

ÍNDICE

PONENCIAS

PROBLEMAS PROCESALES DEL PROCESO DE DESALOJO DE OCUPAS Y SOLUCIONES ANTE EL LANZAMIENTO

FEDERICO ADAN DOMÉNECH

- I. Introducción: tipología de habitantes de inmuebles
- II. Creación de un nuevo proceso judicial
- III. Constitucionalidad del nuevo proceso
- IV. Tramitación del proceso
 1. Objeto del proceso
 2. Competencia judicial
 3. Legitimación
 4. Incoación del proceso
 5. Admisión de la demanda
 6. Posibles actuaciones del demandado
 7. Contestación a la demanda
 8. Celebración de vista y sentencia
 9. Impugnación y ejecución
- V. Actuaciones protectoras de las personas ocupantes en riesgo de exclusión social ante un posible lanzamiento derivado del proceso judicial
 1. Soluciones procesales
 2. Soluciones sustantivas
 2. 1. Normas estatales
 2. 2. Normas autonómicas

LA CONTRIBUCIÓN A LAS NECESIDADES DE ALOJAMIENTO DE LOS HIJOS A TRAVÉS DE LOS ALIMENTOS

M. ^a AMALIA BLANDINO GARRIDO

- I. Planteamiento
- II. Alcance y contenido de la obligación de alimentar a los hijos
- III. La desvinculación tradicional entre la prestación de alimentos a los hijos menores de edad y el derecho a usar la vivienda familiar
- IV. Las quiebras en la ecuación entre régimen de custodia y uso de la vivienda familiar
 1. La línea jurisprudencial flexibilizadora sobre la atribución del uso de la vivienda familiar
 2. Generalización del sistema de custodia compartida y crisis del régimen de la “casa nido”
 3. La satisfacción de la necesidad habitacional de los hijos menores a través de otra vivienda alternativa
 4. La pérdida del carácter familiar de la vivienda familiar por la convivencia de un tercero

- V. Uso de la vivienda familiar, necesidad habitacional y alimentos
- VI. La contribución a las necesidades de alojamiento de los hijos mayores de edad a través de los alimentos
- VII. Alimentos y necesidad de habitación de los hijos mayores de edad con discapacidad
 - 1. La atribución del uso de la vivienda familiar a los hijos mayores de edad con discapacidad
 - 2. La prestación de alimentos a favor de los hijos mayores de edad con discapacidad
 - 3. La satisfacción de las necesidades alimenticias de los hijos mayores de edad a través de los alimentos
- VIII. Conclusiones

LA RELATIVIZACIÓN DEL INTERÉS DEL HIJO MENOR DE EDAD A CONTINUAR RESIDIENDO EN LA VIVIENDA FAMILIAR TRAS LA CRISIS DE SUS PROGENITORES

PEDRO CHAPARRO MATAMOROS

- I. Consideraciones preliminares
- II. La relativización de la importancia de la vivienda familiar
 - 1. Factores jurídicos
 - 1. 1. La subsidiariedad de la atribución judicial del uso de la vivienda familiar en el art. 96. 1 CC
 - 1. 2. La atribución del uso de la vivienda familiar al progenitor no custodio cuando el progenitor custodio disponga de medios suficientes para garantizar de forma satisfactoria la necesidad de vivienda propia y de sus hijos
 - 1. 3. El establecimiento de un régimen de custodia compartida como modo de convivencia entre los hijos y sus progenitores
 - 2. Factores económicos
 - 2. 1. El arrendamiento de una vivienda como forma (cada vez más) frecuente de alojamiento de las familias
 - 2. 2. La conciliación del interés superior del menor con el interés del progenitor titular (o cotitular) de la vivienda familiar, no custodio de los hijos menores de edad
 - 2. 3. La reducción de las distancias en términos de tiempo
 - 3. Factores sociológicos
 - 3. 1. Nuevas formas de relación entre los menores de edad
 - 3. 2. ¿Hasta qué punto necesita protección un menor de cierta edad en un contexto de promoción de la autonomía como el actual?
 - 3. 3. El papel asistencial de los familiares, allegados y otras instituciones en la guarda de los hijos menores de edad
 - 4. Experiencias vitales de los hijos menores de edad en la vivienda familiar
 - 4. 1. La ausencia de percepción del entorno por parte de los menores de corta edad
 - 4. 2. Episodios traumáticos vividos en la vivienda familiar
 - 4. 3. Episodios traumáticos vividos en el entorno de la vivienda familiar

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS: ÍNDICE DE REFERENCIA IRPH. UNA VISIÓN JURÍDICO-FINANCIERA

FRANCISCO JOSÉ CLIMENT DIRANZO

- I. Resumen
- II. Préstamo hipotecario
- III. Tipos de interés
- IV. Índice IRPH
- V. Reclamaciones y sentencias judiciales
- VI. Conclusión

CONSENTIMIENTO “INFORMADO” EN LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA EN PROPIEDAD Y DE LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO PARA USO TURÍSTICO DE BIENES INMUEBLES

EDUARDO CORRAL GARCÍA

- I. Introducción
- II. Antecedentes y supuestos similares de consentimiento informado
 - 1. Consentimiento en el ámbito médico-sanitario
 - 2. Información en la contratación de créditos inmobiliarios
 - 3. La responsabilidad por información inexacta en folleto informativo
 - 3. 1. El folleto informativo en el mercado de valores
 - 3. 2. El folleto informativo en los viajes combinados
 - 3. 3. La “decisión informada” en la contratación de créditos al consumo
- III. La información en la compraventa de viviendas y en la adquisición de derechos de uso por turno de bienes inmuebles
 - 1. Sujeto con derecho a ser informado: el consumidor
 - 2. Modalidades de información en la compraventa
 - 2. 1. Puesta a disposición
 - 2. 2. Entrega de un documento informativo
- IV. Consecuencias del consentimiento “informado” en la adquisición de una vivienda o de derechos de uso por turno
 - 1. Omisión de información precontractual
 - 1. 1. La anulabilidad del contrato por error en el consentimiento
 - 1. 2. La resolución de un contrato de “multipropiedad” por incumplimiento de los deberes de información precontractual
 - 2. Falta de veracidad en la información suministrada: anulabilidad por error y resolución contractual
 - 3. Conclusiones
- V. Consentimiento informado y régimen de la falta de conformidad ¿aplicado a la venta de bienes inmuebles?
 - 1. Acciones de cumplimiento específico
 - 1. 1. Reparación de los defectos que sufre la vivienda

1. 2. Reducción del precio de la vivienda (“quanti minoris”)
1. 3. La resolución del contrato
- VI. El consentimiento informado ¿exigible por todo comprador?
- VII. Conclusión: todos somos contratantes “vulnerables” ante la falta de buena fe

CONCEPTO DE VULNERABILIDAD: ANÁLISIS LEGAL Y CONSTITUCIONAL

PILAR MARÍA ESTELLÉS PERALTA

- I. Planteamiento
- II. El concepto de vulnerabilidad
 1. Significado de los vocablos vulnerable y vulnerabilidad
- III. Tipos de vulnerabilidad
 1. La vulnerabilidad primaria o endógena
 2. La vulnerabilidad exógena
 2. 1. La vulnerabilidad típica o socioeconómica
 3. La vulnerabilidad jurídica
- IV. La “necesidad” de elaborar normas y disposiciones específicas de protección de los grupos vulnerables o desfavorecidos
 1. Los derechos sociales en España
 1. 1. Las normas protectoras de los menores de edad
 1. 2. La protección de las mujeres
 - A) La protección del grupo especial de las mujeres víctimas de violencia de género
 1. 3. La protección de las personas con discapacidad
 1. 4. El consumidor vulnerable y su protección
 - A) Las diversas circunstancias que afectan a la vulnerabilidad del consumidor
 - B) El concepto de consumidor vulnerable
 - C) El nivel de renta de las personas consumidoras
 - D) Tipología de los colectivos vulnerables
 - a) El consumidor vulnerable
 - b) El consumidor vulnerable severo
 - c) El consumidor en riesgo de exclusión social
 - d) El consumidor en situación de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19
 1. 5. La protección de los hogares vulnerables
 - V. A modo de brevísima conclusión

LA PROTECCIÓN EQUITATIVA DEL CÓNYUGE VULNERABLE EN EL PAGO DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO EN SITUACIONES DE CRISIS MATRIMONIAL

ANTONIO GÁLVEZ CRIADO

- I. Introducción y planteamiento del problema
- II. Los criterios jurisprudenciales sobre el reparto interno de la deuda hipotecaria entre los cónyuges en el ámbito de los procesos matrimoniales
- III. Ejemplos del modo de proceder de los tribunales en la búsqueda de soluciones “equitativas” en los procesos matrimoniales
 1. Deuda solidaria y bien exclusivo del cónyuge vulnerable: pago en exclusividad por el otro cónyuge: STS n. ° 516/2016 de 21 de julio (RJ 2016, 3214)
 2. Deuda solidaria y bien exclusivo del cónyuge vulnerable: pago al 50%: STS n. ° 72/2014 de 17 de febrero (RJ 2014, 918)
 3. Deuda solidaria y bien ganancial: reconocimiento de una muy dudosa pensión compensatoria a favor del cónyuge vulnerable para que pueda abonar el 50% del préstamo hipotecario: STS n. ° 616/2015 de 3 de noviembre (RJ 2015, 4968)
 4. Deuda solidaria y bien privativo al 50%: fijación de cuantiosas pensiones alimenticias para los hijos que quedan a cargo del cónyuge vulnerable y la deuda hipotecaria al 50%: SSTS n. ° 206/2013 de 20 de marzo (RJ 2013, 4936) y n. ° 713/2012 de 26 de noviembre (RJ 2013, 186)
 5. Deuda solidaria y bien ganancial: el JPI estableció el pago desigual de la deuda (80%-20%) , pero el TS revocó la sentencia e impuso el pago al 50%: STS n. ° 188/2011 de 28 de marzo (RJ 2011, 939)
- IV. El régimen jurídico aplicable a las decisiones judiciales sobre el reparto interno de la deuda hipotecaria entre los cónyuges en un proceso matrimonial
- V. La regla general: el título de constitución de la deuda como criterio razonable de reparto interno de la cuota hipotecaria en el proceso matrimonial a falta de pactos entre los cónyuges
- VI. ¿La excepción: el reparto interno de la deuda en caso de grave vulnerabilidad económica de uno de los cónyuges?
- VII. Conclusiones

EL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR A LA LUZ DEL NUEVO ART. 96 CC

MANUEL GARCÍA MAYO

- I. Introducción: la necesaria reforma del Art. 96 CC
- II. La exclusión de los hijos mayores de edad del Art. 96 CC
- III. El límite temporal de la atribución existiendo hijos menores de edad
 1. La posibilidad de limitar temporalmente la atribución durante la minoría de edad
 2. La mayoría de edad como límite temporal
- IV. El tratamiento de los hijos mayores de edad con discapacidad
 1. Antecedentes jurisprudenciales
 2. El tratamiento de la cuestión según la nueva redacción del precepto
- V. Su acceso al registro de la propiedad
 1. Inscripción de la restricción de la facultad dispositiva
 2. El necesario reconocimiento de la naturaleza real del derecho de uso
- VI. Conclusiones

HACIA UNA NUEVA CONFIGURACIÓN DEL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA VIVIENDA

VICENTE GARRIDO MAYOL

- I. Introducción
- II. El de la vivienda, un problema antiguo
- III. Y llegó el régimen constitucional de 1978
- IV. Naturaleza del derecho a la vivienda
- V. Su posible consideración como derecho fundamental
- VI. Un vistazo al derecho comparado
- VII. Las políticas de vivienda en la actualidad
 1. En el Estado
 2. En las Comunidades Autónomas
- VIII. Consideraciones conclusivas

CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE HABITACIÓN DEL LEGITIMARIO DISCAPACITADO

M.^a ANGUSTIAS MARTOS CALABRÚS

- I. Introducción: fundamento del derecho de habitación del legitimario discapacitado
- II. Concepto y características
 1. Personalísimo
 2. Intransmisible
 3. Temporal
 4. No computación en el cálculo de la legítima
- III. Forma de constitución
 1. Derecho de habitación voluntario
 1. 1. Donación
 1. 2. Legado
 2. Derecho de habitación "ope legis"
- IV. Requisitos
 1. Requisitos subjetivos
 1. 1. Discapacitado
 1. 2. Legitimario
 1. 3. Necesidad del discapacitado
 1. 4. Convivencia entre el causante y beneficiario
 2. Requisitos objetivos
 2. 1. Vivienda habitual
 2. 2. Titularidad del inmueble
- V. Concurrencia con otros derechos
 1. Convivencia con otros legitimarios no discapacitados que lo necesiten
 2. Coexistencia del derecho habitación a favor del discapacitado con los derechos del cónyuge superviviente establecidos en los arts. 1406 y 1407 CC

EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA Y LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA EN LOS TRATADOS INTERNACIONALES

VICENTE PÉREZ DAUDÍ

- I. Introducción
- II. El Convenio Europeo de Derechos Humanos
- III. Las Naciones Unidas y el derecho a la vivienda: el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales
 1. El Pacto Internacional Derechos Económicos, Sociales y Culturales
 2. La protección de los derechos reconocidos en el PIDESC: el protocolo facultativo
 3. La aplicación en el Derecho interno
 - IV. La adaptación de la legislación española a las previsiones del artículo 11 del PIDESC
- V. Conclusión

LA PROTECCIÓN DE LA PERSONA VULNERABLE EN EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

FUENSANTA RABADÁN SÁNCHEZ-LAFUENTE

- I. Introducción
- II. Medidas de protección en la ley de arrendamientos urbanos
- III. Otras medidas de protección: RDL 7/2019, Ley de Propiedad Horizontal y Ley Contra la Violencia de Género
- IV. Medidas de protección con motivo de la crisis sanitaria por el COVID-19
- V. Medidas más novedosas y propuestas de futuro
- VI. Conclusiones

COMUNICACIONES

DESAHUCIOS Y SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD POR RAZÓN DE DISCAPACIDAD: ANÁLISIS DE LAS SSTC 113/2021, DE 31 DE MAYO, Y 161/2021, DE 4 DE OCTUBRE

JULIA AMMERMAN YEBRA

- I. Introducción: sobre los conceptos de vulnerabilidad y discapacidad
- II. La STC 113/2021: la protección de los menores con discapacidad en materia de vivienda
- III. La STC 161/2021: la protección de las personas con discapacidad cognitiva en materia de vivienda

LA VENTA DE LA NUDA PROPIEDAD Y LA HIPOTECA INVERSA COMO INSTRUMENTOS AL SERVICIO DE LAS PERSONAS MAYORES

ANA ISABEL BERROCAL LANZAROT

- I. Consideración previas
- II. La venta de la nuda propiedad
 1. Concepto y caracteres
 2. Régimen jurídico
 2. 1. Elemento subjetivo: sujetos
 2. 2. Elemento objetivo. Objeto
 2. 3. Constitución
 3. Derechos y obligaciones en el usufructo
 4. Extinción del usufructo
 5. Ventajas fiscales
- III. La hipoteca inversa
 1. Concepto y características
 2. Régimen jurídico: elementos personales, reales, formales y temporales
 3. Modalidades
 4. Extinción de la hipoteca inversa
 5. Beneficios económicos y exenciones fiscales

BREVES NOTAS PARA UN ENFOQUE DE LOS SEGUROS DE VIDA EN TÉRMINOS DE DERECHOS FUNDAMENTALES PARA UN ACCESO IGUALITARIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD A LA VIVIENDA

MARÍA DEL VAL BOLÍVAR OÑORO

- I. Introducción
- II. El derecho a la vivienda
 1. Contexto internacional y regional europeo
 2. Contexto español
- III. Transposición del artículo 25 e) de la CDPD
- IV. La vinculación entre seguros de vida y préstamos
 1. La postura del Defensor del Pueblo
 2. La Ley 5/2019
- V. Propuestas: el caso francés
- VI. Conclusiones

LA VIVIENDA FAMILIAR A LA LUZ DE LA STS NÚM. 356/2021 DE 24 MAYO

COVADONGA LÓPEZ SUÁREZ

- I. Introducción
- II. Resumen de los antecedentes de hecho y fallos en primera y segunda instancia
- III. Fallo del Tribunal Supremo
- IV. Algunas reflexiones al hilo de este caso
 1. Aproximación al concepto de vivienda familiar
 2. Identificación de la vivienda familiar del caso
- V. Conclusión

EL DERECHO A UNA VIVIENDA ADECUADA Y ACCESIBLE COMO PRESUPUESTO IMPRESCINDIBLE PARA LA EFECTIVIDAD DEL ART. 19 DE LA CONVENCIÓN INTERNACIONAL SOBRE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

LAURA MARÍN CÁCERES

- I. Delimitación de conceptos: especial atención al principio de accesibilidad universal
- II. Elegir dónde vivir: un derecho para todas las personas
- III. La nueva redacción del art. 10 de la ley de propiedad horizontal ¿permite hacer efectivo el art. 19 CIDPD?

LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO: UNA VÍA DESAPROVECHADA PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA

ISABEL L. MARTENS JIMÉNEZ

- I. Introducción
- II. Diferenciación entre las cooperativas en régimen de adjudicación de propiedad y en régimen de cesión de uso
- III. La posición del legislador español en cuanto al régimen de la cesión de uso a los cooperativistas
- IV. Sobre la adecuación o inadecuación del régimen del arrendamiento de vivienda para las cooperativas de cesión de uso
- V. Conclusiones

LA ATRIBUCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR TRAS LA REFORMA DEL ARTÍCULO 96 CC OPERADA POR LA LEY 8/2021, DE 2 DE JUNIO, POR LA QUE SE REFORMA LA LEGISLACIÓN CIVIL Y PROCESAL PARA EL APOYO A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL EJERCICIO DE SU CAPACIDAD JURÍDICA.

MARTA OTERO CRESPO

- I. Introducción. Especial referencia al concepto “ad hoc” de discapacidad aplicable en el contexto del art. 96 CC.
- II. La reforma del art. 96 CC

1. Alguna cuestión pendiente
2. Las modificaciones operadas en el art. 96 CC
- III. A modo de conclusión

APROXIMACIÓN AL DELITO DE “OKUPACIÓN”

PEDRO PABLO PULIDO MANUZ

- I. Introducción
- II. Diferenciación entre los distintos tipos penales
- III. Posibles problemas que se plantean
 1. Cuestiones procesales
 2. La cuestión mediática
 3. Las demoras en la recuperación del bien
 4. Posible aplicación de medidas cautelares
- IV. Conclusión

LA VIVIENDA INTELIGENTE: APLICACIÓN DE LA INTELIGENCIA ARTIFICIAL MEDIANTE LA DOMÓTICA PARA LA ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

FRANCISCA RAMÓN FERNÁNDEZ

- I. Introducción
- II. Los colectivos vulnerables y la vivienda
- III. La domótica y sus posibilidades. Inteligencia artificial y algoritmos
- IV. Legislación y derechos de las personas con discapacidad. La carta de derechos digitales
- V. Personas con discapacidad: adaptación de la vivienda
- VI. Conclusiones

LA PROTECCIÓN DE COLECTIVOS VULNERABLES EN LOS PROCESOS DE DESAHUCIO: UNA MIRADA CRÍTICA A LA LIMITACIÓN DEL DERECHO A LA PROPIEDAD

SANTIAGO-FRANCISCO RODRÍGUEZ RÍOS

- I. Previsiones protectoras de aplicación general
 1. De los desahucios derivados de un contrato de arrendamiento
 2. De los desahucios para recuperar la posesión y hacer efectivos derechos reales
 3. Del desahucio exprés de la Ley 5/2018
 4. De los desahucios en los procesos de ejecución hipotecaria
- II. Medidas de urgencia tras la COVID-19
 1. Ámbito objetivo y sujetos protegidos
 1. 1. De los supuestos de arrendamientos
 1. 2. De los supuestos de ocupantes sin título

- 2. Compensación al arrendador o propietario
- III. Las empresas de “desokupación”, un reflejo de los problemas existentes

LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL A LA VIVIENDA: UNA REFORMULACIÓN DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL ADAPTADA A LAS NECESIDADES SOCIALES

ARMANDO JOSÉ SANTANA BUGÉS

- I. Introducción: contexto social, normativo y análisis estadístico
- II. Vivienda accesible y registro de la propiedad
 - 1. Marco conceptual
 - 2. La regulación española: un escenario de presente y futuro
- III. Reformulación de la publicidad registral
- IV. Conclusiones

LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN EL ENTORNO FAMILIAR, Y CRISIS MATRIMONIALES O DE PAREJA

FRANCISCO SANTANA NAVARRO

- I. Introducción
- II. La construcción de viviendas en el entorno familiar y las normas sobre la accesión artificial inmobiliaria
 - 1. Determinación de las normas aplicables
 - 2. El artículo 361 del Código Civil: ámbito y efectos
- III. El derecho de retención del incorporante en el entorno familiar
 - 1. Gastos que otorgan derecho de retención
 - 2. Valoración crítica sobre el derecho de retención
- IV. Valoración crítica de la aplicación de las normas de accesión a las relaciones familiares
- V. Conclusiones

LA VIVIENDA FAMILIAR EN LAS PAREJAS DE HECHO

M.ª EUGENIA SERRANO CHAMORRO

- I. Importancia de la vivienda familiar
 - 1. Concepto de vivienda familiar
 - 2. Carácter familiar de la vivienda
- II. Vivienda familiar y parejas de hecho
- III. ¿A quién le corresponde el uso de la vivienda familiar tras la ruptura de la pareja?
 - 1. Interés más necesitado de protección
- IV. Título de uso de la vivienda familiar
 - 1. Vivienda alquilada como pareja de hecho

2. Vivienda en propiedad
3. Vivienda en precario
- V. Compraventa de vivienda habitual

REFLEXIONES SOBRE LA VULNERABILIDAD DEL CONSUMIDOR EN LA CESIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO “LITIGIOSO”

JUAN CARLOS VELASCO-PERDIGONES

- I. Exordio
- II. La vulnerabilidad del consumidor ante la venta de créditos “litigiosos” garantizados con hipoteca
 1. Concepto de consumidor vulnerable
 2. Realidad normativa y jurisprudencial
 2. 1. Legislación hipotecaria
 2. 2. El art. 1535 CC: Elementos controvertidos exigidos por la jurisprudencia
 - A) Colectividad vs. individualidad de la cesión
 - B) Procedimiento como calificativo de la “litigiosidad”
- III. Conclusiones