

# LA VIVIENDA FAMILIAR ANTE LOS RETOS DE LA CRISIS

**Sonia Calaza López**  
**Araceli Donado Vara**  
**Fátima Yáñez Vivero**  
*Directoras*

PRÓLOGO DE  
ALICIA CALAZA LÓPEZ Y CARLOS LASARTE ÁLVAREZ

*Dykinson, S.L.*

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su incorporación a un sistema informático, ni su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio, sea este electrónico, mecánico, por fotocopia, por grabación u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito del editor. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (art. 270 y siguientes del Código Penal).

Diríjase a Cedro (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra. Puede contactar con Cedro a través de la web [www.conlicencia.com](http://www.conlicencia.com) o por teléfono en el 917021970/932720407

Este libro ha sido sometido a evaluación por parte de nuestro Consejo Editorial  
Para mayor información, véase [www.dykinson.com/quienes\\_somos](http://www.dykinson.com/quienes_somos)

#### PROYECTOS Y ENTIDADES COLABORADORAS:



"Red temática vivienda y familia en el siglo XXI" (REDVIFAM), financiada por el Plan Nacional I+D+i 2017-2020, convocatoria Acciones de dinamización «Redes de Investigación», ref: RED2018-102339-T. IP: Prof<sup>ª</sup>. María Dolores Cervilla Garzón y Prof<sup>ª</sup>. Isabel Zurita Martín (Universidad de Cádiz).



Proyecto I+D+i de generación de conocimiento y fortalecimiento científico y tecnológico "Ejes de la Justicia en tiempos de cambio" Ref: PID2020-113083GB-I00. IP: Prof<sup>ª</sup>. Sonia Calaza López (UNED).

Publicación financiada gracias a la ayuda concedida en la "II Convocatoria Extraordinaria de Ayudas para cofinanciar traducciones y ediciones de publicaciones científicas de la Facultad de Derecho de la UNED (Curso 2021-2022)".



© de los textos, las personas autoras

Editorial DYKINSON, S.L. Meléndez Valdés, 61 - 28015 Madrid  
Teléfono (+34) 91544 28 46 - (+34) 91544 28 69  
e-mail: [info@dykinson.com](mailto:info@dykinson.com)  
<http://www.dykinson.com>

ISBN: 978-84-1122-703-2  
Depósito Legal: M-27556-2022

ISBN electrónico: 978-84-1377-970-6

Preimpresión: *Besing Servicios Gráficos, S.L.*  
Impresión: *Copias Centro, S.L.*

---

## PRÓLOGO

---

La vivienda no sólo es un lugar de cobijo, un reducto de la intimidad personal –individual y familiar–, un espacio propio o un fragmento de nuestro interior, sino también un escenario libre de pandemias, libre de guerras, libre de pobreza. De ahí que todos los Gobiernos –con independencia de sus divergentes signos políticos– hayan confluído siempre en un ideario común: la protección a ultranza de la vivienda.

En una democracia como la nuestra, donde tan elevados valores como los de la libertad, la igualdad y la justicia, son los que deben informar –sin relajo– el ordenamiento jurídico, resulta difícil establecer equilibrios legislativos en una materia tan trascendente como esta: tan evidente parece el que nadie deba vivir a la intemperie –protección social frente a la pobreza, solidaridad, resiliencia–, como que los ahorros de las familias españolas –tradicionalmente invertidos y/o concentrados en la compra de viviendas– no deben verse dilapidados por acciones *contra lege* ni aún en casos de extrema necesidad –protección de la propiedad privada, seguridad jurídica, legalidad–.

Este libro –que tenemos el honor de prologar, el Prof. Lasarte y yo misma, como Directores de una Jornada titulada “*La vivienda familiar ante los retos del Derecho de la crisis*”, celebrada en la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Educación a Distancia, Madrid, el día 21 de diciembre de 2021– es el fruto de una sinergia gestada entre el Proyecto I+D+i de generación de conocimiento y fortalecimiento científico y tecnológico, titulado “*Ejes de la Justicia en tiempos de cambio*”, IP Sonia Calaza, del Ministerio de Ciencia e Innovación, con REF PID2020-113083GB-I00 y la “Red temática vivienda y familia en el siglo XXI”, IP M<sup>a</sup> Dolores Cervilla e Isabel Zurita, Plan Nacional I+D+i 2017-2020, Acciones de dinamización «Redes de Investigación», REF RED2018-102339-T.

En esta obra, fruto de la referida sinergia de Proyectos, donde el Colegio Notarial de Galicia, con el Colegio de Abogados de Barcelona, la Universidad Nacional de Educación a Distancia y la Universidad de Cádiz han sido los actores principales, nos hemos comprometido un buen número de Notarios, Académicos y Abogados para tratar de dar respuesta a los conflictos que plantea la vivienda en unos tiempos tan convulsos como estos.

Esta obra es un punto de encuentro de civilistas, procesalistas, abogados y notarios: el análisis de la vivienda es completo, poliédrico e integral.

Los títulos de sus capítulos dan buena muestra de la pluralidad de enfoques, de la diversidad temática y de la agudeza científica alcanzada. Los autores y títulos

son los siguientes: “Modificaciones sustanciales de las circunstancias que permiten la extinción del uso sobre la vivienda familiar” – por la Prof<sup>a</sup>. Dra. **M<sup>a</sup> Amalia Blandino Garrido** (Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad de Cádiz); “El exiguo desarrollo del derecho de uso de la vivienda familiar en la Ley 8/2021” –por la firmante Dña. **C. Alicia Calaza López** (Notaria. Doctora en Derecho)– “Fragmentos de interior: protección del domicilio” – por la Prof<sup>a</sup>. Dra. **Sonia Calaza López** (Catedrática de Derecho Procesal –UNED–); “Una propuesta de reforma del artículo 96 del C.C.: el derecho a usar la vivienda familia en el siglo XXI”, por la Prof<sup>a</sup>. Dra. **María Dolores Cervilla Garzón** (Catedrática de Derecho Civil. Universidad de Cádiz); “Hogar, no tan dulce hogar: el “blockbusting”, acoso o “mobbing” inmobiliario en la vivienda familiar”, por la Profesora Dra. **Araceli Donado Vara** (Profesora Titular de Derecho Civil-UNED); “La atribución de la vivienda familiar al cónyuge no titular”, por el Prof. Dr. **Francisco Javier Jiménez Muñoz** (Profesor Titular de Derecho Civil-UNED); “El proceso de ejecución y el derecho a la vivienda”, por el Prof. Dr. **Vicente Pérez Daudí** (Catedrático de Derecho Procesal. Universitat de Barcelona); “La conveniencia de atribuir el uso de vivienda familiar ex artículo 96 como arrendamiento forzoso, particularmente cuando está hipotecada”, por la Prof<sup>a</sup>. Dra. **M.<sup>a</sup> Belén Sainz-Cantero Caparrós** (Catedrática de Derecho Civil. Universidad de Almería); “Vivienda hipotecada y segunda oportunidad”, por la Prof<sup>a</sup>. Dra. **Fátima Yáñez Vivero** (Catedrática Derecho Civil –UNED–).

El libro que hoy ve la luz –estamos seguros, tanto el Prof. Lasarte como yo– será una obra de imprescindible consulta para los profesionales y académicos que traten de ingresar o perfeccionar el hábitat más cálido, seguro y frecuentado de las personas: su vivienda. También para la sociedad, deseosa de conocer los derechos, las libertades, los límites y las posibilidades de las viviendas españolas. Y desde luego, para el legislador de futuras reformas, quien siempre ha de partir de la sensibilidad social, del conocimiento científico y de la praxis profesional.

Por tanto, este libro es una perfecta simbiosis de estos tres ingredientes y, sin más preámbulo, deseamos que disfruten de su lectura, les resulte enriquecedor, amplíen sus conocimientos e, incluso, les resulte tan evocador, como el momento en que estrenaron las distintas viviendas que conformaron el devenir de su existencia.

Procede en consecuencia, nuestra felicitación a los autores, queridos compañeros, amigos y discípulos; así como nuestra gratitud, de futuro, a los lectores de la obra. Todo sea por una vivienda digna en la que residir felizmente –durante una vida larga y plena– para todos.

ALICIA CALAZA LÓPEZ – CARLOS LASARTE ÁLVAREZ  
*Notaria y Doctora en Derecho – Catedrático de Derecho Civil*  
*A Estrada (Pontevedra)* *UNED-Madrid*