

lado, el conocimiento casuístico de la doctrina jurisprudencial vigente sobre la materia como herramienta de litigación, y por otra parte, no menos importante, la prevención de los efectos adversos de la regla *rebus*, por medio de la introducción de previsiones contractuales sobre el riesgo, así como del manejo de técnicas de negociación para la modificación o novación de acuerdos vigentes.

GARCÍA MAYO, M.: *Vivienda familiar y crisis de pareja: régimen jurídico*, Reus, Madrid, 2019, 526 pp. (978-84-290-2147-9)

por

ADRIÁN ARRÉBOLA BLANCO

*Investigador contratado posdoctoral
Universidad Complutense de Madrid*

La monografía que tengo el gusto de reseñar es el resultado de varios años dedicados al estudio de la vivienda familiar que, en su día, dieron a su autor el grado de doctor, tras la exitosa lectura y defensa de su tesis doctoral en la Universidad de Sevilla. Manuel GARCÍA MAYO, doctor en Derecho, y profesor de Derecho civil, enfoca su obra sobre el uso de la vivienda familiar en contextos de crisis de pareja, una de las mayores fuentes de litigios cuyo régimen jurídico ha propiciado la aparición de no pocas publicaciones. Ello se debe, sobre todo, a la gratuidad con que actualmente se concibe su atribución judicial frente al importante valor que el mismo representa para la economía del común de la población —motivo por el que el autor propone su sustitución por un arrendamiento forzoso sobre la vivienda familiar, al estilo francés y portugués—, así como a las deficiencias legislativas que durante los últimos años ha venido manifestando lo dispuesto en el artículo 96 del Código civil.

El núcleo principal de las críticas que se han dirigido contra este precepto legal lo constituyen particularmente los criterios de atribución de este derecho, que, como refiere el autor, necesitan de una amplia interpretación por parte de los jueces y tribunales que responda eficazmente a la propia magnitud del interés superior del menor, a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicados y al espíritu y finalidad de los mismos, con el propósito de lograr así una armonización de todos los intereses implicados. Pero, más allá del reiterado debate suscitado en torno a tales criterios, son muchos los interrogantes que en la práctica siguen generándosen en derredor de la vivienda familiar y la atribución de su uso: ¿Cabe la atribución de viviendas distintas a la familiar? ¿El derecho de uso atribuido se extiende a los anexos de la vivienda? ¿Quién paga el impuesto sobre bienes inmuebles o las cuotas de la comunidad de propietarios? ¿Es posible el alquiler de las habitaciones de la vivienda familiar? ¿Es el derecho de uso oponible *erga omnes*? ¿Cómo y cuándo se extingue? ¿Qué tratamiento recibe la vivienda si pertenece a terceros? ¿Es aplicable a parejas de hecho?

El autor, a lo largo de su obra, responde a estas y otras muchas preguntas mediante un total de ocho capítulos agrupados en las tres partes que se detallarán a continuación:

La primera parte, subdividida en dos capítulos, comienza por delimitar el concepto de vivienda familiar en relación con otros similares como son los de

vivienda habitual, residencia habitual, hogar familiar, domicilio familiar o domicilio conyugal que aparecen referidos en distintas sedes para así adentrarse, posteriormente, en la atribución de su uso. De este modo, una vez delimitado el objeto de estudio, el autor prosigue en su exposición hacia el fundamento sobre el que descansa este derecho —que, en definitiva, se proyecta sobre los controvertidos criterios que han de guiar la intervención de la autoridad judicial— con el objetivo de mostrarnos tanto el fin perseguido por el legislador como los propios destinatarios de la protección que este dispensa mediante este cauce y las necesidades que, en última instancia, justifican la limitación del dominio por esta causa, a partir de lo cual la obra avanza hasta lo que verdaderamente constituye el núcleo de la misma.

La segunda parte, consistente en tres capítulos, se centra en concretar la naturaleza jurídica del uso de la vivienda familiar —que, incluso a día de hoy, permanece en el terreno de la ambigüedad tras haberse concebido como un mero «derecho familiar»— tomando en consideración todas y cada una de las interpretaciones existentes a este respecto. Sobre el particular, además, si algo debe reconocérse al autor, es, desde luego, el valor que demuestra al apartarse de la opinión que predominantemente comparte tanto la doctrina como la jurisprudencia y defender que el uso judicialmente atribuido sobre la vivienda familiar no constituye sino un derecho real de uso, de carácter especial, si cabe, pero derecho real de uso al fin y al cabo. Partiendo de ello —y, por tanto, lejos de la comodidad que lleva consigo el refugiarse en la *communis opinio*—, el estudio se adentra seguidamente en cuestiones tales como la eficacia de este uso frente a terceros y su oportunidad de acceso al Registro de la Propiedad —previo paso por el complicado supuesto de vivienda familiar perteneciente total o parcialmente a un tercero—, en torno a las cuales el autor discurre con absoluta solvencia.

La tercera parte, compuesta por los dos capítulos restantes, comprende la verdadera aportación que el autor quiere ofrecernos con su obra en cuanto desarrolla a través de ella el régimen jurídico que estima consecuente con los cimientos de la tesis que defiende. En particular, habiendo determinado previamente la naturaleza jurídica del uso susceptible de atribución sobre la vivienda familiar y su respectiva eficacia frente a terceros, aplica a este derecho lo dispuesto por los artículos 523 y siguientes del Código civil. De este modo, se repara en la constitución, elementos objetivo y subjetivo, contenido, modificación y extinción del mismo, pero sin olvidar en esta empresa el fundamento último al que responde su atribución conforme a la posición adoptada con anterioridad, al comienzo de la obra. Sin embargo, el autor concluye que las diferencias resultantes de trasladar el régimen jurídico del derecho real de uso al atribuido judicialmente sobre la vivienda familiar no afectan en absoluto a sus elementos sustanciales, sino solamente a los naturales —que están sujetos a la libre disponibilidad de los interesados y son, por tanto, fácilmente subsanables—, como vivo reflejo de la especial naturaleza jurídica que él mismo confiere a uno con respecto al otro.

En definitiva, se esté o no de acuerdo con ella, en función de la opinión que a cada uno le merezca, detrás de esta obra no encontrará el lector una mera recopilación de jurisprudencia ni mucho menos simples valoraciones subjetivas que hagan primar lo emocional sobre lo realmente jurídico, como muchas veces acontece en el ámbito de la familia. Bajo el título «Vivienda familiar y crisis de pareja: régimen jurídico» se esconde una investigación propiamente jurídica, rigurosa, completa y sólidamente realizada que en ningún momento pierde de vista la extraordinaria utilidad práctica que reviste su objeto de estudio, a fin de proporcionar soluciones a la inseguridad jurídica que todavía gira en torno al

mismo. Evidentemente, si entendemos que la familia no es un circuito cerrado que permanezca ajeno a cualquier inmisión procedente del resto del ordenamiento jurídico, sus respectivas soluciones tampoco deben desligarse de las reglas generales mientras no lo justifique la propia especialidad de sus instituciones. Éste es, precisamente, el camino que emprende el autor a lo largo de su obra, al mostrar su disconformidad con el ambiguo calificativo de «familiar» y adentrarse en el terreno de los derechos reales para responder a los interrogantes que en la práctica suscita la atribución del uso de la vivienda familiar. Por ello, y por todo cuanto se ha dicho ya, la presente recensión no ha de finalizar sino a través de una valoración positiva como aquellas otras cinco que, hace poco más de un año, culminaron en *cum laude*.

MUÑIZ ESPADA, Esther, Universidad de Valladolid, *Hacia unas nuevas funciones de registro mercantil en relación con la actividad agraria*. Ed. Colegio de Registradores. Madrid, 2020. 146 páginas.

por

LUIS ARNÁEZ FERNÁNDEZ
Registrador titular de Tamarite de Litera

La recensión que nos ocupa, tiene por objeto una obra de derecho agrario que puede considerarse innovadora y necesaria, ya que propone un cambio de modelo, tanto legislativo como de publicidad registral, cuyo objetivo es mejorar el régimen jurídico aplicable a las explotaciones agrícolas, en aras a una eficiencia legislativa que sirva como vehículo para los principios europeos en la materia.

Desde el inicio, se indica cual debe ser el instrumento, que se debe considerar el epicentro de esta reforma legislativa, el único que puede proporcionar una publicidad eficaz, que a su vez produzca efectos jurídicos, y que en definitiva dote de la necesaria seguridad jurídica que se exige en un sector tan importante como el que nos concierne. Este, no es otro que el Registro Mercantil.

Se abordan, en un primer momento, cuestiones fundamentales en el ámbito de la legislación europea en materia agraria, tales como la sostenibilidad ambiental (que ha ido cogiendo fuerza en estos últimos años), su necesario control y evaluación, la denominada excepcionalidad agraria (que justifica políticas de subvención y ayudas), la protección de los consumidores contra las prácticas desleales, la mediación como instrumento eficaz de resolución de conflictos... todas ellas incluidas en la nueva PAC.

Estas ideas, confluyen en la necesidad de dotar al sistema agrario nacional de tres elementos absolutamente indispensables: Transparencia, información unificada, y seguridad jurídica. Solamente así se conseguirá un mayor nivel de confianza, que determine un aumento de las inversiones que en el futuro se puedan realizar en el sector. Tales principios, se coordinan, a la perfección, con la institución registral.

Por otra parte, la innovación y la digitalización del sector, han dado como fruto nuevos modelos de producción agrícola, que requieren una mayor protección y publicidad. Así, se pone de manifiesto en la obra, elementos mobiliarios que han ganado en relevancia económica, esto son, las marcas, patentes, derechos de obtención agrícola, denominaciones de origen, ... lo que se ha denominado