

CERVILLA GARZÓN, M^a. D. y ZURITA MARTÍN, I. (dirs.): *Vivienda y colectivos vulnerables*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2022, 567 pp.



Bajo el título de “Vivienda y colectivos vulnerables” aparece publicada la segunda obra colectiva que se realiza en el marco de los trabajos de la “Red de Vivienda Familiar” (acrónimo: REDVIFAM), sabiamente dirigida y liderada por las profesoras Cerrilla Garzón y Zurita Martín, de la Universidad de Cádiz.

Si en aquella primera obra, *La vivienda en las crisis familiares* (Tirant lo Blanch, Valencia, 2022, dirigida por quien suscribe estas líneas), se abordó el destino de la vivienda familiar sobrevenida una crisis familiar que implique la finalización de la cohabitación de sus miembros (*rectius*, de la cohabitación de *todos* sus miembros), *Vivienda y colectivos vulnerables* (567 pp.) pretende, por su parte, ofrecer una visión completa y sistemática al lector del tratamiento jurídico de la vivienda en aquellos casos (tristemente, nada infrecuentes) en que residen en aquélla personas que, ora

por su situación de minoría de edad o de discapacidad, ora por sus circunstancias económicas, pueden ser consideradas *vulnerables*. La obra, cuya recensión es objeto de estas líneas, ha sido dirigida por las profesoras Cervilla Garzón y Zurita Martín, y coordinada por dos investigadores noveles, el profesor Nieto Cruz y Covadonga López.

En cuanto a la estructura de la obra, que recoge las contribuciones del Congreso homónimo que se celebró en Jerez de la Frontera los días 21 y 22 de octubre de 2021, cabe destacar que se compone de 26 capítulos en total, distribuidos del siguiente modo: los 12 primeros recogen las ponencias del referido Congreso, mientras que los 14 siguientes se corresponden con las comunicaciones presentadas en el mismo. En cualquier caso, limitaremos el análisis de la obra a los capítulos referidos a ponencias, por su mayor enjundia jurídica y también, especialmente, por su mayor extensión.

En este sentido, y por la importancia capital que el concepto de “vulnerabilidad” tiene en la obra colectiva, merece la pena comenzar con la exégesis del capítulo sexto (“Concepto de vulnerabilidad: análisis legal y constitucional”), llevado a cabo por la profesora Estellés Peralta. Podría decirse que el objetivo primordial del capítulo es el análisis legal del concepto de vulnerabilidad, su evolución y, de alguna manera, su incidencia y regulación en las distintas áreas incluida la relativa a la vivienda, así como la diversa tipología de colectivos y personas vulnerables. Como premisa y conclusión del mismo se puede afirmar que todos somos vulnerables de una u otra manera, ante determinadas situaciones si llegamos a encontrarnos expuestos a las mismas.

Aunque el discurso de la vulnerabilidad es cada vez más frecuente en la legislación y la jurisprudencia y en las convenciones y recomendaciones internacionales, su significado está aún lejos de ser unívoco y coherente. Por un lado, se ha ampliado la definición de los colectivos denominados “vulnerables” ante la necesidad de regular diferentes tipos de protecciones, y por otro, de manera contradictoria, no se quiere definir a estos colectivos de una forma estructural ni permanente. En consecuencia, conviene matizar que no es lo mismo estar expuesto a la vulnerabilidad por la sola razón de tener determinadas características, que ser en realidad vulnerable. La autora, tras el análisis de la legislación vigente, concluye que el concepto de vulnerabilidad de personas y colectivos sigue extendiéndose, y sostiene que el único colectivo no vulnerable a estos efectos sería el de hombres mayores de 36 años y menores de 64 años sin discapacidad, empleados y con rentas superiores a 24.318'40 euros, si se entiende que el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, se refiere al IPREM de 14 pagas.

Analizado el concepto de “vulnerabilidad”, y retomando las ideas que expresábamos en un párrafo anterior, la obra contiene capítulos que versan sobre, fundamentalmente, 3 situaciones de vulnerabilidad, que se explicarán a continuación.

1ª) La vulnerabilidad derivada de la minoría de edad de alguna de las personas que residen en la vivienda

Desde este prisma, se aborda la protección que dispensa la vivienda familiar ex art. 96 CC a los menores de edad. Así, se refieren a esta cuestión:

a) En primer lugar, el capítulo segundo de la obra, que lleva por título “La contribución a las necesidades de alojamiento de los hijos a través de los alimentos”, elaborado por la profesora Blandino Garrido. En su trabajo (en el que también aborda otras cuestiones, como luego explicaremos), la autora se adhiere a las críticas que ha recibido el art. 96 CC por parte de la doctrina, en tanto en cuanto contempla una asignación del derecho de uso al cónyuge custodio incondicionada y que se realiza con independencia de la situación económica del cónyuge titular (o cotitular) de la misma, no custodio de los hijos menores de edad. Así, la profesora Blandino Garrido defiende la necesidad de flexibilizar el rigor del art. 96 CC para no llegar a una situación de asfixia económica al progenitor titular de la vivienda que no sea el custodio de los hijos comunes menores de edad.

b) En segundo lugar, también se refiere a la vulnerabilidad derivada de la minoría de edad el capítulo tercero, “La relativización del interés del hijo menor de edad a continuar residiendo en la vivienda familiar tras la crisis de sus progenitores”, a cargo de quien suscribe estas líneas. En dicho capítulo, y frente a la concepción tradicional de que el art. 96 CC consagra la continuación habitativa del menor en la vivienda familiar, sostenemos que existen suficientes argumentos jurídicos como para desvirtuar esa idea, partiendo del hecho de que la atribución judicial únicamente entra en juego “En defecto de acuerdo de los cónyuges aprobado por la autoridad judicial”, por lo que es posible atribuir la vivienda al cónyuge no custodio, siempre y cuando la necesidad alojativa de los hijos menores quede suficientemente garantizada.

Asimismo, también cuestionamos que sea la mejor solución, siempre y en todos los casos, que el menor permanezca en la vivienda familiar, especialmente si ello supone un grave sacrificio económico del progenitor titular (o cotitular) que no sea el custodio de los hijos menores, atendiendo tanto a factores económicos, como sociológicos. Desde el punto de vista de los primeros, es posible que haya una solución que suponga una mejor composición de intereses para los miembros de la familia (particularmente, si el progenitor custodio tiene una vivienda a su disposición que cubra de forma razonable la necesidad habitativa de los hijos),

pues, de ese modo, el progenitor no custodio podría continuar residiendo en la vivienda familiar y, con ello, ahorrar el importe de un alquiler que, a su vez, puede invertir en una mejor satisfacción de los alimentos debidos a sus hijos menores de edad.

Por su parte, y desde la perspectiva de los factores sociológicos, se ha pasado de un entorno físico a un entorno "virtual", en el que los menores de edad desarrollan sus relaciones a través de Internet, sin que sea imprescindible la concurrencia física en un mismo lugar; por lo que un cambio de vivienda (e, incluso, de colegio) no debe implicar *per se* la pérdida de amistades; pudiendo verse, *a sensu contrario*, como una oportunidad para aumentar el número de amigos y para pulir las habilidades relacionales y comunicativas, tan exigidas en el mercado profesional actual. Y, por último, también desde un prisma social, parece haber cierta inconsistencia entre el contexto actual de promoción de la autonomía de las personas con discapacidad y el hecho de circunscribir a los menores de edad (con independencia de su edad) a un entorno en el que se sientan seguros, sin salir de su zona de confort.

2ª) La vulnerabilidad derivada de la situación de discapacidad de alguna de las personas que residen en la vivienda

Es posible, de igual manera, que la vulnerabilidad provenga de la situación de discapacidad de la persona, la cual, de algún modo, puede impedirle el acceso a un empleo y, en consecuencia, limitar su autonomía e independencia económica. A esta cuestión se refieren, igualmente, diversos capítulos de la obra:

a) En primer lugar, el capítulo segundo de la obra, al que ya hemos hecho referencia, contiene también una mención a esta cuestión en su epígrafe VII, relativo a la necesidad de habitación de los hijos mayores de edad con discapacidad. En él, la profesora Blandino Garrido analiza el alcance de la reforma introducida en el art. 96 CC por la Ley 8/2021, valorando positivamente la novedad que supone la inclusión de la protección de los hijos mayores de edad con discapacidad en el precepto, al lado de la tradicional protección dispensada a los hijos menores de edad y al cónyuge no titular cuando su interés fuere el más necesitado de protección.

b) En segundo lugar, aborda esta cuestión, de forma más específica, el capítulo octavo de la obra ("El uso de la vivienda familiar a la luz del nuevo art. 96 CC"), elaborado por el profesor García Mayo. Como hemos tenido ocasión de avanzar en el párrafo precedente, la modificación de la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, ha dado una nueva redacción al art. 96 del Código Civil, no solo para referirse a las personas con discapacidad, sino para resolver o, al menos, intentarlo, algunos de

los problemas que había suscitado la aplicación de este precepto. El autor realiza en su trabajo diversas reflexiones en relación con el acierto o desacierto de los cambios introducidos. Si bien es cierto que la persona con discapacidad queda protegida con la nueva redacción en la línea en la que se venía pronunciando la jurisprudencia reciente, no lo es menos que el precepto todavía contiene algunos interrogantes. Así, no se concreta cuál es la naturaleza jurídica del derecho, lo que resolvería gran parte de los problemas; ni tampoco se resuelve satisfactoriamente el problema registral: el acceso al registro al que alude el art. 96.3 CC viene referido a la prohibición de disponer, pero no al contenido positivo del derecho de uso en sí. A este respecto, a juicio del profesor García Mayo, solo reconociendo la naturaleza real y permitiendo el acceso del contenido positivo de este derecho al registro, se protegería eficazmente a la persona vulnerable.

c) En tercer lugar, e igualmente relacionado con la discapacidad, encontramos el capítulo décimo, “Constitución del derecho de habitación del legitimario discapacitado”, a cargo de la profesora Martos Calabrús, quien defiende la necesidad de este derecho como un medio para superar la limitación común a ciertas disposiciones testamentarias, destinadas a asegurar la permanencia en la vivienda del legitimario con discapacidad, consistente en la intangibilidad de la legítima. La autora desgana, en su capítulo, las cuestiones que suscita este derecho, en particular: a) su concepto y características; b) su forma de constitución; c) los requisitos (tanto subjetivos como objetivos) que han de concurrir para que pueda constituirse; y d) por último, analiza la posible concurrencia del derecho analizado con otros eventuales derechos sobre la vivienda habitual del causante.

3ª) La vulnerabilidad económica de las personas que residen en la vivienda

Bajo este concepto amplio de “vulnerabilidad económica”, podemos englobar una serie de capítulos referidos a la situación de precariedad económica de quienes habitan una vivienda (en cuanto falta de recursos para pagar el importe de la renta o para amortizar el préstamo hipotecario concedido para su adquisición).

a) Así, el capítulo primero, escrito por el profesor Adan Doménech y titulado “Problemas procesales del proceso de desalojo de ocupas y soluciones ante el lanzamiento”, aborda la problemática derivada de la situación de ocupación de una vivienda, la cual se puede deber, bien a causa de necesidad, bien a fines lucrativos (mafias). Al hilo de esto, el autor analiza el nuevo proceso judicial introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas, el cual trató de solucionar de una manera más eficaz el conflicto entre el derecho que tienen los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE) y el derecho a la propiedad privada (art. 33 CE), ante la constatación de que los cauces

procesales preexistentes en la vía civil no eran suficientes para procurar de forma rápida y efectiva el desalojo de la ocupación por la fuerza de inmuebles.

b) También es posible clasificar, dentro de los supuestos de vulnerabilidad económica, los casos que tienen que ver con las dificultades para el pago de préstamos hipotecarios concedidos para la adquisición de vivienda, así como las consecuencias que sobre la cuantía de las diferentes cuotas mensuales tiene el impacto de los índices de referencia.

A esta segunda cuestión, desde un punto de vista económico-financiero, se refiere el capítulo cuarto de la obra, "Préstamos hipotecarios: índice de referencia IRPH. Una visión jurídico-financiera", escrito por el profesor Climent Diranzo. La consideración como tipo de interés de los préstamos hipotecarios del índice de referencia IRPH, a raíz de la evolución negativa para el consumidor (si se compara con la de otros índices de referencia), ha generado múltiples reclamaciones judiciales, centradas principalmente en dos aspectos: la falta de transparencia y la abusividad. Así, en el capítulo se comparan el índice IRPH y el Euribor, tratando de determinar si existen diferencias de cálculo, composición y evolución que justifiquen la sustitución de uno por el otro. Además, tanto el Tribunal Supremo español como el Tribunal de Justicia de la Unión Europea han tratado de aportar luz, dando respuestas abiertas y poco concluyentes a las cuestiones planteadas. Por todo ello, sigue habiendo lagunas que están pendientes de despejarse y que pueden suponer, dependiendo de la decisión final considerada, un gran coste para las entidades de crédito o para el consumidor final.

c) Sin abandonar la cuestión relativa al pago de los préstamos hipotecarios, abordamos ahora el capítulo séptimo de la obra, "La protección equitativa del cónyuge vulnerable en el pago del préstamo hipotecario en situaciones de crisis matrimonial", realizado por el profesor Gálvez Criado. El autor parte, en su capítulo, de la disparidad de criterios existente en los tribunales a la hora de determinar cómo deben repartirse internamente los cónyuges la satisfacción del préstamo hipotecario concedido (generalmente) para la adquisición de la vivienda familiar, una vez que tiene lugar la disolución del régimen económico matrimonial que trae causa de un proceso de nulidad, separación o divorcio.

Entre los criterios usados, destacan 3: a) los acuerdos entre los cónyuges; b) el régimen de titularidad del bien (en este caso, la vivienda) adquirido con el préstamo hipotecario; y c) el régimen de titularidad de la deuda. Sin embargo, la aplicación de uno u otro puede conducir, en ocasiones y especialmente cuando se recurre a la equidad interpretativa (art. 3.2 CC, primer inciso), a resultados diversos, generando con ello cierto menoscabo de la seguridad jurídica, por lo que el autor concluye que es deseable la fijación de criterios que puedan considerarse claros u objetivos.

d) Para cerrar este apartado de la vulnerabilidad económica, cabe hacer referencia a la especial situación de vulnerabilidad (intrínseca, podríamos decir) en que se encuentran las personas que no viven en una vivienda de titularidad propia, sino que lo hacen en concepto de arrendamiento. En línea de principio, y teniendo en cuenta que España sigue siendo, en buena medida, “un país de propietarios” (el 75’8% de los hogares tiene una vivienda en propiedad según la “Encuesta de Condiciones de Vida” del I.N.E. correspondiente al año 2021), las personas que viven de alquiler lo hacen, en la mayoría de los supuestos (dejando al margen los llamados “alquileres de lujo” y a las personas que prefieren vivir de alquiler por sus ventajas), a causa de su imposibilidad económica para procurarse una vivienda propia, bien por tener unos ingresos reducidos, bien por la volatilidad o incerteza de los mismos (lo cual comprometería seriamente el pago de una hipoteca). De ahí que hiciéramos referencia a la vulnerabilidad económica intrínseca de los arrendatarios, la cual puede verse sobredimensionada en ciertos casos que pueden conllevar, incluso, dificultades para el pago de la renta.

A esta cuestión se refiere, precisamente, el capítulo duodécimo de la obra, “La protección de la persona vulnerable en el arrendamiento de vivienda”, elaborado por la profesora Rabadán Sánchez-Lafuente. En él, la autora examina ciertas medidas de protección favorables al arrendatario, contempladas tanto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, como en otras leyes (RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler; Ley de Propiedad Horizontal y Ley contra la violencia de género). Asimismo, no falta en el capítulo, como no puede ser menos, una referencia a las medidas de protección adoptadas en favor del arrendatario a raíz de la pandemia por la COVID-19, que, como sabemos, ha provocado (o magnificado) una situación de vulnerabilidad económica en innumerables personas, las cuales, a resultas de vivir “al día”, carecían de la libertad financiera suficiente como para, encontrándose sin trabajar (y, en consecuencia, sin ingresos), hacer frente al pago de las obligaciones derivadas de las necesidades económicas propias y de sus familias.

En otro orden de ideas, y para ir concluyendo, la obra cuenta con 3 capítulos referidos a ponencias (también relacionados con la vulnerabilidad) que no tienen un encaje claro en las categorías que hemos definido para estructurar, a efectos pedagógicos, el análisis del libro, a saber: a) el capítulo quinto (“Consentimiento ‘informado’ en la adquisición de una vivienda en propiedad y de los derechos de aprovechamiento por turno para uso turístico de bienes inmuebles”), realizado por el profesor Corral García; y b) los capítulos noveno (“Hacia una nueva configuración del derecho constitucional a la vivienda”) y undécimo (“El derecho a la vivienda digna y la tutela judicial efectiva en los Tratados Internacionales”), a cargo de los profesores Garrido Mayol (el primero) y Pérez Daudí (el segundo),

que abordan cuestiones relacionadas con el derecho a una vivienda digna desde la óptica constitucional y procesal-iuspublicista, respectivamente.

Intuirá quien haya leído cuanto precede la absoluta necesidad editorial de una obra así, pegada por completo a la realidad social (sin la cual no se entendería), con una eminente visión práctica de los problemas que más inquietan a los españoles, abordados de manera exquisita desde un punto de vista técnico y proponiéndose soluciones de *lege ferenda* muy válidas y bien argumentadas jurídicamente, todo ello combinado con el tan manido análisis económico del Derecho, empleado en alguno de los capítulos que componen la obra para justificar desde un punto de vista económico la necesidad o procedencia (o todo lo contrario) de ciertas medidas legales.

Pedro Chaparro Matamoros
Prof. Contratado Dr. de Derecho Civil
Universitat de València