

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 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

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^ª. María Dolores Cervilla Garzón y Prof^ª. 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^ª. 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
<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.*

INTRODUCCIÓN

Sean mis primeras palabras para expresar mi reconocimiento a los organizadores de esta Jornada presidida por el Profesor Lasarte y Alicia Calaza, Notaria y Dra. en Derecho. También a los miembros de su Comité de Dirección, en especial a las Profesoras Sonia Calaza y Fátima Yáñez, queridas compañeras en nuestra Facultad¹.

La Jornada celebrada en nuestra Facultad de Derecho se enmarca en la Red temática vivienda y familia en el siglo XXI” (REDVIFAM), financiada por el Plan Nacional I+D+i 2017-2020, así como en el Proyecto I+D+i de generación de conocimiento y fortalecimiento científico y tecnológico, titulado “Ejes de la Justicia en tiempos de cambio”, del Ministerio de Ciencia e Innovación, con REF PID2020-113083GB-I00. Aborda una cuestión de máxima actualidad, de gran difusión mediática e indudable interés académico, poniendo de relieve, una vez más, la necesaria interrelación entre investigación y práctica del Derecho.

Al preparar esta intervención, he recordado un ensayo emocionante y evocador titulado “La casa de Adán en el paraíso” de Joseph Rykwert prestigioso y reconocido arquitecto y Catedrático en la Universidad de Pensilvania. En el sugerente ensayo su autor expone las razones genuinas que han inspirado al hombre a construir sus primigenias moradas, como elemento indispensable para la subsistencia, descubriéndonos además cómo eran las primeras viviendas en las civilizaciones antiguas. Recomiendo su lectura no solo a todos los apasionados por la arquitectura sino también a los que se dedican al estudio de la vivienda también en ámbitos distintos, como puede ser el Derecho y en general a los que sienten la curiosidad de conocer en algo, los orígenes de nuestra vida social y la necesidad del grupo familiar con su lar, para el nacimiento y desarrollo de sus miembros.

El derecho a disfrutar de una vivienda “*digna y adecuada*” implica la consideración de la vivienda no sólo como objeto de propiedad privada sino como uno de los elementos básicos para la existencia humana. Así, el derecho a una vivienda digna fue reconocido como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966. Desde entonces distintos Tratados internacionales de derechos humanos han reconocido este derecho o algunos de sus elementos, como la protección del hogar y la privacidad. Y en un

¹ Palabras pronunciadas por la Sra. Decana de la Facultad de Derecho, en la Inauguración de la Jornada “*La vivienda familiar ante los retos de la crisis*” celebrada en la Facultad de Derecho de la UNED, el 21 de diciembre de 2021.

mundo globalizado como el nuestro la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible reconoce en su undécimo objetivo la necesidad de “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”, exigiendo para ello “aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países”.

En este sentido, desde que las civilizaciones adquieren un cierto desarrollo, se ha considerado una obligación de los poderes públicos la regulación de la vivienda no sólo desde el punto de vista de su edificación, como inmueble, sino también atendiendo a distintos elementos o bienes que permitan considerarla como digna y adecuada –servicios, seguridad, condiciones higiénicas, urbanización...etc.

Ya en Derecho Romano puede encontrarse en las fuentes, jurisprudenciales e imperiales, una preocupación de los poderes públicos por regular el emplazamiento, la organización y el diseño de sus urbes. En este sentido Vitrubio, arquitecto oficial del emperador Augusto, en su Tratado *De Architectura* (1,3,2), inspirador de muchos de los geniales arquitectos del Renacimiento, nos recuerda los tres principios fundamentales de toda ordenación urbanística: *firmitas, utilitas y venustas*. Esto es, solidez y selección cuidadosa de los materiales; distribución adecuada para su conveniente uso; y aprovechamiento y cumplimiento de distintas normas de estética, de acuerdo con el canon de belleza de la diosa Venus, en cuanto a la altura, esbeltez, orientación y/o simetría de los edificios.

Todo ello exige que junto al tratamiento de la vivienda como objeto de regulación del Derecho privado sea necesario abordar su función pública mediante el desarrollo de políticas sociales y administrativas efectivas en materia de vivienda.

Así, el Estado social de Derecho proclamado en nuestra Constitución garantiza la dimensión social y pública de la propiedad al incluir en su artículo 47 la vivienda entre los derechos sociales. Ello supone, como ha afirmado el Tribunal Constitucional, un principio rector o directriz constitucional que debe informar necesariamente la actuación de los poderes públicos (Sentencias del Tribunal Constitucional 152/1988, de 20 de julio, y las más recientes 7/2010, de 27 de abril y 93/2015, de 14 de mayo).

De este modo, en esta vertiente social su desarrollo normativo exige por parte de las Administraciones públicas una protección específica a sectores de la población con recursos económicos limitados para que puedan acceder a una vivienda digna o la protección de aquellos colectivos más vulnerables a través de especiales medidas como las adoptadas para la protección de los deudores hipotecarios –que tras las crisis económicas y financieras que hemos vivido han adquirido especial relevancia–, las referidas al alquiler social, las dirigidas a la suspensión de los desahucios de las familias en situación de especial riesgo de exclusión, o las que limitan los intereses de demora que pueden devengar las hipotecas constituidas sobre la vivienda habitual. De especial interés –sobre todo en la dramática situación que hemos vivido en los últimos años como consecuencia de la pandemia–

son las medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente a la COVID-19, establecidas por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, de acuerdo con su revisión de 28 octubre de 2021.

Muchas de ellas son tratadas en las diferentes contribuciones de esta obra. En ellas se pone de relieve la importante intervención y responsabilidad de los Notarios en distintos actos que inciden sobre la vivienda familiar como la necesaria información que deben prestar en la fase precontractual o en la propia escritura, su intervención en algunos procedimientos especiales relativos a la configuración de la vivienda familiar teniendo en cuenta la ineludible protección que nuestra sociedad –en estos tiempos de crisis sanitaria y social como la que padecemos– debe prestar a los hijos con discapacidad y a colectivos especialmente vulnerables. O su actuación en relación con los problemas que puedan suscitarse en la atribución de la vivienda en los casos de ruptura familiar.

De este modo, nuestra *Alma Mater Studiorum* se convierte en el foro óptimo desde el que transmitir a la sociedad un conjunto de valores y actitudes que garanticen la igualdad de derechos y oportunidades, eliminando toda forma de discriminación.

Jornadas de esta naturaleza, y del rigor que la caracteriza, encarnan el cumplimiento de los dos objetivos primordiales de nuestra misión como Universidad: el cultivo de saber y la transmisión del conocimiento. Y ello desde la investigación y el estudio de amplios ámbitos científicos y académicos que constituyen un factor clave para el desarrollo de una enseñanza de calidad y de su competitividad en un entorno global.

Es imprescindible afrontar, cada día, el reto de impulsar la transferencia del conocimiento, favoreciendo la interrelación y la cooperación de los universitarios con los profesionales y operadores jurídicos, de modo que podamos ofrecer a nuestros estudiantes y al conjunto del cuerpo social el fructífero resultado de nuestra actividad científica y profesional. Sólo así, a través de nuestra presencia en la sociedad, lograremos mantener y consolidar el espíritu universitario, trasladando y haciendo fructificar los saberes que, hoy como ayer, alumbró nuestra Universidad.

ANA MOHÍNO MANRIQUE

Decana de la Facultad de Derecho de la UNED