

Cuarta jornada del seminario sobre Nuevo derecho de Familia, organizado por el  
Notariado en la UIMP de Santander

## **Se debe regular la protección de la vivienda familiar en las parejas de hecho**

► **Las normas protectoras de la vivienda deben ser aplicables tanto a las familias surgidas de una relación matrimonial como no matrimonial.**

---

**Santander, 4 de agosto.-** "El Código Civil español no regula las parejas de hecho ni la disposición (venta, cesión, arrendamiento,...) de su vivienda común, resultando necesario que la futura Ley reguladora de estas situaciones aborde esta cuestión" según declaró el notario **Emilio González Bou** en la cuarta jornada del seminario "*El nuevo Derecho de Familia: modificaciones legislativas y tendencias doctrinales*" que tiene lugar del 1 al 5 de agosto en la Universidad Menéndez Pelayo de Santander.

Durante su intervención, Emilio González Bou analizó la protección de la vivienda familiar, y puso de manifiesto que: "según nuestra normativa (artículo 1.320 del Código Civil), el cónyuge propietario de la casa destinada a hogar familiar no puede disponer de la misma si no es con el consentimiento del otro cónyuge. Pero este precepto es aplicable sólo en el caso de familias unidas por el vínculo matrimonial. Es necesario que el ordenamiento jurídico proteja el derecho de la familia al uso del hogar, con independencia de la titularidad jurídica formal del inmueble".

"Las normas protectoras de la vivienda deben ser aplicables tanto a las familias surgidas de una relación matrimonial como no matrimonial, no siendo admisible ninguna desigualdad motivada por el origen de la familia. No se trata de aplicar a las parejas de hecho las normas del régimen económico matrimonial, sino de proteger a la familia con independencia de que exista vínculo matrimonial o no entre la pareja de la que surge", manifestó el notario.

"Sólo en Cataluña -destacó- el legislador ha regulado la disposición de la vivienda común de las uniones estables de pareja y lo ha hecho de la misma forma que la disposición de la vivienda familiar habitual en parejas unidas por el vínculo matrimonial".

Bou destacó el papel del notario en la protección de la vivienda familiar, ya que tanto el Código Civil como las legislaciones forales admiten una excepción a la necesidad de consentimiento del otro cónyuge: si el vendedor de la vivienda declara que la vivienda no es la familiar habitual o la común. "Dentro de las funciones de control de legalidad que hace el notario está la de preguntar sobre el carácter familiar de la vivienda y realizar un juicio estimativo sobre esta circunstancia ya que es el momento de otorgarse la escritura pública cuando las partes prestan su consentimiento y se perfecciona el contrato transmitiéndose la propiedad".

Por último, el notario señaló que las normas sobre protección de la vivienda familiar son aplicables a los extranjeros propietarios de viviendas en España, ya que "la protección de la familia es uno de los principios fundamentales de nuestro ordenamiento jurídico y, por tanto, son aplicables también a los extranjeros".

## Protocolos familiares

A lo largo de la jornada también se analizaron instituciones jurídicas que deben ser desarrolladas y revisadas por el nuevo derecho de familia como las que afectan a las instituciones patrimoniales familiares. El registrador mercantil **Juan Ballester** señaló que “el principal problema que afecta a la reducida esperanza de vida de las empresas familiares es el olvido por parte del ordenamiento jurídico estatal y europeo de un estatuto jurídico de la empresa familiar. Uno de los problemas de la empresa familiar es la falta de concepto jurídico que la defina”.

Para Ballester, una de las figuras jurídicas que puede contribuir a la longevidad de este modelo de negocio es el protocolo familiar. “Las administraciones deberían desarrollar la formalización de un protocolo familiar, que es el instrumento más adecuado para regular la problemática de las empresas familiares o al menos para prevenir toda la problemática que plantea la titularidad, sucesión y gobierno de las empresas familiares. El protocolo familiar procede del mundo anglosajón y plantea problemas de adaptación a la legislación española que exigen examinar con detenimiento los pactos de muy variada índole que en el mismo se incluyen”.

Por último, **Jesús Corbal**, magistrado del Tribunal Supremo puso de manifiesto la importante labor realizada por el Tribunal Supremo en materia de Derecho de Familia. “La constitución de 1978 y las leyes posteriores de adaptación del Derecho de Familia a las nuevas exigencias sociales dieron lugar a una nueva configuración de aquel derecho. Desde entonces se han venido produciendo nuevos cambios sociales de singular entidad y sorprendentes por su vertiginosidad, que han exigido la intervención del legislador y requieren respuestas de los tribunales a los conflictos inter-subjetivos que se planteen. Al Tribunal Supremo, con su trascendente tarea de unificación de doctrina y formación de la doctrina jurisprudencial, y a los restantes tribunales, les corresponde el reto de afrontar las nuevas situaciones jurídicas dimanantes de los cambios sociológicos” .