se ha llevado a cabo con anterioridad, liberándose a través de la rehabilitación del préstamo hipotecario.

Ya que el objeto de este trabajo es la protección de la vivienda familiar, apostillamos la oposición a la ejecución:

6) Se puede basar en numerosos motivos, entre los que destacamos: deudor espectador – extinguida la garantía u obligación-, y cláusulas abusivas.

7) La tramitación se lleva a cabo en una serie de fases: suspensión de la ejecución y comparecencia, decisión y recurso.

En relación con la suspensión, puede ser a su vez suspendida a través de disposiciones legales o acuerdo de las partes, por razones preconcursales o concursales, tercería de dominio sobre el bien en el que recae la hipoteca y la prejudicialidad penal (arts. 568, 696.2 y 697 LEC).

Por último, el RD ley 27/2012 y el art. 1 de la Ley 1/2013 disponen acerca de la suspensión excepcional, que el caso de la vivienda habitual se extiende a dos años, acreditando los requisitos de exclusión o vulnerabilidad.

Otro supuesto a mencionar es el caso de ejecución hipotecaria extrajudicial. A pesar de su naturaleza deben estar presentes unos requisitos de legitimidad, de contenido de los documentos, y tramitarse a través de un procedimiento específico. El control de aquello y de las cláusulas abusivas recae en el juez, pudiendo ser motivo de suspensión²⁷.

Cuando nos encontramos con la cuestión del impago de las cantidades que se deben por el arrendatario se tramita por el juicio ordinario y no el monitorio, a razón de reclamar deudas. Ello produce una dificultad mayor al arrendador dada la dilatación de los procesos (Achón, 2007) y el deudor siempre dispone de la posibilidad de defensa, importante para el amparo de sus intereses, entre los que se encuentra la vivienda familiar.

La facultad de enervar el posible desahucio supone un conflicto, ya que con el pago de la renta o cantidades que se deben se produce la resolución, anulando la eficacia de la acción.

Es una facultad del arrendatario y se encuentra con una serie de vicisitudes que pueden acarrear trabas: silencio acerca de esta facultad en la demanda, la omisión de esta en la citación o que no sea correcta.

Además, a veces no es posible dado que las partes pueden pactar impedir la enervación o la misma ley lo prohíbe, como en los supuestos de expiración del plazo del arrendamiento, entre otros (Achón, 2007, pp. 81-91).

²⁷ SAP Burgos, Secc 3ª, de 22 de enero de 2015.

Los terceros también están legitimados para enervar, en el caso que detenten la condición de fiadores – aunque no se refiera a su propia vivienda.

Concluyendo, hemos advertido que con las nuevas reformas se ha revisado el concepto de dación de pago²⁸, no cesando los desahucios, pero incrementando las cuestiones prejudiciales y de inconstitucionalidad.

5.2. Hijos menores de edad

El interés del menor es superlativo dentro de la protección de nuestro OJ, así lo demuestra el CC con determinadas disposiciones tuitivas y la LOPJM, siendo fundamento del interés público. Ya hemos comentado que ese interés público constituye la base para la atribución de uso y supone la aplicabilidad del art. 96 CC (García Presas, 2019). No obstante, iremos más allá de las facetas relacionadas con la ruptura del vínculo matrimonial.

El interés superior del menor, como concepto jurídico indeterminado, ha sido objeto de variadas revisiones a lo largo de los últimos tiempos. La anterior concepción se ha superado, obteniendo del estudio de la aplicación en la realidad prevalencia frente a todas lo demás. Posee diferentes caracteres pues fluye desde del derecho sustantivo (LOPJ), hasta ser un principio general interpretativo y norma de procedimiento (Cerdeira et al., 2017, pp. 161-170).

Como ya hemos visto, este “*favor filii*” determina la atribución al cónyuge custodio y afecta a derechos tales como el de alimentos, el de habitación, o más concretamente en lo relacionado con la vivienda familiar (Chaparro, 2018).

Nos vamos a detener en un caso específico que es el de desahucio de una familiar de su vivienda habitual en el caso de existir un hijo menor de edad. Las crisis del siglo XXI han propiciado que diferentes organismos transnacionales, tribunales y legisladores nacionales hayan observado la necesidad de reconstrucción de esa protección con más intensidad en el caso de menores.

Los Reales Decretos- leyes 8/2011, 6/2012, 27/2012 y la Ley 1/2013 han supuesto un refuerzo a la protección de los deudores, más específicamente en

²⁸ Es la prestación que acepta el acreedor del deudor para hacerle libre de una obligación entre ambos y no siendo el pago el objeto de la deuda con el acreedor. [\[Dación en pago: qué es, regulación y requisitos \[Actualizado 2022 \] \(conceptosjuridicos.com\)\]](https://conceptosjuridicos.com/)

la situación de lanzamiento. La paralización temporal del desalojo contempla el supuesto de la existencia de un hijo menor. No obstante, sólo se lleva a cabo temporalmente, ante la existencia de un menor de tres años y en caso de ejecución hipotecaria ²⁹(Cerdeira et al., 2017). En esos supuestos, se amplía la estancia un mes más por la aplicación del art. 704. 1 LEC.

A pesar de la limitación de la medida, sentencias pioneras como la AC 2013\726 de juzgado de 1º instancia n 39 de Madrid de 6 de marzo de 2013 supone primar el interés del menor alargando el plazo - para terminar el año escolar-, remitiéndose al art. 158 CC, la LOPJM, el art. 27.1 Convención de los Derechos del Niño y art. 47 CE.

En casos de violencia de género, las cuales comentaremos a continuación, la orden de protección emitida por la juez delimita medidas civiles, que supondrán disponer sobre la vivienda habitual, protegiendo a la víctima y con ello la cubrir el superior interés del menor en relación con esta circunstancia. Esto es así pues tras la resolución el imputado por violencia de género debe abandonar la vivienda, cumplir con el régimen de visitas (si hay) y el pago de la pensión, reforzándose por medio de la ejecución forzosa las medidas llevadas a cabo en rupturas matrimoniales en casos de malos tratos (Zurilla y Domínguez, 2011).

5.3. Violencia de género

El Ordenamiento Jurídico Público afecta a la esfera particular de los individuos. Por otro lado, el CP protege a la ofendida, con el requisito de parentesco, a fin de preservar su integridad física. Siendo un bien jurídico complejo, enlaza con la primera de las premisas en su incidencia en la tutela civil, en las relaciones privadas entre los sujetos que detentan una relación de afectividad y entre los que se sustancia el proceso para determinar la existencia de la conducta tipificada como antijurídica.

La violencia contra la mujer conlleva una serie de medidas entre las que se encuentra el derecho preferente a la hora de acceder a vivienda protegida (art. 28 LO 1/2004 y art. 47 CE). Los planes y órdenes de vivienda protegida para

²⁹ No mencionada nada sobre la situación arrendaticia

estos colectivos, cuya competencia es autonómica, es una herramienta frecuente. No obstante, no se protege como tal la vivienda familiar, sino que se traslada su núcleo, tras la necesidad de una mayor protección y el miedo a una reiteración delictiva.

Los Juzgados de Violencia sobre la mujer detentan la competencia para adoptar medidas que afecten a los hijos de las víctimas de violencia de género. La víctima puede conseguir una orden de protección que comportan medidas civiles y penales, acordadas de oficio o a instancia de parte. Las medidas civiles excepcionales y urgentes, recogidas en los arts. 544 ter 7 LECrim y 158 CC, incluyen tanto a hijos menores como a personas con capacidad judicialmente modificada.

Entre las medidas civiles a adoptar, el art. 544 ter 7 pf. 2.º LECrim contiene “la atribución del uso y disfrute de la vivienda familiar”, lo que supone contrarrestar el peligro de la mujer e hijos, asignándose a esta por quedar a cargo de sus hijos³⁰. Medidas cautelares que el juez puede acordar como definitivas, modificándolas, complementándolas o manteniéndolas (Múrtula, 2016, p. 64 y ss.).

5.4. Migrantes

El derecho internacional contempla la protección de los migrantes a través de la Convención sobre los Derechos de los Migrantes, las diferentes normas promulgadas por la OIT, el derecho internacional humanitario y penal internacional. Todas estas fuentes deben estar presentes para los jueces a la hora de aplicar el OJ español.

En la Convención sobre los Derechos de los Migrantes y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, entre otros, se protegen una serie de derechos que poseen todas las personas migrantes, entre los que se encuentra la vivienda adecuada: art. 11 PIDESC, art. 14.2 CEDAW, arts. 16.1 y 27.3 Convención sobre los Derechos del Niño, art. 5.e.iii Convención sobre la Eliminación de la Discriminación Racial. La falta de aplicación de este

³⁰ STS 31 de mayo de 2012

derecho solo puede producirse en situaciones excepcionales (Amnesty International, p. 41 y ss.)

Consecuentemente la vivienda familiar y su protección civil basculan dentro de esos artículos del derecho internacional, ya que el art. 1.5 CC así lo contempla. Por ello, con independencia de su condición, se les debe brindar protección a la vivienda a través de las diferentes tutelas mencionadas.

No obstante, en cuanto a la vivienda familiar se debe estar a los tratados suscritos, al resto de derecho internacional y su inscripción en el registro como requisito insalvable, pues es óbice para considerarlo como tal. Por ello, cumpliendo con los diferentes extremos que le dotan del carácter de vivienda familiar y con los documentos necesarios que deben poseer los migrantes, la protección civil es análoga a lo que hemos venido desglosando.

5.5. Ley de Arrendamientos Urbanos

Hemos mencionado anteriormente la relación de la vivienda con los derechos reales. Ahora nos centramos en lo referente al arrendamiento de la vivienda.

La regulación de la posesión de la vivienda a través del contrato de arrendamiento se sujeta a la regulación de la LAU. Esta ordenación ha adolecido de cambios en lo referente a la protección del arrendatario y su vivienda, en cuanto vivienda familiar.

Abordaremos la última reforma, aun así, la de 2013 supuso ya supuso cambios en la ley original de 1994. Los cambios que resaltar son los siguientes:

A) En lo referente a la resolución por falta de pago cuando está inscrito en el registro de la propiedad.

La nueva regulación remitía al art. 1124 del CC, suponiendo una aminoración de la protección del arrendatario. No obstante, según la jurisprudencia solo puede resolverse el contrato ante el caso del incumplimiento de las obligaciones esenciales (Marta Blanco, 2014). Incluso en el caso del impago de renta se hizo una modificación que facilitó al arrendador recuperar la vivienda, evitando el procedimiento de desahucio a través de la resolución extrajudicial del 27.4 LAU en el caso de estar inscrito el contrato.

B) La resolución del derecho del arrendador.

Se puede rescindir el contrato cuando el arrendador necesite el inmueble para sí mismo o sus familiares en primer grado, cónyuge y como consecuencia de la atribución de uso. “El cambio da seguridad, pues la protección del derecho depende de la inscripción registral y no del tráfico jurídico” (Marta Blanco, 2014, p. 194).

Otra de las modificaciones de la tipología de resolución por el arrendatario son las relacionadas con la resolución de pleno derecho, añadiendo una causa más: *“daños causados dolosamente en la finca u obras no consentidas por el arrendador cuando su consentimiento sea necesario”* (art. 35 Ley 4/2013).

C) En lo relacionado con el desahucio la novedad de la reforma de la Ley 4/2013 reside en el juicio verbal, en cuanto a la modificación del art. 440 LEC.

El proceso continúa por falta de oposición y con ello se avanza al lanzamiento del demandado. Lo que supone que el procedimiento se hace menos dilatado, los plazos son más cortos y el impulso ya no necesita del LAJ. De ahí que el proceso necesite para que no se produzca el lanzamiento que el arrendatario señale que desaloja el inmueble en diez días, que enerva a través de pago o consigna o se opone.

Asimismo, modifica el art. 549.3º LAU, siendo la sentencia o el decreto que dicte fin del desahucio títulos de ejecución directa sin mediar otro trámite.

En la exposición de motivos del Real Decreto-ley 7/2019 de 1 de marzo señala que la anterior reforma del 2013, con tintes liberalizadores, no ha conseguido los objetivos que perseguía en cuanto al crecimiento de la oferta de la vivienda y que los precios se mantuviesen moderados. Por otro lado, ha debilitado al arrendatario en el caso de que sea su residencia habitual – una de las notas características de la vivienda familiar. La vulnerabilidad y la necesidad suponen que el Gobierno llevase a cabo esta reforma por la vía del Real Decreto-ley por unas razones descritas en la exposición de motivos.

Los principales cambios que se han llevado a cabo a través del articulado son para la mayor protección del arrendatario. Entre los que podemos mencionar de forma somera³¹:

³¹ [Entrada en vigor de la nueva Ley de arrendamientos urbanos \(comunidades.com\)](https://www.comunidades.com/)

- Regulación protectora especial. Se excluye de la LAU la regulación de los alquileres de temporada, proveyendo de mayor protección al ámbito de vivienda habitual con una finalidad tuitiva.
- Se fomenta el arbitraje frente a otros procesos más gravosos, - aquellos tanto extrajudiciales como judiciales.
- En cuanto a la inscripción en el Registro de la Propiedad. Para mayor seguridad jurídica de ambas partes, se impone la inscripción del arrendamiento, surtiendo efectos frente a terceros. También implica que, en los casos de resolución del derecho del arrendador, el contrato no se extingue si ha sido inscrito. Incluso en los casos de enajenación de la vivienda arrendada se producirá la subrogación al comprador de ese contrato entre los tres primeros años.
- En los casos de atribución de uso el cónyuge que detente este derecho tras divorcio o separación se convierte en titular del contrato, algo que ya habíamos descrito anteriormente pero que es fruto de esta reforma – aunque ya la jurisprudencia y doctrina considerasen necesario que fuese automático.
- En cuanto al desahucio por impago de rentas, - una de las causas que abre el proceso-, se agiliza su procedimiento, reduciendo los plazos. Además, ya habiéndolo advertido al observar la reforma de 2013 se mantiene la ampliación de las causas– realización de daños u obras in consentidas- como fundamento de resolución del contrato.

Por tanto, se brinda de un mayor amparo a la condición de residencia habitual o familiar, en cuanto es el lugar donde se desarrolla la dignidad y personalidad del individuo. No obstante, también se sopesa que el arrendador detenta la propiedad de la vivienda, equilibrando la relación entre ambos. E incluso este último puede necesitar de la vivienda para sí y con sus necesidades. De ahí que deba examinarse detenidamente aquella circunstancia necesitada de mayor protección y como repartir las herramientas tuitiva del OJ civil.

La novedad de la reforma de la LAU de 2019 reside en que cuando el arrendador sea persona física, la duración mínima del contrato se incrementa a siete años y las renovaciones serán de carácter anual, manifestando su voluntad de renovar con un mes de antelación. Además, la prórroga obligatoria que sufre una ampliación de 3 a 5 años y la de carácter tácito de 1 a 3 años.

6. Acceso a la vivienda

6.1. General

Hemos insistido en señalar que el acceso a la vivienda es un derecho consagrado en sede constitucional y en diferentes fuentes internacionales, las cuales integran el ordenamiento, debiendo tenerlas en cuenta a la hora de interpretar sus diferentes vicisitudes y para legislar consecuentemente. El art. 47 CE determina “el derecho a una vivienda digna”, a pesar de ser naturaleza de principio y de ahí su singular aplicabilidad e interpretación.

En materia de vivienda se han ido sucediendo diferentes planes, en consonancia con la competencia urbanística de las CCAA (González Ordovás, 2013, pp. 61 y ss.). La función social proveyó de la necesidad de dar un nuevo sentido a la propiedad configurando nueva legislación técnica e ideológicamente sin precedentes. No obstante, se ha ido difuminando a través de nuevos planes y la Ley del Suelo (RD legislativo 7/2015).

El derecho a la vivienda se ha operativizado a través de las regulaciones de los precios de mercado, la protección de los deudores y del entorno, la accesibilidad y el paisaje. No solo limitándose a la propiedad, sino también dirigido al arrendamiento. Este derecho entraña un mandato para los entes públicos, que discurre desde la organización hasta la ordenación del territorio y urbanística – pivotando sobre el freno a la especulación y su aplicación por los órganos judiciales. Todo ello se vuelve decisivo sobre los particulares (González Ordovás, 2013, pp. 86-89)

Varias legislaciones de las CCAA han completado la protección a la vivienda, a través de una serie de actuaciones que dividen en tres: “acceso a la vivienda protegida, el disfrute de actividades de utilidad en favor de los ciudadanos legalmente previstas y a llevar a cabo por la Administración y el derecho a que

se pongan en práctica los demás instrumentos para hacer efectivo el derecho a la vivienda” (Ávila, 2018, p. 190). De ahí que lo ambicioso no sea positivizar el derecho sino hacerlo práctico, además de su afección al Derecho Civil, como derecho privado, pero sujeto a la realidad donde se desenvuelve.

6.2. Acceso a la vivienda y contratación

El derecho subjetivo a la vivienda contiene una serie de asuntos entre los que se encuentran: el acceso, la conservación, la calidad y la regulación del mercado.

El acceso a la vivienda responde a la necesidad de una “vivienda digna”, suponiendo una determinada actuación del Poder Público. Suponiendo esta acción para aquellas personas que necesitan apoyo por carecer de medios suficientes. Por incumbir a la propiedad la realización supone determinar un titular del derecho y un objeto. Asimismo, ese acceso necesita del presupuesto de conservación, con la casuística que supone que: “la expropiación, ruina, la ejecución de créditos, la tributación y el régimen de arrendamientos urbanos” (López Ramon, 2010, p. 21)

Pues bien, vamos a hablar de diferentes asuntos ya que la regulación al acceso de la vivienda es extensa:

- i. A través de la intermediación inmobiliaria se formalizan contratos de compraventa y arrendamiento. No obstante, la protección del acceso no recae en su condición de persona que detenta la vivienda, pues no ha pasado a su propiedad o posesión, sino que se le protege como consumidor. Esto supone el inicio necesario para las demás protecciones que hemos ido desarrollando (Argudo, 2015).
- ii. La contratación es clave para dotar de la efectividad necesaria al derecho subjetivo a la vivienda. Entre su tipología encontramos: por un lado, el contrato preparatorio, con la finalidad de preparar el futuro acuerdo y siendo una promesa contractual (arts. 1255 y 1451 CC), diferenciándolo del sujeto a condición- el cual es un derecho que se puede disponer; por otro lado, las arras, con carácter sinalagmático y con gran impronta en contratos de compraventa, produciéndose la adquisición del inmueble objeto de la protección.

Por último, podemos mencionar el arrendamiento con opción de compra, apropiándose de esa propiedad en la que puede haberse establecido la vivienda familiar. No obstante, no hay regulación en la legislación acerca del acceso en lo referente a los arrendamientos. En este caso rige el principio de la autonomía de la propiedad, unido a la posible mayor onerosidad del contrato, que supone una mayor protección dada su transmisión e inscripción en el Registro de la propiedad, lo que abre su oponibilidad a terceros (Lalana, 2015).

- iii. El acceso a la vivienda también se encuentra intrínsecamente relacionado con la financiación hipotecaria y debemos hacer hincapié en la tutela judicial de posibles cláusulas abusivas y no transparentes.

Por un lado, el control de oficio y oposición a la ejecución (arts. 695 y ss. LEC) a través de la previa declaración de la nulidad de la cláusula abusiva, - interpretación seguida desde el 2014 por el TJUE³².

Por otro lado, en ulterior proceso declarativo se puede resolver por el juez la oposición a la ejecución a los solos efectos de esta, no generando efectos de cosa juzgada- a pesar de la falta de efectividad de este proceso en momentos posteriores (Diez García, 2015).

- iv. Sobre el arrendamiento de la vivienda como forma de acceso ya hemos comentado varias facetas, aun así, mencionaremos sus especificidades respecto a las viviendas de protección oficial, sobre todo en lo que referente a la autonomía de la voluntad.
- v. Mencionamos en el apartado IV de este TFG la posibilidad de proteger el derecho a la propiedad a través de diferentes seguros de vida. Por último, señalamos un tipo de seguro no relacionados con el préstamo hipotecario: el seguro de caución para la devolución de cantidades que se anticipan en la compraventa. Supone otro tipo de amparo y se emplea en el momento del acceso.
- vi. Las SOCIMI, que surgen tras la ley 11/2009 y es modificada por la Ley 16/2012, al ser sociedades que pueden adquirir y arrendar propiedades urbanas deben ser objeto de nuestro análisis, sobre todo lo que atañe a ciertos extremos (Llorente, 2015):

³² STJUE 17.7.2014

- La ventaja de concertar un contrato de arrendamiento con una SOCIMI ya que se profesionalizan, la oferta es mayor redundando en una bajada de los precios y propugna el cambio de cultura a la vivienda de alquiler.

Así mismo, el arrendatario goza de la protección de la legislación del consumidor, el cual conserva el inmueble de una mejor manera ya que la viabilidad de la empresa depende del número de contratos de arrendamiento que celebra, velando porque estos se mantengan y sean de la mejor calidad.

Y, en fin, no es de aplicación el art. 9 LAU pues es una persona jurídica, solo ocasionándose la resolución del contrato por las causas tasadas en el art. 13 LAU.

- No obstante, el art. 13 LAU dispone diversas causas de extinción: “por el retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa de una ejecución hipotecaria o sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra” junto a aquellos motivos análogos por encontrarnos en una misma situación legal, - valiéndose de la protección por el plazo fijado en el Registro de la Propiedad.
- Debemos terminar diciendo que, la estabilidad del contrato se liga a la inscripción en el registro de la propiedad (art. 14 LAU).

Otro asunto importante que mencionar es la legislación recogida en la Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, creada para facilitar el acceso, sobre todo en lo concerniente al sistema de concesión de préstamos y créditos con garantías hipotecarias. Es capital pues nos equipara a otros países, como así expresa en su Preámbulo, y facilita el acceso en propiedad a una vivienda.

En lo que nos concierne, el vencimiento anticipado del préstamo cuyo fiador sea una persona física y se garantice a través de una hipoteca o similar tendrá una serie de causas de vencimiento: la mora en el pago de una parte del capital o intereses y una serie de proporciones en lo referido a las cuotas vencidas y no satisfechas. A lo que se suma un interés remuneratorio de tres puntos porcentuales dado que nos encontramos ante la residencia familiar.

A pesar de la Directiva 2014/17 para una relación más laxa entre prestatario y prestamista, la ley opta por la imperatividad y el detalle en el vencimiento hipotecario, causado al parecer por la dificultad en el equilibrio de las condiciones generales de contratación (Uría, 2019).

De ahí que sorprenda ese carácter imperativo, pues excluye el régimen de cláusulas abusivas derivado del art. 1.2. de la Directiva 93/13/CEE y que hemos venido comentando.

6.3. Políticas: vivienda de protección pública

Entre las medidas anteriormente mencionadas el derecho subjetivo a la vivienda debe ir acompañado de políticas públicas que lo hagan efectivo. En especial, y concluyendo el capítulo, aquellas que versan sobre la vivienda de protección pública, la cual es un elemento primordial en el acceso y mantenimiento de la vivienda familiar para ciertos grupos de población.

Principalmente, muchas CCAA han asumido esta competencia como propia y así dentro de cada regulación autonómica se ha establecido un concepto y método de calificación de viviendas de protección pública. Sus especialidades son variadas, entre las que se podemos mencionar la posibilidad, en ciertas ocasiones, del derecho de tanteo o retracto (Montoro, 2018, pp. 21 y ss.)

Por otro lado, los Planes Estatales se fundan en el art. 149.1.13, y desarrollan regulaciones como las promovidas por el Real Decreto-Ley 31/1978, con la consiguiente Ley de Ayudas del Real Decreto 2190/1995 y el vigente Plan de Vivienda del Real Decreto 2066/2008.

Este último delimita como viviendas protegidas aquellas de nueva construcción y destinadas al arrendamiento, cumpliendo las condiciones de aplicación dispuestas en la normativa de las CA correspondiente, “fijándose según los ingresos de la familia inquilina, con un precio máximo por metro cuadrado de superficie útil” (López Ramón, 2010, p. 266). A pesar de lo que dice el Real Decreto 2066/2008, este tipo de viviendas pueden ser objeto no solo de arrendamiento, sino también de compraventa civil, aunque con matizaciones (Tena, 2015)

Como mencionábamos, el desarrollo regulatorio compete a la CA donde se establece la vivienda. Por ello, se pueden diferenciar aquellas protegidas por la

ordenación de la Comunidad y aquellas protegidas por la legislación estatal, diferenciando los criterios de calificación, transmisión, detentación y plazo de protección. Para la calificación se utiliza principalmente el “cumplimiento de la normativa, de la adecuación del proyecto y obra” (Montoro, 2018, p. 27).

Por último, los EELL también detentan una serie de competencias sobre este asunto, que les brindan los arts. 7, 25 y 28 LBRL (Ordovás, 2013, pp. 138 y ss.).

Su régimen particular supone la restricción a la libertad para su enajenación y alquiler: los propietarios no son libres enteramente para fijar el precio, es primordial la causa del contrato por el que se trasmite y se debe destinar al domicilio habitual. Las consecuencias de los incumplimientos son variadas, aunque no siempre supone la nulidad, sino la obligación de reintegrar el sobreprecio en el caso de las limitaciones pecuniarias³³.

Debemos hacer referencia a ciertos asuntos de interés:

- Aquel tema más profuso en la regulación y que más problemas entraña de su arrendamiento, teniendo en cuenta la limitación a la autonomía privada.
- Los últimos planes llevados a cabo buscan incrementar el número de viviendas en alquiler y la mejora de la rehabilitación y renovación, envuelto por la preminencia de los subsidios a las familias que necesiten de estas viviendas.
- Las CCAA suplementan requisitos para adquirir las ayudas, suscribiendo convenios con la AGE (Chinchilla y Domínguez, 2018).
- A través del RD Ley 27/2012, por la situación de impagos y desalojos, se facilitó a las familias que hubiesen sufrido estas situaciones el alquiler de vivienda social con el plazo de dos años, y su respectiva prórroga, concediendo tal beneficio a través de la condición de los ingresos que perciban. Podemos añadir lo regulado por la Ley 1/2013, que reestructuraba la deuda y posibilitaba el alquiler social.
- No obstante, esta regulación protectora mencionada en el apartado anterior ha ido decayendo con el mecanismo de segunda oportunidad, el cual amplía la suspensión del lanzamiento (RD-Ley 1/2015 y RD-Ley

³³ STS 22 de febrero de 2000

5/2017). Asimismo, amplían los plazos generales y señalan la preferencia en el caso de los inmuebles, objeto de desalojo, habitables durante la suspensión del lanzamiento.

Como hemos venido exponiendo, la importancia del arrendamiento sobre materia social y económica es primordial, específicamente para la vivienda pública. No obstante, debemos diferenciar la incidencia en dos tipos de arrendamiento:

a) El arrendamiento de tipo público.

Los municipios gestionan parte de su patrimonio, entre las que se encuentran las viviendas de protección social.

Al ser parte del dominio público, detentan características como ser “inalienables, imprescriptibles e inembargables” (Montoro, 2018 p. 188). Para su enajenación se sujetan, si se concediese en el alquiler, a un pliego de contratación con una mayor protección de derechos, ya que la ordenación de la LCSP y normativa pública posee una alta intención tuitiva.

La Administración debe cumplir con la efectividad del art. 47 CE, velando porque no se produzca una posible desprotección.

No solo de la Administración Pública como tal debe velar por ello, sino también los diferentes organismos que la componen (art. 3 LCSP) a pesar de que parte de estos contratos se ordene por legislación propia de los contratos privados.

Mención primera a la existencia del desahucio administrativo (art. 58 Ley 33/2003 y arts. 4.1d) y 82.a) LBRL). Se limita al caso de la titularidad posesoria que detenta la AP sobre los bienes públicos, unas prerrogativas propias que les suponen la posibilidad de recuperar la titularidad³⁴. Estas prerrogativas no se comparten con otros organismos de la AP, como las sociedades mercantiles locales, por la que algunos autores requieren que la potestad la ejerza la entidad municipal y solo en los casos de titularidad fiduciaria (Montoro, 2018, pp. 221 y ss.), equilibrando siempre la necesidad de la función social que cumplen y evitando la huida al Derecho Privado.

³⁴ STS 23 de junio de 1989.

b) El arrendamiento de tipo privado.

Partimos de la premisa de que el arrendador privado debe sujetarse a las normas de vivienda protegida. Por tanto, les influyen un precio máximo de la renta (precio básico a nivel nacional), con una prohibición de disponer de la vivienda durante diez años desde la formalización de la adquisición, además del deber de cumplir con el régimen de tanteo y retracto (Montoro, 2018).

Por último, existen ayudas a la vivienda variadas como las que se conceden a las personas mayores de 65 años y personas dependientes o con discapacidad, grupos a los que conceder una subvención a la vivienda y que ha ido variando con el tiempo (Delgado et al., 2010, pp. 48-50).

7. Conclusiones

1) La vivienda familiar es un concepto construido con el tiempo a través del domicilio de la persona o residencia habitual, es sede jurídica de diferentes realidades y centro para el ejercicio de derechos y obligaciones (arts. 1320, 1406, 70, 92.3, 1362. 1º CC). Un elemento patrimonial locativo (art. 346.2 CC) en el que encontrar otros elementos que se detentan a través de la propiedad y la posesión.

2) El art. 70 CC dispone que el domicilio se fija de común acuerdo y es una carga dentro del matrimonio, siendo la base de la configuración protectora de la vivienda. Los actos de disposición de la vivienda familiar se sujetan en el art. 1320 CC, necesitando de consentimiento anticipado de ambos (norma imperativa), no solo para la enajenación sino para otras disposiciones.

La constancia registral es capital respecto a terceros adquirentes de buena fe, protegidos por la apariencia del previo consentimiento, indicado en la inscripción (art. 91.1 LH). Este consentimiento no impide el embargo, realizado a través de notificación de demanda y embargo al otro cónyuge (art. 144.5 LH)

3) A pesar de lo anterior, la libre disposición puede ser suplida por el juez. Si la suple el juez distinguimos: régimen de gananciales (arts. 1377 y 1378 CC), caso

en el que supone la anulabilidad o nulidad; régimen privativo supone la anulabilidad.

4) El derecho de uso (art. 96.1 CC) es personal, intransferible, accesorio, temporal y oponible frente a terceros. Necesitando para su constitución de crisis matrimonial (art. 68 y 69 CC). Su origen es el acuerdo de los cónyuges (Convenio Regulador) o la decisión del juez.

Para determinar la titularidad del derecho se utiliza el concepto jurídico indeterminado de “interés superior” o “más necesitado de protección”, pudiendo ser el titular aquel custodio de hijo menor o no. Otra opción es dividir materialmente el inmueble si el dinero se utiliza para la aplicación del art. 96 CC.

5) En el caso de que no sea propiedad de ninguno de los cónyuges nos encontramos con dos casos: vivienda arrendada (art. 15 LAU), pudiendo continuar el no arrendatario por el tiempo que figurase en el contrato o por decisión judicial; contraprestación, debiendo diferenciar el comodato (reclamando trascurrido el tiempo pactado) o precario (cuando desee).

6) Las causas de extinción del derecho de uso son variadas: fenecimiento de uno de los cónyuges, recibiendo el cónyuge supérstite en su haber la vivienda familiar y el ajuar según los arts. 1321 y 1404.4º CC; falta de uso o inadecuado, pues no se cumple el interés más necesitado de protección; la reconciliación.

7) Así mismo, se aplica por analogía todo el régimen anterior en el caso de parejas de hecho. E incluso respecto al arrendamiento, el art. 12.4 LAU permite la subrogación de la pareja de hecho ante la muerte del arrendatario.

8) El título por el que se inscribe el derecho de uso solo es exigible entre los cónyuges y la disposición de uso es limitada frente a terceros externos, debiendo constar registralmente (art. 91 LH). Los embargos se notifican al cónyuge del titular, excepto en ausencia del carácter familiar (art. 144 RH).

La obligación persiste tras la ruptura del vínculo por el interés de los menores, oponiendo ante terceros ajenos el derecho inscrito si no se amparan en la buena fe. Así para llevar a cabo actos de enajenación voluntaria o gravamen, anotada la atribución de uso, no pueden inscribirse sin el consentimiento del antiguo cónyuge o autorización judicial.

9) El procedimiento (tras la decisión judicial de atribución del derecho de uso) para acceder al registro es: anotación preventiva, nota marginal de la medida

definitiva y calificación, extensión de asiento, suspendiendo el registro o denegando.

10) La vivienda constituye el objeto de un derecho real de posesión (arts. 430 y ss. CC), perdiéndose el derecho a través de prescripción extintiva, no uso, destrucción, salida de comercio, etc.; y sobre todo un derecho real de propiedad (art. 348.1 CC). La propiedad inmobiliaria posee unas especificidades propias: la extensión del dominio debe ser apropiado a la legislación del uso del suelo y subsuelo, la defensa se sustenta en el art. 348.2 CC frente al tenedor y poseedor, la acción restitutoria, declarativa, negatoria.

11) La tutela judicial del crédito hipotecario se proyecta en el control de cláusulas abusivas y no transparentes, radicando la protección en el seno del proceso ejecutivo con un juicio declarativo posterior, - suspendiendo el procedimiento ejecutivo.

12) La formalización de seguros para la vivienda facilita la integridad del derecho de propiedad. Existen incluso seguros de vida que amortizan el préstamo hipotecario (Ley 16/2011).

Por otro lado, existe el mecanismo de segunda oportunidad (Real Decreto-ley 1/2015) y la protección en los casos en los que el titular de una explotación, cuando entra en procedimiento de concurso, no deba liquidar la vivienda, - debiendo estar al corriente del pago y la carga a satisfacer sea superior al valor de mercado de la vivienda.

13) La protección del deudor radica en la del deudor hipotecario en el “umbral de exclusión” (RD ley 6/2012) regulado en torno a unos requisitos de vulnerabilidad, al que se le dotan de facilidades en el proceso de desahucio, respecto a los intereses de demora y las costas. A lo que se suma la posible suspensión excepcional (RD ley 27/2012 y art. 1 Ley 1/2013).

14) Otros mecanismos para el deudor son: librarse de la deuda a través de la rehabilitación del préstamo hipotecario; apostillar la suspensión de la ejecución por deudor espectador y cláusulas abusivas, a través de disposiciones legales, acuerdo de las partes, razones concursales y preconcursales, tercería de dominio, prejudicialidad penal; también la posibilidad de enervar el desahucio con el pago de renta o cantidades, anulando la eficacia de la acción.

15) En cuanto a los arrendamientos, cuando acontece la resolución por falta de pago, estando inscrito en el registro de la propiedad, supone una aminoración de la protección del art. 1124 CC, debiendo ser incumplimiento de obligaciones esenciales.

El arrendador puede rescindir el contrato cuando necesite el inmueble y ante el daño doloso u obras no consentidas. Además, tras la reforma anterior (2013) se modifica el art. 440 LEC y el art. 549. 3º LAU por el que la sentencia que dicte el desahucio es título ejecutivo.

16) La novedad de la reforma de la LAU de 2019 reside el caso de arrendador persona física, incrementando la duración mínima del contrato hasta siete años y las renovaciones serán de carácter anual, manifestando su voluntad de renovar con un mes de antelación. Además, la prórroga obligatoria se amplía de 3 a 5 años y la de carácter tácito de 1 a 3 años.

17) Con estas reformas de la LAU: se excluyen de la regulación los alquileres de temporada (suponiendo más protección a la vivienda habitual), se fomenta el arbitraje de procesos más gravosos, se impone la inscripción del arrendamiento, en casos de atribución de uso el cónyuge que detente el derecho se convierte en titular del contrato y el desahucio por impago de rentas agiliza su procedimiento.

18) El acceso a la vivienda supone una protección como consumidor. La contratación dota de efectividad al derecho subjetivo a la vivienda por eficacia del título por el que se detenta (arts. 1255 y ss. CC). La financiación hipotecaria radica en el acceso, las cláusulas abusivas y no transparentes.

Las SOCIMI han adquirido importancia por la profesionalización de los contratos, el arrendatario goza de la protección de la legislación del consumidor y le es de aplicación el art. 13 LAU. Junto con la estabilidad del contrato que se liga a su inscripción por el art. 14 LAU.

19) La Ley 5/2019 Reguladora de Contratos de Crédito Inmobiliario supone una relación más laxa entre el prestatario y el prestamista, ante la imperatividad de la ley en cuanto a que la mora en el pago de parte del capital o intereses y los porcentajes de cuotas vencidas y no satisfechas supondrán una causa de vencimiento.

20) Las viviendas de protección pública son competencia primordial de las CCAA, delimitando el concepto y régimen general el Estado y se ejecutan ciertas funciones las EELL. Leyes como la 1/2013 en situaciones de desalojo posibilitaba el alquiler de vivienda social en dos años y con prórroga. No obstante, ha ido decayendo por el mecanismo de segunda oportunidad y la ampliación de los plazos de desalojo, además de la posible habitabilidad de los inmuebles durante la suspensión del desalojo.

8. Jurisprudencia

8.1. Tribunal de Justicia de la Unión Europea

STJUE de 17 de julio de 2014

8.2. Tribunal Constitucional

SSTC de 19 de enero de 1995

SSTC de 31 de marzo de 1995

8.3. Tribunal Supremo

STS de 23 de junio de 1989

STS de 11 de noviembre 1990

STS de 31 de diciembre de 1994

STS de 28 de marzo de 1996

STS de 16 de diciembre de 1996

STS de 4 de junio de 1998

STS de 22 de febrero de 2000

STS de 12 de septiembre de 2005

STS de 30 de octubre de 2008

STS de 3 de abril de 2009

STS de 8 de octubre de 2010

STS de 27 de febrero de 2012

STS de 30 de mayo de 2012

STS 31 de mayo de 2012

STS de 25 de abril de 2016

STS de 27 de septiembre de 2017

STS de 19 de enero de 2017

STS de 20 de noviembre de 2018

8.4. Audiencia provincial

SAP de Burgos (3ª) de 22 de enero de 2015

8.5. Juzgado de Primera Instancia

JPI (nº 39) de Madrid de 6 de marzo de 2013 (AC 2013\726)

9. Legislación

9.1. Legislación nacional

- Ley de Enjuiciamiento Criminal (Real Decreto de 14 de septiembre de 1882)
- Código Civil (Real Decreto de 24 de julio de 1889)
- Ley Hipotecaria (Decreto de 8 de febrero de 1946)
- Reglamento Hipotecario (Decreto de 14 de febrero de 1947)
- Reglamento del Registro Civil (Decreto de 14 de noviembre de 1958)
- Constitución española de 1978
- Real Decreto-ley 31/1978 sobre política de viviendas de protección oficial
- Ley Orgánica del Poder Judicial (LO 6/1985)
- Ley reguladora de las Bases de Régimen Local (Ley 7/1985)
- Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994)
- Ley de ayudas (Real Decreto 2190/1995)
- Ley Orgánica de protección jurídica del menor (LO 1/1996)
- Real Decreto 1971/1999 de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía
- Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000)
- Ley de Protección Patrimonial de las Personas con Discapacidad (Ley 41/2003)
- Ley de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género (LO 1/2004)
- Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (Ley 35/2006)
- Ley de regulación de la Dependencia (Ley 39/2006)
- Plan de Vivienda (Real Decreto 2066/2008)
- Ley por la que se regulan las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Ley 11/2009)
- Libro segundo del Código civil Cataluña relativo a la persona y la familia (Ley 25/2010)
- Código del Derecho Foral de Aragón (Decreto Legislativo 1/2011 de 22 de marzo)

- Real Decreto-ley 8/2011 de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa
- Ley de Contrato de Créditos al Consumo (Ley 16/2011)
- Real Decreto-ley 6/2012 de medidas urgentes para la protección de deudores hipotecarios sin recursos
- Ley por la que se adoptan diversas Medidas Tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y el impulso de la actividad económica (Ley 16/2012)
- Real Decreto-ley 27/2012 de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios
- Ley de Medidas para Reforzar la Protección de los Deudores Hipotecarios, Reestructuración de Deuda y Alquiler Social (Ley 1/2013)
- Ley General de Derechos de Personas con Discapacidad y su inclusión social (Real Decreto Legislativo 1/2013)
- Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas (Ley 4/2013)
- Real Decreto-ley 1/2015 de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social
- Ley del Suelo (Real Decreto legislativo 7/2015)
- Real Decreto-ley 5/2017 por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social
- Ley de Contratos del Sector Público (Ley 9/2017)
- Ley reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario (Ley 5/2019)
- Real Decreto-ley 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler
- Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra (Ley Foral 21/2019 de 4 de abril)
- Ley Concursal (Real Decreto Legislativo 1/2020)

9.2. Legislación internacional

- Declaración Universal de Derechos Humanos (Resolución 217 A (III))
10 de diciembre de 1948
- Convención Internacional sobre la Eliminación de la Discriminación Racial (4 de enero de 1969)
- Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (3 de enero de 1976)
- Convención sobre los Derechos del Niño (20 de noviembre de 1989)
- Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores
- Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos de los Migrantes (1 de julio de 2003)
- Directiva 2004/38/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2004, relativa al derecho de los ciudadanos de la Unión y de los miembros de sus familias a circular y residir libremente en el territorio de los Estados miembros por la que se modifica el Reglamento (CEE)
- Tratado de Lisboa (13 de diciembre de 2007)
- Reglamento UE 1103/2016 por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales
- Reglamento UE 1104/2016 por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de efectos patrimoniales de las uniones registradas

10. Bibliografía

ACHÓN BRUÑÉN, M.J, *Análisis práctico del juicio de desahucio por falta de pago*, Barcelona: Bosch Editor, 2007.

AMNESTY INTERNATIONAL, *Vivir en las sombras una introducción a los derechos humanos de las personas emigrantes*, Editorial Amnistía Internacional, S.L., 2006.

ARGUDO PÉRIZ, J.L. (2015). La intermediación inmobiliaria y el acceso a la vivienda. En Valencia. Parra Lucán, M.A. (Tirant lo Blanch), *Acceso a la vivienda y contratación* (pp. 246-292). Tirant lo Blanch.

ÁVILA RODRÍGUEZ, C.M. (2018). Medidas de protección de la vivienda habitual de personas naturales insolventes: de la reestructuración de la deuda hipotecaria al mecanismo de la segunda oportunidad. En Madrid. González Ríos, I. (Dykinson), *Servicios de interés general y protección de los usuarios: educación, sanidad, servicios sociales, vivienda, energía, transportes y comunicaciones electrónicas* (pp. 225-249). Dykinson.

BAEZA, J. R., Entrada en vigor de la nueva Ley de arrendamientos urbanos [en línea]. Comunidades.com [Madrid], 2021, Comunidades: Soluciones de Autogestión [Entrada en vigor de la nueva Ley de arrendamientos urbanos \(comunidades.com\)](https://www.comunidades.com/entrada-en-vigor-de-la-nueva-ley-de-arrendamientos-urbanos) [Consulta: 17 abr. 2022]

BELLOD FERNÁNDEZ DE PALENCIA, E., *Hijos menores, custodia compartida e individual, vivienda familiar y gasto de los hijos*, en Relaciones entre padres e hijos en Aragón: ¿Un modelo a exportar?, BAYOD et al. (Coord), 2014, pp 321-328.

BLANCO CARRASCO, M. (2014), *“La reforma de los arrendamientos urbanos efectuada por la Ley 4/2013”*, Madrid, Editorial Reus, 2014

BOE.es - BOE-A-2020-14905 Resolución de 29 de octubre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Murcia n.º 8 a inscribir una escritura de aportación de inmueble a una sociedad de responsabilidad limitada.

CALMARZA CUENCAS. E. *La atribución judicial del uso de la vivienda en situaciones de crisis matrimonial* [en línea]. Registradores de Madrid [Madrid], Seminario del 16 de mayo de 2018, resume y actualiza el texto del artículo para

el Libro Homenaje a Juan José Rivas Martínez, publicado en Dykinson.
[NOVEDADES - LA ATRIBUCIÓN JUDICIAL DEL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN SITUACIONES DE CRISIS MATRIMONIAL \(registradoresdemadrid.org\)](#) [Consulta: 5 en. 2022]

CANO FUENTES, O., Abogado. *La protección de la vivienda familiar en situaciones de separación de hecho* [en línea]. El blog de Oscar Cano [Barcelona], 6 de julio de 2015, “Uso de la vivienda”, OC. [La Protección De La Vivienda Familiar En Situaciones De Separación De Hecho. - El Blog de Oscar Cano. \(oscar-cano.com\)](#) [Consulta: 5 en. 2022]

CASTALLÓN GARCÍA-ALIX, E., Abogada. *La vivienda habitual en el concurso consecutivo* [en línea]. Revista online Legal Today [Madrid], 10 de febrero de 2021. [La vivienda habitual en el concurso consecutivo - LegalToday](#) [Consulta: 24 abr. 2022]

CASTILLO, I., Abogada. *Naturaleza del derecho de uso sobre la vivienda familiar* [en línea]. Mundojurídico.info [Granada], 11 de octubre de 2019, Naturaleza del derecho de uso de la vivienda familiar generado en situaciones de crisis matrimonial o de parejas de hecho según la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. [Naturaleza del derecho de uso sobre la vivienda familiar \(mundojuridico.info\)](#) [Consulta: 5 en. 2022]

CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. Y GARCÍA MAYO, M., *Menores y crisis de pareja: la atribución del uso de la vivienda familiar*, Editorial Reus, 2017.

CHAPARRO MATAMOROS, P., *Derecho de uso y vivienda familiar: su atribución judicial en los supuestos de crisis familiares*, (1ª ed.), Tirant biblioteca virtual, 2018

CHINCHILLA, J.A. Y DOMÍNGUEZ, M. (2018). Servicios de interés general y mercado interior. En Madrid. González Ríos, I. (Dykinson), *Servicios de interés general y protección de los usuarios: educación, sanidad, servicios sociales, vivienda, energía, transportes y comunicaciones electrónicas* (pp. 59-85). Dykinson.

CUENA CASAS, M., “Uso de la vivienda familiar en situación de crisis matrimonial y compensación al cónyuge propietario” *Revista de Derecho Civil* (núm. 2, vol. 1), abril-junio 2014, pp. 9-39. <http://nreg.es/ojs/index.php/RDC>

CUENA CASAS, M., "El régimen jurídico de la vivienda familiar" Tratado de Derecho de Familia (Volumen III), Directores Mariano Yzquierdo Tolsada y Matilde Cuenca Casas, Aranzadi, Navarra, 2017, pp. 287-492.

DELGADO GARCÍA, A.M.; OLIVER CUELLO, R. Y BELTRÁN DE HEREDIA RUIZ, R., *Vejez, discapacidad y dependencia: aspectos fiscales y protección social*, Barcelona: Bosch, 2010.

DÍEZ GARCÍA, H. (2015). Financiación hipotecaria a consumidores: transparencia, información y cláusulas abusivas. En Valencia. Parra Lucán, M.A. (Tirant lo Blanch), *Acceso a la vivienda y contratación* (pp. 387-460). Tirant lo Blanch.

DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., *Experiencias jurídicas y teoría del Derecho*, Barcelona, Ariel, 1993

GALLARDO RODRÍGUEZ, A. ; ESTANCONA PÉREZ, A.A. Y BERTI DE MARINIS, G., *Los nuevos retos del derecho de familia*, Tirant lo Blanch, 2020.

GARCÍA PRESAS, I., *Los criterios de atribución del uso de la vivienda familiar tras la crisis de pareja*, Universidad de A Coruña, Editorial Reus, 2019.

GARCÍA MAYO, M.; CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. Y PRETEL SERRANO, J.J., *Vivienda familiar y crisis de pareja: régimen jurídico*, Editorial Reus, 2019.

GIL MEMBRADO, C., *La vivienda familiar*, Editorial Reus, 2013.

GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. (2015). Cláusulas abusivas en la compraventa de vivienda. En Valencia. Parra Lucán, M.A. (Tirant lo Blanch), *Acceso a la vivienda y contratación* (pp. 331-386). Tirant lo Blanch.

GONZÁLEZ COLOMA, G., *Estudio práctico y jurisprudencial de la atribución del uso de la vivienda familiar*, Madrid: Dykinson, 2019.

GONZÁLEZ ORDOVÁS, M.J., *El derecho a la vivienda: reflexiones en un contexto socioeconómico complejo*, Madrid: Dykinson, 2013.

HOLGADO, E.; AGUILAR CUENCA, J.M. Y PAZ-ARES, I., *Recientes modificaciones fiscales, el síndrome de alienación parental y previsiones capitulares*, Madrid: Dykinson, 2008 *es libro digital así que ver si tengo que poner el enlace.

IBERLEY. *La regulación de la vivienda familiar durante el matrimonio según los regímenes económicos* [en línea]. Iberley.es [Madrid], 11 de octubre de 2021, Familia y situaciones asimiladas, la vivienda familiar. [La regulación de la vivienda familiar durante el matrimonio | Iberley](#) [Consulta: 5 en. 2022]

IBERLEY. *Concepto de vivienda familiar* [en línea]. Iberley.es [Madrid], 5 de octubre de 2021, Familia y situaciones asimiladas, la vivienda familiar. [Concepto de vivienda familiar | Iberley](#) [Consulta: 5 en. 2022]

JIMÉNEZ SEGADO, C. Y GONZÁLEZ HERNÁNDEZ, C., *Guía procesal ante el desahucio hipotecario*, Madrid: Dykinson, 2015.

LACRUZ BERDEJO, J.L.; SANCHO REBULLIDA, F. DE A.; LUNA SERRANO, A.; DELGADO ECHEVERRÍA, J.; RIVERO HERNÁNDEZ, F. Y RAMS ALBESA, J., *Elementos del derecho civil IV*, (4ª ed.), Madrid: Dykinson, 2010.

LACRUZ BERDEJO, J.L.; SANCHO REBULLIDA, F. DE A.; LUNA SERRANO, A.; DELGADO ECHEVERRÍA, J.; RIVERO HERNÁNDEZ, F.; RAMS ALBESA, J., *Elementos del derecho civil IV*, (4ª ed.), Madrid: Dykinson, 2003.

LACRUZ BERDEJO, J.L.; SANCHO REBULLIDA, F. DE A.; LUNA SERRANO, A.; DELGADO ECHEVERRÍA, J.; RIVERO HERNÁNDEZ, F. Y RAMS ALBESA, J., *Elementos del derecho civil. Tomo I: parte general. Vol. 2: personas*, (6ª ed.), Madrid: Dykinson, 2010.

LACRUZ MANTECÓN, M.L. (2015). negociación y perfección de contratos de seguros y acceso a la vivienda. En Valencia. Parra Lucán, M.A. (Tirant lo Blanch), *Acceso a la vivienda y contratación* (pp. 650-694). Tirant lo Blanch.

LALANA DEL CASTILLO, C. (2015). El precontrato y la opción de compra inmobiliaria. En Valencia. Parra Lucán, M.A. (Tirant lo Blanch), *Acceso a la vivienda y contratación* (pp. 293-330). Tirant lo Blanch.

LASARTE, C. Y MORETÓN SANZ, M. F., *Manual sobre protección de consumidores y usuarios*, Madrid: Dykinson, 2014.

LLEDÓ YAGÜE, F.; MONJE BALMASEDA, O.; HERRÁN ORTIZ, A.I.; GUTIÉRREZ BARRENGOA, A. Y URRUTIA BADIOLA, A., *Patrimonio conyugal: los regímenes económicos y otros ámbitos de autorregulación. Capitulaciones y donaciones por razón de matrimonio*. Madrid: Dykinson, 2012.

LLORENTE SAN SEGUNDO, I. (2015). La actividad de las SOCIMI en el mercado inmobiliario. En particular, su papel como instrumento de fomento del mercado de alquiler. En Valencia. Parra Lucán, M.A. (Tirant lo Blanch), Acceso a la vivienda y contratación (pp. 695-732). Tirant lo Blanch.

LÓPEZ HUGUET, M.L., *Régimen jurídico del domicilio en derecho romano*, Madrid: Dykinson, 2008.

LÓPEZ RAMÓN, F., *Construyendo el derecho a la vivienda*, Madrid: Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales, 2010.

MONTORO FERREIRA, D., *La novación subjetiva en el arrendamiento de vivienda protegida: contexto, protección e intervención para su eliminación*, Madrid: Dykinson, 2018.

MORALEJO IMBERNÓN, N.I., “La vivienda familiar en situación de crisis matrimonial” *Revista Xúridica Galega* (núm. 33), 2001, pp. 91-119. [Rxt33a \(rexurqa.es\)](http://www.rexurqa.es)

MORILLO TORRES, J., “La protección pública y el papel de las administraciones en el acceso a una vivienda digna. Las experiencias de Andalucía”, *Revista INVI*, núm. 19, 2004, pp. 106-131.

MÚRTULA LAFUENTE, V., *El interés superior del menor y las medidas civiles a adoptar en supuestos de violencia de género*, Madrid: Dykinson, 2016.

ORDÁS ALONSO, M., *La atribución de la vivienda familiar y la ponderación de las circunstancias concurrentes*, Madrid: Dykinson, 2018.

PALLARÉS NEILA, J., *La protección de la vivienda habitual como exigencia del derecho a vivir de forma independiente de las personas con discapacidad: análisis teórico y realidad empírica*, Barcelona: Bosch, 2017.

PÉREZ MARTÍN, A.J.; FORCADA MIRANDA, F.J.; TAMBORERO, R.; GARCÍA LLORENTE, M.A. Y ARCHA MARÍN, M., *La nueva regulación del derecho de familia: legislación y doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo*, Madrid: Dykinson, 2011

PÉREZ UREÑA, A.A. , Abogado. *La atribución judicial del uso de la vivienda familiar y su acceso al Registro de la Propiedad* [en línea]. Elderecho.com [Madrid], 1 de septiembre 2011, “Boletín de Contratación Inmobiliaria”, LEFEBVRE. [La atribución judicial del uso de la vivienda familiar y su acceso al](#)

[Registro de la Propiedad - El Derecho - Civil, Sector jurídico](#) [Consulta: 5 en. 2022]

ROCA I TRÍAS, E. SEIJAS QUINTANA, J.A.; DE CASTRO MARTÍN, R.M.; CARRERAS MARAÑAS, J.M.; ÁLVAREZ RUBIO, J.J.; PASCUAL FRANQUESA, E.; UTRERA GUTIÉRREZ, J.L. Y MARTÍN PEDREÑO, C., *Jurisdicción de familia: XX años*, Madrid: Dykinson, 2013.

ROCA I TRÍAS, E. SEIJAS QUINTANA, J.A.; DE CASTRO MARTÍN, R.M.; CARRERAS MARAÑAS, J.M.; ÁLVAREZ RUBIO, J.J.; PASCUAL FRANQUESA, E.; UTRERA GUTIÉRREZ, J.L. Y MARTÍN PEDREÑO, C., *Especialidades en Derecho de Familia*, Madrid: Dykinson, 2014.

SÁNCHEZ CALERO, F.J., *Manual de derecho inmobiliario registral*, 7ª Ed, Valencia, Tirant lo Blanch, 2021.

TENA PIAZUELO, I. (2015). Compraventa y arrendamiento de viviendas de protección oficial y autonomía de la voluntad. En Valencia. Parra Lucán, M.A. (Tirant lo Blanch), *Acceso a la vivienda y contratación* (pp. 576-614). Tirant lo Blanch.

UREÑA MARTÍNEZ, M., *Lecciones de Derecho Civil: Derecho de Familia*, 5ª Ed. Madrid, Tecnos, 2021.

URÍA MENÉNDEZ. *Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario Marzo 2019* [en línea]. Uría.com [Madrid], Marzo 2019, [Ley-5-2019-contratos-credito-inmobiliario.pdf \(uria.com\)](#) [Consulta: 24 abr. 2022]

VELA SÁNCHEZ, A., *Derecho Civil para el grado IV: derecho de familia*, Madrid: Dykinson, 2013.

VERDA Y BEAMONTE, J.R. DE, Catedrático de Derecho civil. *Atribución del uso de la vivienda familiar: criterios jurisprudenciales* [en línea]. Instituto de Derecho Iberoamericano [Valencia] grupo de Investigación de la Universidad de Valencia, 5 de enero de 2021, Espacio asociado al Proyecto de Investigación «DER2013-47577-R. IMPACTO SOCIAL DE LAS CRISIS FAMILIARES» [Atribución del uso de la vivienda familiar. \(idibe.org\)](#) . [Consulta: 4 en. 2022]

VILLAR EZCURRA, J.L., “Nuevas orientaciones en el régimen de protección pública a la vivienda”, *Revista de Administración Pública*, núm. 91, 1980, pp. 91-343.

ZURILLA CARIÑANA, M.A. Y DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, P., *Violencia contra las mujeres un enfoque jurídico*, Oviedo, Septem Ediciones, 2012.