

# Algunas consideraciones sobre la actualidad del derecho real de habitación en el tráfico jurídico inmobiliario

por

JESÚS FLORES RODRÍGUEZ  
*Asesor Jurídico del Colegio Profesional  
de Administradores de Fincas de Madrid*

*A don José Pérez de Vargas Muñoz*

## *SUMARIO*

- I. LA FUNCIÓN SOCIAL DEL DERECHO DE HABITACIÓN Y LA PLENA JUSTIFICACIÓN ACTUAL DE ESTE DERECHO REAL LIMITADO.
- II. LOS MODOS DE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE HABITACIÓN.
- III. CONTENIDO Y TÍTULO: EL PROBLEMA DE LA DETERMINACIÓN DE SU OBJETO, FACULTADES Y OBLIGACIONES. ESPECIAL CONSIDERACIÓN A ALGUNOS MODELOS DEL DERECHO COMPARADO.
- IV. EL DERECHO DE HABITACIÓN EN INMUEBLES EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
- V. EL DEBATE SOBRE LA TRANSMISIBILIDAD O INTRANSMISIBILIDAD DEL DERECHO DE HABITACIÓN.
- VI. EXTINCIÓN.
- VII. BIBLIOGRAFÍA.

## I. LA FUNCIÓN SOCIAL DEL DERECHO DE HABITACIÓN Y LA PLENA JUSTIFICACIÓN ACTUAL DE ESTE DERECHO REAL LIMITADO

Debe recordarse que este derecho real limitado consiste en una facultad o solución que permite a un tercero beneficiario —habitacionista— ocupar en un inmueble ajeno las piezas o habitaciones necesarias para el mismo y, en su caso, para las personas que componen su familia. En cierta forma nos encontramos —como hace tiempo señalara LAFAILLE— ante un derecho real de igual naturaleza que el usufructo y el uso, de menor extensión, pero aplicado a una casa (1).

Pues bien, a la vista de esta finalidad, resulta sorprendente la actualidad que últimamente viene cobrando este derecho, especialmente al hilo de las recientes propuestas y reformas legislativas que se han venido sucediendo en torno al mismo. Vayamos por partes.

En primer lugar, el «grupo de trabajo» que en el Ministerio de la Vivienda estudia las medidas para *equilibrar venta y alquiler y movilizar viviendas vacías*, en el marco del ambicioso *Plan de Choque para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda* —grupo del que forma parte el que suscribe estas líneas—, ha recomendado entre sus conclusiones estudiar la potencialidad del derecho de habitación como forma de acceso a la vivienda, incluso como forma de acceso diferido a la propiedad, para, en el ámbito del propio plan, proporcionar soluciones habitacionales.

Esta primera conclusión arranca de una opinión que no es nueva en nuestro Derecho. En efecto, hace ya algún tiempo que la doctrina (2) ha venido valorando el importante papel que puede desempeñar la habitación en la evolución de otros derechos de contenido inmobiliario, como precisamente el derecho de arrendamiento, tanto por su protección más enérgica como por su estabilidad, al no depender de contraprestaciones por estar concebido legalmente como un derecho real, como también, a su vez, por la nota de temporalidad como característica institucional de este derecho y la propia flexibilidad del título definitorio de su contenido.

En la generalidad de las ocasiones, a través de la atribución del uso del inmueble o de una porción del mismo, se trata de asegurar un aspecto esencial para la subsistencia de su titular —la necesidad de techo y cobijo—, pues como ha mantenido la doctrina más clásica, más que proporcionar una satisfacción económica se estaría atendiendo a otra de naturaleza puramente alimenticia (3).

---

(1) LAFAILLE, H., *Curso de Derechos Reales*, t. III, Talleres Gráficos GHIO, Buenos Aires, 1926, pág. 147.

(2) DORAL GARCÍA DE PAZOS, J. A., «Comentario a los artículos 467 a 529 del Código Civil», *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, coordinado por ALBALADEJO y DÍAZ ALABART, t. VII, vol. 1.º, EDERSA, Madrid, 1992, pág. 446.

(3) LARROUMET, C., *Droit Civil*, t. II, 2<sup>ème</sup> ed., Economica Edit., París, 1988, pág. 474.

De todos modos, aunque la atención a esta finalidad alimenticia básica subyace en la esencia de todo derecho de habitación, esta reflexión al día de hoy resulta ciertamente parcial o sesgada, en la medida en que este derecho cumple una función mucho más amplia.

También en fechas bien recientes se ha producido una aproximación al derecho de habitación —por iniciativa, fundamentalmente, del Consejo General del Notariado—, mediante la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Normativa Tributaria con esta finalidad (en lo sucesivo, Ley 41/2003). Esta norma ha dado lugar a una extensa y compleja reforma del Código Civil, que en uno de sus aspectos, la nueva redacción del artículo 822 del Código Civil en beneficio de los discapacitados, ha puesto de relieve la utilidad de la figura del derecho de habitación cuando se utiliza como herramienta legal para dar satisfacción a la necesidad básica de vivienda de determinados sectores sociales desfavorecidos o necesitados de ayuda.

La rehabilitación del derecho de habitación venía siendo reclamada por la doctrina más autorizada desde hace tiempo, como también la necesidad de la adaptación de su régimen jurídico a las nuevas necesidades que se van generando en la evolución de nuestra sociedad, esto es, la conveniencia de un texto legal concebido en términos más claros y mejor organizado que facilite una mayor implantación de la figura en el tráfico jurídico (4).

El dominio, como concepto técnico-jurídico que se perfila en la codificación continental a lo largo del siglo XIX, está presidido desde entonces por el principio de «elasticidad». Tanto el Código napoleónico como el español configuran un derecho de propiedad extensible sobre el que se proyectan o dibujan derechos muy complejos y, entre otras, de facultades de goce que se desmembran del mismo con una mayor o menor amplitud.

El derecho de habitación —*habitatio*— responde a este fenómeno y, como el usufructo o el uso, cumple desde hace tiempo una importante *función social*, aunque más bien puede decirse que es el propio derecho de propiedad el que cumple una función social a través de este derecho real *démembre*, de forma acorde con el concepto funcional que elaborara LEON DUGUIT y que, progresivamente, ha ido incorporándose a los modernos textos constitucionales.

Esa función social se hace más palpable desde el momento en que se conecta con el mandato constitucional establecido en el artículo 47 CE, en cuanto a la obligada promoción que deben realizar los Poderes Públicos,

---

(4) FERNÁNDEZ CAMPOS, J. A., «Comentarios a los artículos 523 a 529 del Código Civil», *Comentarios al Código Civil*, coordinado por RAMS ALBESA y MORENO FLÓREZ, JOSÉ MARÍA, Bosch Edit., Barcelona, 2001, pág. 871.

como principio rector de su política social, de viviendas dignas y adecuadas para todos los ciudadanos.

Por todo ello, esta figura no sólo constituye una alternativa útil al arrendamiento o inquilinato, sino que resulta evidente su enorme trascendencia práctica cuando se trata de garantizar el disfrute de una vivienda a personas que la sociedad ha considerado desfavorecidas y merecedoras de un tratamiento protector, como las personas discapacitadas o de edad avanzada —debe recordarse que desde la redacción originaria de nuestro Código Civil los hijos solteros, o el cónyuge viudo son merecedores de un legado consistente en un derecho de habitación mientras permanezcan viudos o solteros (art. 793 CC).

El derecho de habitación cumple con la finalidad de dotar de vivienda a la persona que se encuentra en una situación especial, pero ésta no es ni la única ni tal vez la más importante de sus funciones. El derecho de habitación así concebido se encuentra dotado de una arquitectura anfibiológica, pues la convivencia entre nudo propietario y habitacionista que se deriva del ejercicio de este derecho (5), constituye también una poderosa y eficaz herramienta de protección a la persona del habitacionista, en la medida en que garantiza una atención personal, directa y constante al beneficiario en aquellas situaciones en que éste realmente lo necesita (6), y evita, en la peor de las situaciones imaginables, la medida más drástica del internamiento del beneficiario en un centro asistencial (7). Se trata por tanto de una medida o técnica que

---

(5) La habitación tiene en la actualidad importantes ventajas, en la medida en que permite un uso conjunto o compartido del inmueble entre habitacionista y nudo propietario, siempre que el derecho de habitación se conceda de forma parcial —que, en mi opinión, es el auténtico derecho de habitación—, pues, poniéndonos en la generalidad de las situaciones posibles, el propietario, anciano o no, que enajena su vivienda reservándose en su propio interés un derecho de habitación sobre la misma, pasa a convivir con el nuevo titular en calidad de habitacionista, de igual forma que si mediante actos o negocios *inter vivos* o *mortis causa* atribuye este mismo derecho de habitación en interés de aquella persona a la que desea beneficiar. El habitacionista tendrá que convivir con el benefactor, en el primer caso, o con los herederos del causante, si por el contrario la atribución se hizo mediante disposición de última voluntad.

(6) Como veremos más adelante, el artículo 45 de la Ley 13/2000, de 20 de noviembre, de la Comunidad de Cataluña, reguladora de los derechos de usufructo, uso y habitación, se refiere al supuesto de convivencia entre propietario y habitacionista. Recuerda VILLAGRASA ALCAIDE que esta posibilidad coincide con la variedad consuetudinaria del *Stage* que se regula en el artículo 54 de la compilación de Derecho Civil de Baleares («El derecho real de habitación en la Ley 13/2000, de 20 de noviembre, del Reglamento de Cataluña sobre regulación de los derechos de usufructo, uso y habitación», *La Notaría* (7-8) de julio-agosto, 2002, pág. 32).

(7) La doctrina ha estudiado con cuidadoso detalle las posibles técnicas de protección patrimonial directa o indirecta que, entre vivos o mediante disposición de última voluntad, son viables en nuestro Derecho a favor de discapacitados como de personas dependientes. En este sentido, vid. FERNÁNDEZ-TRESGURRES GARCÍA, A., «Disposiciones de protección *mortis causa* del discapacitado», *La protección jurídica de discapacitados, incapaces y personas en situaciones especiales*, dirigido por MARTÍNEZ DIE, Seminario UIMP, Consejo

coadyuva a la propia intervención de las Administraciones Públicas en sus políticas sociales de atención a las situaciones de dependencia.

Pero es que incluso puede concurrir el habitacionista con terceros con igual derecho de habitación, como el cónyuge viudo (art. 1.407 CC) u otros familiares legitimarios (art. 822 CC), situación de la que se derivarían iguales efectos, por lo que en estos casos podríamos hablar de un auténtico *derecho real de cohabitación* con perfiles singulares.

En esta línea protectora de naturaleza social abunda el reciente artículo 822 del Código Civil, tras su nueva redacción por la Ley 41/2003, que autoriza la constitución de un derecho de habitación sobre la vivienda —el hogar familiar— en la que reside habitualmente el discapacitado con sus padres o familiares, a través de un legado o donación, o mediante una atribución *ex lege*, garantizando la continuidad en la utilización de la vivienda habitual al discapacitado para el supuesto de fallecimiento del familiar constituyente, sin imputarlo en las legítimas.

Tampoco el Derecho Público ha sido ajeno a este extremo protector, y el hecho de que las Administraciones Públicas no se hayan prodigado en su utilización o recomendación no es óbice para que pueda estudiarse su aplicación, en profundidad, en políticas sociales de vivienda.

En este sentido, puede citarse el ejemplo del Real Decreto 484/1984, de 29 de febrero, regulador de la cesión de viviendas arrendadas propiedad de empresas de carácter industrial, agrícola y comercial, incluidas las bancarias y Cajas de Ahorro que al amparo del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial de 24 de julio de 1968, se hubieran construido para su personal o empleados en atención a su vinculación laboral, y del que se infiere un derecho de arrendamiento con opción de compra o bien de habitación a elección del inquilino.

Esta norma se está refiriendo a aquellos antiguos empleados, hoy inquilinos jubilados o viudos de inquilinos con rentas familiares bajas, que no hubieran aceptado el ofrecimiento de las empresas propietarias de las viviendas cedidas en alquiler para adquirir la propia vivienda que ocupan, en cuyo caso, este ofrecimiento se sustituye, a elección del beneficiario, *«por la constitución de un derecho de habitación a los jubilados y sus cónyuges, conjuntamente, y a los viudos de quienes fueron inquilinos. Este derecho, que se regulará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 523 y concordantes del Código Civil, tendrá carácter vitalicio y gratuito y podrá extenderse a los hijos disminuidos profundos y a los hijos menores, hasta su mayoría de edad»* (art. 6).

---

General del Notariado y Civitas ediciones, Madrid, 2000, págs. 236 y sigs.; y, asimismo, LEÑA FERNÁNDEZ, R., *El Notario y la protección del discapacitado*, Consejo General del Notariado, Madrid, 1997, págs. 45 y sigs.

En definitiva, el derecho de habitación se convierte en la actualidad en el objeto de técnicas o medidas de importante calado social, no estrictamente alimentistas, lo que aconseja un examen detenido de su contenido y, en su caso, si ello fuera realmente necesario, una revisión de sus postulados, su extensión y sus efectos, pero no un tratamiento meramente accidental al hilo de cualquier reforma parcial en otros ámbitos.

## II. LOS DISTINTOS MODOS DE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE HABITACIÓN

A diferencia de lo que ocurre con el derecho de usufructo, el Código Civil no contiene una clasificación de las formas de creación del derecho de habitación.

Otras legislaciones más modernas, sin embargo, si prevén entre sus disposiciones las formas de constitución de este derecho. Así ocurre, por ejemplo, en la Ley 423.1 de Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra (Ley 1/1973, de 1 de marzo) (8), o en el artículo 2.949 del Código Civil argentino, a la vista de los cuales puede constituirse este derecho por los mismos modos que el usufructo. También se refiere a éstos la Ley 13/2000, de 20 de noviembre, reguladora de los derechos de usufructo, uso y habitación de Cataluña, cuando, de forma algo más completa, señala que el derecho de habitación se puede constituir a título oneroso y a título gratuito, tanto por un acto entre vivos como por causa de muerte (art. 2).

Así pues, a falta de una especial previsión, debe entenderse de aplicación subsidiaria lo señalado para el derecho de usufructo en el artículo 468 del Código Civil, en virtud de la cláusula de remisión general que efectúa el artículo 528 del Código Civil. El derecho de habitación se crea, en consecuencia, por la voluntad de los particulares (manifestada por actos *inter vivos* o *mortis causa*) y por prescripción, y si bien debe reconocerse que existen supuestos especiales o excepcionales en que se produce una atribución singular de este derecho *ipso iure* —tales son los casos previstos en los arts. 822 CC, párrafo segundo, y 1.407 CC—, debemos partir de la antigua máxima —en palabras de PLANIOL y RIPERT— de que la habitación, derecho real y vitalicio, nunca es conferido por la ley (9).

Entre los negocios jurídicos más frecuentes, la venta con reserva de habitación, la donación y el testamento han resultado ser los más corrientes, dado que, como ha señalado la doctrina, el origen y la aplicación de estos

---

(8) Debemos recordar que existen territorios históricos en los que son de aplicación preferentemente sus propias normas de Derecho Civil Foral.

(9) PLANIOL (M.) y RIPERT (J.), *Tratado práctico de Derecho Civil francés*, traducción de DÍAZ CRUZ, t. III, Cultural, S. A., La Habana, 1932, pág. 734.

derechos han servido tradicionalmente para la defensa del interés de la familia y los alimentos —según se ha expuesto—, lo que explica todavía su carácter y la función de atribuir ventajas al habitacionista, sin perjuicio de que sea conveniente prever esta finalidad en el título constitutivo (10).

Consecuentemente, corresponde al título constitutivo definir las facultades y obligaciones del titular del derecho de habitación, esto es, del habitacionista, entendiendo que, en su defecto, deben aplicarse subsidiariamente las disposiciones establecidas en el Código Civil para el derecho de habitación (art. 523 CC), incluso supletoriamente las que regulan el usufructo (art. 528 CC). El título es el encargado de fijar su extensión, es decir, la determinación, en definitiva, de las facultades, obligaciones y los límites de éste, debiendo presumirse que ante el silencio del título, si el beneficiario se limita a constituirlo sin ningún desarrollo, será directamente de aplicación lo previsto legalmente en los artículos 524 y siguientes del Código Civil.

### III. CONTENIDO Y TÍTULO: EL PROBLEMA DE LA DETERMINACIÓN DE SU OBJETO, FACULTADES Y OBLIGACIONES. ESPECIAL CONSIDERACIÓN A ALGUNOS MODELOS DEL DERECHO COMPARADO

El derecho de habitación —conforme al art. 524 del Código Civil— faculta al habitacionista para ocupar en una casa, vivienda o inmueble ajeno, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia, como regla general de forma vitalicia, es decir, hasta el fallecimiento del beneficiario, salvo que en el título se disponga otra cosa.

En aquellos casos en que el título constitutivo no haya determinado sobre qué dependencias de la vivienda se hace recaer el derecho de habitación éste no debe presumirse ilimitado —aunque, sin embargo, la Ley 424 de la compilación de Navarra presume exactamente lo contrario—, debiendo concretarse, como ha señalado la jurisprudencia, «sobre las concretas piezas de una vivienda, no sobre la totalidad, amparando una eventual acción para que se identifiquen y determinen las piezas que en virtud del derecho de habitación tiene derecho a ocupar [...] quedando las restantes para uso de la propiedad, naturalmente con utilización conjunta de las piezas que por naturaleza requieren la utilización común» (SAP Madrid de 24 de julio de 2000).

---

(10) DORAL GARCÍA DE PAZOS, *ob. cit.*, págs. 593-594. A título de ejemplo, de acuerdo con lo señalado en el artículo 33 de la Ley catalana, el derecho de habitación «también puede constituirse por reserva, en cualquier negocio jurídico de alienación que otorgue el propietario de una cosa, o por reducción del derecho de usufructo».

Conforme a las reglas generales, existe obligación de realizar inventario y prestar caución o fianza previa a la posesión (art. 491.1.º CC) (11), si bien cabe pensar si del carácter esencialmente personal y gratuito que se desprende normalmente de este derecho se podría derivar una exención de esta obligación. En nuestra opinión, nada empece a su dispensa cuando así lo ha previsto el disponente en el título de constitución. En efecto, el artículo 493 del Código Civil señala que esta exigencia puede ser dispensada «cuando de ello no resulte perjuicio a nadie». En el Derecho comparado, el artículo 626 del *Code Civil* francés exige para la habitación no sólo la fianza sino la formación de estados e inventarios. El artículo 2.967 del Código Civil argentino dispensa únicamente de la fianza y el inventario cuando el habitacionista «reside sólo en una parte de la casa que se le hubiese señalado para habitación» o cuando, a la vista de las circunstancias, lo ordene la autoridad judicial (art. 627 del Código Civil venezolano). Sin embargo, el Código Civil chileno exime de la caución o garantía pero no así del inventario (art. 814). Por lo demás, debe igualmente recordarse que la Ley 423 de la Compilación del Derecho Civil de Navarra sólo exige garantía cuando así lo hubiera ordenado el constituyente o comprendiera bienes muebles; en este último caso —indica esta norma— se exigirá inventario, salvo dispensa del constituyente.

La aplicación de esta última regla foral —*de lege ferenda*— me parece muy aconsejable cuando el derecho de habitación es parcial y se entrega con mobiliario y ajuar (lo que resulta muy habitual y razonable, especialmente cuando el derecho se constituye entre familiares y el beneficiario es una persona discapaz o anciana), pues es probable que este hecho pueda dar lugar a alguna controversia, especialmente cuando el derecho de habitación es consecuencia de una atribución patrimonial *mortis causa* y exista discrepancia entre familiares legitimarios, máxime cuando, como es frecuente, el único objeto de la herencia es la vivienda familiar.

No cabe duda de que el titular del derecho debe habitar por sí mismo la vivienda o parte de la misma cedida en habitación (12). Ahora bien, el derecho de habitación permitirá al habitacionista ocupar las piezas o partes del inmueble necesarios tanto para él como para su *familia*, concepto que ha tenido que ser modulado por la doctrina, admitiéndose una idea amplia de la misma, lo que permite el acrecimiento o aumento —o en su caso disminución— con posterioridad a la constitución del derecho. En efecto, las ne-

---

(11) DE BUSTOS GÓMEZ RICO, M., «Comentario a los artículos 467 a 529 del Código Civil», *Comentario del Código Civil*, vol. 3.º, coordinado por SIERRA GIL DE LA CUESTA, Bosch, Barcelona, 2000, pág. 622; DORAL GARCÍA DE PAZOS, J. A., *ob. cit.*, pág. 655; y RAMS ALBESA, J., «Comentario a los artículos 523 y 529 del Código Civil», *Comentario del Código Civil*, t. I, Ministerio de Justicia, Madrid, 1993, pág. 1389.

(12) CHABAS, F., *Leçons de Droit Civil*, t. II, vol. 2<sup>ème</sup> (MAZEAUD, H., *et al.*), Montrchrestien Edit., París, 1989, pág. 383.

cesidades de la familia son las que van a ir determinando la extensión del derecho acomodándose a las concretas circunstancias del titular, por lo que estará formada por la pareja y los hijos, además de otros familiares, como los ascendientes o abuelos, incluido el servicio. Debe pensarse en las potenciales necesidades especiales, y concretamente de personal, que puede llevar aparejada, por ejemplo, una situación de discapacidad o de dependencia. Ahora bien, este concepto tiene un lógico límite, y la extralimitación en la extensión de la habitación a personas distintas a las autorizadas puede dar lugar a una resolución del derecho por «abuso grave» (art. 529 CC).

Para determinar los perfiles del concepto de familia, puede traerse a colación lo señalado por el *Codice Civile* italiano, cuando indica que «en la familia quedan comprendidos los hijos nacidos después del comienzo del derecho de uso o de habitación, incluso aunque en el momento de nacimiento del derecho la persona no hubiese contraído matrimonio. Quedan comprendidos también los hijos adoptivos y los hijos naturales reconocidos, aunque la adopción o el reconocimiento ocurrieran después de que naciera el derecho. Quedan comprendidos, por último, las personas que conviven con el titular del derecho para prestar sus servicios a él o a su familia» (art. 1.023). Asimismo, el Código Civil argentino señala que «la familia comprende la mujer y los hijos legítimos o naturales, tanto los que existan al momento de la constitución, como los que naciesen después, el número de sirvientes necesarios, y además las personas que a la fecha de la constitución del uso o de la habitación vivían con el usuario o habitador y las personas a quienes éstos deban alimentos» (art. 2.953).

Por último, el ámbito debe extenderse a aquella persona con la que el habitacionista mantenga una relación de afectividad análoga a la matrimonial, que quedaría así encuadrada en el mismo concepto de familia, ya sea de hecho o de derecho.

Si examinamos qué clase de actividades puede desarrollar el habitacionista o su familia, habrá que tener en cuenta que corresponde al título la fijación del destino permitido sobre la vivienda. Esto es, primará el régimen establecido en el propio título por el concedente, aplicándose en su defecto lo señalado en los artículos 523 y siguientes del Código Civil.

Otros ordenamientos jurídicos permiten, con ciertos límites y razonables cautelas, el ejercicio de actividades profesionales o comerciales en el inmueble [«el que tiene el derecho de habitación no puede servirse de la casa sino para habitar él y su familia, o para el establecimiento de su industria o comercio, si no fuere impróprio de su destino; pero no puede ceder el uso de ella ni alquilarla» (art. 2.963 del Código Civil argentino)], si bien, nuestro Código carece de una disposición al efecto en contra de la claridad y lógica de la norma; y aunque se ha sostenido que el derecho de habitación conforme a su tradición histórica sólo permite dedicar la casa objeto del derecho al aloja-

miento (como vivienda habitual), siendo necesario que cualquier otro uso o destino deba ser autorizado en el título constitutivo, expresamente, o al menos deducirse con claridad que el benefactor ha querido autorizarlo (13), al día de hoy este criterio debe ser atemperado en cuanto es factible que el habitacionista, como cualquier otra persona que habite una vivienda por cualquier otro título como el arrendamiento, pueda desarrollar en el inmueble actividades profesionales que sean compatibles con el propio uso de vivienda siempre y cuando, generalmente, partamos de la hipótesis de un derecho de habitación que se ha configurado sobre la totalidad de la vivienda, supuesto en el que los límites entre uso —cuando recae sobre un inmueble—, y habitación son especialmente difusos.

Nos encontramos ante un derecho real limitado sobre cosa ajena que participa de la naturaleza de estos derechos que recaen sobre los bienes de los que son objeto, directamente, y que, por tanto, tienen acceso al Registro de la Propiedad. Ahora bien, existe una importante dificultad a la hora de fijar su extensión o límites lo que origina una natural inseguridad que se hace evidente en el momento de la inscripción. De acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2.<sup>º</sup> LH son inscribibles «los títulos en que se constituyan derechos de habitación». Mientras que la inscripción de todo derecho real en general, incluso el usufructo, expresa la extensión del respectivo derecho, en cambio en los derechos de habitación esta seguridad y fijeza no es posible en éstos por tratarse de derechos de extensión objetiva variable. En efecto, debido a que la extensión objetiva del derecho puede aumentar o disminuir, el tercero adquirente queda afectado por esta movilidad, pudiéndose encontrar incluso que dicho derecho de habitación llegue a acaparar todas las habitaciones del inmueble «con grave quebranto del principio de especialidad o determinación» (14).

---

(13) El habitacionista, a diferencia del usuario que admite un disfrute más amplio, no puede variar el destino de la casa y sólo puede realizar una actividad relacionada con este uso, «*al solo bisogno dell'alloggio*» (art. 1.022 del *Code Civile*). El titular de la habitación no puede hacer otra cosa que habitarla y, en su caso, alojarse con su propia familia [BARBERO, D., *Il sistema del Diritto Privato*, reelaborado por LISERRE (A.) y FLORIDIA (G.), 2.<sup>a</sup> ed., UTET, Torino, 1993, pág. 539; VENEZIAN, G., *Usufructo, uso y habitación*, Librería General de Victoriano Suárez, Madrid, 1928, pág. 827]. Otros Códigos, sin embargo, resultan aún más explícitos. Así el artículo 816 del Código Civil chileno señala expresamente que «en las necesidades personales del usuario o del habitador no se comprenden las de la industria o tráfico en que se ocupa», sin que el que habita la casa pueda servirse de la misma «para tiendas o almacenes».

(14) ROCA SASTRE (R.) y ROCA-SASTRE MUNCUNILL (L.), *Derecho Hipotecario*, t. VI, 8.<sup>a</sup> ed., Bosch, Barcelona, 1997, págs. 473-474. Me parece muy acertada la opinión de estos autores en relación con la concurrencia de varios derechos de habitación parciales sobre una misma vivienda cuando se solicita el acceso de éstos al Registro de la Propiedad, en el sentido de aplicar analógicamente lo previsto para los arrendamientos urbanos. De esta forma, se inscribe cada derecho real de habitación parcial en folio independiente bajo el mismo número de la finca registral matriz y el orden correlativo que le corresponde.

Aunque el problema de concurrencia de personas residentes con títulos diversos en una misma vivienda, es una cuestión que puede resolverse por el disponente en el propio título de atribución del derecho, según su criterio, un factor también a tener en cuenta será el del respeto de la coexistencia, convivencia o simultaneidad en su ejercicio por otras personas con igual derecho de habitación, ya sea el cónyuge viudo, por aplicación del artículo 1.407 del Código Civil, bien de otros donatarios, herederos o legatarios a los que se les hubiera atribuido o instituido en igual derecho, tal y como se desprende, por ejemplo, del artículo 822 del Código Civil. En todo caso, cualquier problema entre adecuación del derecho de cada uno de los habitacionistas a la realidad física del inmueble no será ya tanto un problema de «derecho» sino de «convivencia». Efectivamente, como indica la SAP Barcelona de 17 de septiembre de 2003, la posibilidad de convivencia no contradice ni desnaturaliza el derecho de habitación y hay que considerarla como lógica consecuencia del mismo. En este último sentido, el artículo 45 de la Ley catalana señala que «en caso de convivencia entre el propietario y el habitacionista, ambos deben ejercer su derecho de forma correcta, a fin de facilitar una relación normal entre uno y otro, y con las personas que convivan con ellos».

En cuando a la contribución a los gastos originados en el inmueble, el Código distingue según se trate de un derecho de habitación sobre toda la casa o sobre parte de ella. Sin perjuicio de las especialidades que pueden exigirse cuando se trate de viviendas situadas en inmuebles en régimen de propiedad horizontal, según veremos más adelante, en el caso de que el habitacionista habite toda la casa debe hacerse cargo de los gastos de conservación y mantenimiento de la vivienda, así como del pago de las contribuciones (se está refiriendo la norma fundamentalmente al Impuesto de Bienes Inmuebles), precepto este que se encuentra en la misma dirección prevista en los artículos 504 y 505 del Código Civil para el usufructo. De no ser así, esto es, si el beneficiario sólo ocupara varias habitaciones, no deberá contribuir en nada, siempre que al propietario le queden aprovechamientos suficientes para cubrir los gastos y cargas (art. 527 CC). El precepto sin embargo establece un límite, que los aprovechamientos que obtenga o pueda obtener el propietario sobre el inmueble no sean inferiores al importe de las reparaciones y de las contribuciones, en cuyo caso el habitacionista deberá suplir lo que falta, aunque debería presumirse siempre la gratuitud cuando la habitación se constituye sólo de forma parcial.

En efecto, si acudimos a los ordenamientos jurídicos de nuestro entorno, la Ley 423.2 de la Comulación del Derecho Civil de Navarra presume este derecho, en lo que se refiere a gastos, como gratuito y vitalicio, debiendo

---

da, haciéndose constar la apertura del nuevo folio por nota marginal de referencia a la inscripción del dominio de la finca (*ibidem*, t. V, 8.<sup>a</sup> ed., págs. 473-474).

abonar tan sólo las contribuciones que graven precisamente el uso exclusivo, y las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario. El Código Civil chileno tiene en cuenta el fin perseguido y exime igualmente de esta obligación «a la habitación que se da caritativamente a personas necesitadas» (art. 818). Asimismo, el artículo 46 de la Ley catalana, reguladora de este derecho, parte del principio de que sólo existe habitación cuando la ocupación de la vivienda es «parcial», y «uso», cuando es total (15). Y aunque con arreglo a esta norma el habitacionista queda relevado de contribuir a los gastos derivados de la vivienda, en este último caso nos parece muy acertado el precepto cuando indica que, sin embargo, «serán de cargo del habitacionista los gastos que sean individualizables y los que se deriven de los servicios que él mismo haya instalado». Por último, la previsión que realiza el artículo 2.968 del Código Civil argentino —al igual que el art. 635 del *Code Civil* francés—, de acuerdo con el cual, «el que tiene el derecho de habitación de una casa debe contribuir al pago de las cargas, de las contribuciones, y las reparaciones de conservación, *a prorrata* de la parte de la casa que ocupe», plantea importantes problemas, pues la propia extensión objetiva del derecho es cambiante, es decir, puede aumentar o disminuir a la par que la «cuota variable» de participación, lo que convierte este sistema de imputación de gastos en un foco de inseguridad y de conflicto, tanto por la imprevisión de un régimen de notificación como en dificultad de su propia concreción en cada momento.

En cuanto a las obras que puede o debe directamente realizar el habitacionista dentro del inmueble sin consentimiento del nudo propietario, el artículo 527 del Código Civil se limita a señalar que le corresponde efectuar las reparaciones ordinarias del mismo modo que el usufructo, es decir, sólo está obligado a reparar cuando habita toda la casa. Más concretamente, la Ley 423 de la Compilación de Navarra se limita a señalar, en análogos términos que el párrafo segundo del artículo 500 del Código Civil, que deberá hacer las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario.

Si acudimos a lo señalado en el Código Civil argentino resulta algo más clara la determinación de los límites de la intervención del habitacionista en aquellos casos en que el mismo no se limita sólo a conservar y realiza intervenciones de mayor amplitud. En efecto, como el habitacionista tiene obligación de no alterar la sustancia de la cosa (art. 2.948), no podrá cambiar la forma exterior de ella, ni sus dependencias accesorias ni la distribución interior de las habitaciones, tal y como se prevé en el artículo 2.892 de ese mismo Código cuando se refiere a las obligaciones del usufructuario. Esta

---

(15) Debemos recordar que, antiguamente, en el Derecho romano, la *habitatio* era solamente el derecho de uso aplicado a una casa *aedium usus*, PLANIOL (M.) y RIBERT (J.), *ob. cit.*, pág. 734; BARBERO, D., *L'Usufrutto et i diritti affini*, Giuffrè, Milano, 1952, pág. 52 y sigs.

regla quebraría, en mi opinión, cuando se trata de obras o instalaciones necesarias como las de accesibilidad o adaptación a personas con problemas de movilidad.

#### IV. EL DERECHO DE HABITACIÓN EN INMUEBLES EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Se plantean algunas especialidades derivadas del ejercicio de derechos y obligaciones cuando el habitacionista —hecho habitual— reside en un inmueble en régimen de propiedad horizontal.

Por la propia configuración del régimen jurídico de la propiedad horizontal, los derechos y obligaciones se atribuyen o exigen al nudo propietario, salvo en aquellos supuestos en que la ley los deriva directamente al ocupante (es el caso, por ejemplo, de la prohibición del ejercicio de actividades molestas).

No cabe olvidar, sin embargo, que la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, ha modificado el artículo 10.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (LPH), autorizando a las personas con discapacidad que vivan en el inmueble —sin excluir ningún título de residencia, incluido el de habitación— para que puedan solicitar, y obligar, a la realización por la Comunidad de Propietarios de las obras o adaptaciones de accesibilidad que sean necesarias en los elementos comunes del inmueble cuyo coste de instalación sea inferior a tres mensualidades de cuotas ordinarias de comunidad. Igual derecho le compete, por aplicación de la Ley 15/1995, de 15 de mayo, de límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad (art. 2.1), para solicitar autorización para realizar obras a tal fin (art. 3.1) aunque a su costa exclusiva (art. 7).

El habitacionista —cuando ocupa toda la vivienda, o porque el titular no obtenga beneficios suficientes como para cubrir los gastos—, viene obligado a abonar al propietario todos o parte de los gastos ordinarios de conservación y mantenimiento en los mismos términos que el usufructuario (art. 525 CC). No obstante, el responsable de la participación en los gastos generales del inmueble frente a la comunidad sigue siendo el nudo propietario [art. 9.1 e) LPH], que podrá posteriormente repetir lo que corresponda al beneficiario. Este planteamiento nos lleva a la consecuencia de que el habitacionista, sólo indirectamente, deberá hacerse cargo del importe sufragado por el propietario en concepto de «gastos de comunidad» (servicios, suministros, obras de conservación, etc.), y del impuesto de bienes inmuebles, si bien, al igual que ocurre con los pisos y locales arrendados en inmueble en régimen de propiedad horizontal, quedarán excluidos de la repercusión los gastos de adminis-

tración y del seguro de responsabilidad civil, en la medida en que redundan directamente en beneficio y utilidad del nudo propietario que habrá de asumirlos personalmente. Asimismo, habrá que excluir el importe de las «obras extraordinarias» que se lleven a cabo en el inmueble, pues dispone el artículo 501 del Código Civil que «las reparaciones extraordinarias serán de cuenta del propietario», por lo que, evidentemente, no podrá repercutirlas al habitacionista, como no puede hacerlo tampoco al usufructuario, salvo pacto expreso en contrario en el propio título.

Cabe también plantearse en una segunda dirección, si incumbe al habitacionista el ejercicio de los mismos derechos que la LPH otorga al usufructuario, lo que en nuestra opinión resulta completamente lógico. En efecto, no tiene justificación suficiente en la actualidad el hecho de que pudiendo el usufructuario representar en junta, con voz y con voto, al nudo propietario «salvo manifestación en contrario» de este último (ex art. 15.1 LPH), no pueda también ejercer este mismo derecho el habitacionista, máxime cuando el artículo 528 del Código Civil configura el régimen civil del usufructo como supletorio del de habitación «en cuanto no se oponga».

Por lo demás, aunque la doctrina y la propia jurisprudencia discrepan sobre la legitimación pasiva del usufructuario —dígase también del habitacionista— cuando se reclaman deudas de comunidad, debe imponerse el criterio que considera obligado al pago de los gastos de la comunidad de vecinos al nudo propietario (SAP Madrid de 14 de septiembre de 1998). En efecto, en esta línea parece abundar la reciente jurisprudencia cuando señala que «tampoco puede considerarse como causa de extinción del derecho de habitación el impago de cuotas comunitarias ni el impago de impuestos que gravan el inmueble» (SAP Barcelona de 26 de enero de 2001), conclusión a la que sólo puede llegar, sin perjuicio de aquellos pactos que se hayan hecho constar —entre disponente y habitacionista— en el mismo título, si partimos de la base de que el obligado directamente a la satisfacción de estos importes frente a la comunidad es el nudo propietario.

Debemos pensar que la habitación no comporta exclusivamente un simple derecho de alojamiento personal, sino un derecho de uso sobre el inmueble que le faculta para usar de todos los accesorios del edificio (16). Esta facultad de uso del inmueble se extiende a las dependencias y derechos anejos a las viviendas en misma proporción que el resto de propietarios, lo que tiene su incidencia cuando el inmueble en el que reside el habitacionista se encuentra

---

(16) AREAN, B., *Derechos Reales*, vol. 2.º, 6.ª ed., Hammurabi, Buenos Aires, 2003, pág. 756. En el Derecho español debe traerse, por analogía, lo señalado en el artículo 2.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), que aplica las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda «al mobiliario, los trasteros, plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador».

constituido en régimen de propiedad horizontal, en cuanto a sus elementos, instalaciones y servicios comunes [art. 3.a) LPH] (17).

## V. EL DEBATE SOBRE LA TRANSMISIBILIDAD O INTRANSMISIBILIDAD DEL DERECHO DE HABITACIÓN

El derecho de habitación —como ya señalara PROUDHON—, constituye un derecho puramente personal, por lo que el habitacionista no puede transmitirlo a sus herederos, ni cederlo ni arrendarlo durante el transcurso de su vida (18).

Este antiguo principio tiene su traslado en el artículo 525 del Código Civil, que constituye una norma cuyo contenido se repite de forma constante en el Derecho comparado, señalándose expresamente que los derechos de uso y habitación no se pueden arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título, por lo que debe partirse de la regla general que prohíbe cualquier cesión de este derecho. Ante un título «mudo» sobre este aspecto, no cabe, en definitiva, una interpretación favorable a la autorización de una disposición o cesión del derecho, salvo las propias circunstancias concluyentes de una manifestación ulterior de voluntad por el disponente en este sentido. Pero de lo que no cabe duda es de que del silencio no puede sino derivarse la voluntad implícita de remitirse a las disposiciones supletorias previstas en el Código.

Nuestro legislador concibe el derecho de habitación, de forma restrictiva, como una forma de satisfacción *in natura* del titular del derecho. Este derecho tiene un acentuado carácter personal (19), según se ha señalado, o lo que es lo mismo, se constituye *intuitu personae*. Incluso autores tan clásicos en el estudio de los Derechos Reales como LAFAILLE, prefieren hablar de la habitación, al día de hoy, como una forma de «servidumbre personal» (20). En cierta medida, como hemos visto, el derecho de habitación estaría cumpliendo una función alimentista, lo que determina, en su concepción más restringida, que si el habitacionista cede su derecho es precisamente porque este derecho ya no le

---

(17) GALVÁN GALLEGOS, A., «La Ley de la Comunidad Autónoma de Cataluña 13/2000, de 20 de noviembre, reguladora de los derechos de usufructo, uso y habitación», *Actualidad Civil*, núm. 37, 8-14 de octubre de 2001, pág. 19.

(18) PROUDHON, P. J., *D'Usufrutto, d'Uso Personale e di Abitazione*, vol. 2.º, nello Studio Editorio, Napoli, 1845, pág. 527.

(19) En la doctrina argentina se señala que «la persona titular del derecho recibe el beneficio del inmueble gravado independientemente, por su parte, de la posesión de heredad alguna, porque éste no es un beneficio de inmueble a inmueble, como en las servidumbres, sino de inmueble a persona determinada, el habitador» [PAPAÑO, J. (et al.) *Derechos Reales*, t. I, 2.ª ed., Astrea, Buenos Aires, 2004, pág. 626].

(20) LAFAILLE, H., *ob. cit.*, pág. 147. Téngase en cuenta, no obstante, que esta concepción romanista del derecho de uso o habitación como una forma de servidumbre personal queda desechada completamente a partir del movimiento codificador del siglo XIX.

resulta útil para satisfacer sus necesidades —en este caso, la de vivienda—. La satisfacción *in natura* de determinadas necesidades, como es el caso, excluye necesariamente cualquier satisfacción por equivalencia de la que se derive la obtención de un rendimiento por la disposición o cesión del derecho.

Ahora bien, discute la doctrina si es posible la «disponibilidad» por las partes del contenido del artículo 525 del Código Civil, esto es, la transmisibilidad o no del derecho de habitación por disposición del título de constitución del derecho, reflexión que también sería trasladable al nuevo artículo 822 del Código Civil.

En efecto, la cuestión, tal y como ha sido tratada por la doctrina, estriba sustancialmente en determinar si el artículo 525 del Código Civil debe considerarse como de naturaleza dispositiva o de *ius cogens*, esto es, si la prohibición de cesión o transmisión de debe ceder ante la regulación y configuración que de las facultades y obligaciones derivadas de este derecho realicen ambas partes en el título, o bien cuando el constituyente haya conferido expresamente al habitacionista esta facultad.

En esta línea existen distintas posiciones entre los distintos autores, tanto en contra (21) como a favor (22) de la transmisibilidad del derecho de habitación, aunque bien es cierto que la doctrina mayoritaria viene siendo proclive a su admisión, en la inteligencia de que la transmisibilidad o no del derecho de habitación dependerá de lo que se haya dispuesto en el título constitutivo, del alcance que se haya dado al derecho en el mismo, y de que la vivienda habitual sea a su vez la vivienda familiar y, especialmente, de su constitución con carácter gratuito u oneroso (23). Ahora bien, cuando el título no disponga nada al respecto el artículo 525 del Código Civil no permitirá en ningún caso la transmisión del derecho.

Como ya hemos dejado apuntado, a falta de cláusula en el título que admita su disponibilidad por el habitacionista, el derecho de habitación no se podrá arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título, como tampoco hipotecarse. Esta no negociabilidad repercute en el ámbito del Registro de la Propiedad, pues, a falta de título, no puede inscribirse acto alguno en cuya virtud se transfiera, grave o arriende dicho derecho (art. 108.3.º LH).

---

(21) RAMS ALBESA, J., *ob. cit.*, pág. 1387 y sigs.

(22) Entre las posiciones favorables a la transmisibilidad, cabe citar, entre otros, a ALBALADEJO GARCÍA, M., *Derecho Civil*, t. III, vol. 2.º, 8.ª ed., Barcelona, 1994, pág. 11; BUSTOS GÓMEZ RICO, M., *ob. cit.*, pág. 618; CASTÁN TOBEÑAS, J., *Derecho Civil Español, Común y Foral*, t. II, vol. 2.º, Reus, Madrid, 1988, pág. 85; DORAL GARCÍA DE PAZOS, J. A., *ob. cit.*, pág. 634; FERNÁNDEZ DOMINGO, J. I., *Los Derechos Reales de Uso y Habitación*, Dykinson, Madrid, 1994, pág. 124 y sigs.; MANRESA Y NAVARRO, J. M., *Comentario al Código Civil*, t. V, 4.ª ed., Reus, Madrid, 1921, pág. 525, y VALVERDE Y VALVERDE, C., *Tratado de Derecho Civil español*, t. II, Tipográfica Cuesta, Valladolid, 1925, pág. 484.

(23) A juicio de LAFAILLE (*ob. cit.*, pág. 149), «respecto de la *cesibilidad* del derecho podemos establecer los siguientes principios: si es de inmueble a título gratuito es *inceisible*; si es a título oneroso es *cesible* (art. 2.959 del Código Civil argentino)».

A mi juicio, la transmisibilidad del derecho de habitación debe excluirse cuando el derecho recae sobre la *vivienda familiar*. Efectivamente, en cuanto a la transmisibilidad del derecho de habitación, que algún sector doctrinal admite por el juego de los artículos 523 y 525 del Código Civil, esto es, del pacto de sucesión en el título constitutivo, tratándose del uso de la vivienda familiar esta regla no sería admisible, e institucional, legal y judicialmente no cabría convenir su cesión (24).

La protección de la familia tiene una de sus más importantes derivaciones en la protección del propio hogar familiar. En otros Derechos, el hogar familiar puede constituirse como una *especie* más del usufructo, y así, cuando el Código Civil venezolano se refiere al *derecho al hogar* (25) —que regula conjuntamente con el uso y la habitación—, establece entre otras medidas tuitivas que «el hogar no podrá enajenarse ni gravarse sin oírse previamente a todas las personas en cuyo favor se haya establecido, o a sus representantes legales, y con autorización judicial, que no dará el Tribunal sino en el caso comprobado de necesidad extrema, y sometiéndola a la consulta del Tribunal Superior» (art. 640).

Este mismo criterio de intransmisibilidad debe aplicarse en referencia al nuevo artículo 822 del Código Civil, relativo a la donación o legado —o atribución *ex lege*— de un derecho de habitación sobre la vivienda habitual a favor de un legitimario discapacitado y no computable en la legítima. Y aunque así lo hace constar expresamente el propio precepto no está de más incidir en esta prohibición, en tanto en cuanto debe presumirse igualmente que la vivienda habitual a la que se refiere la norma es la propia vivienda familiar, y que con su atribución resultan perjudicados el resto de herederos forzosos, legitimarios, pues el derecho de habitación no se imputa en la cuota legitimaria del discapaz lo que acrecienta las cargas de los restantes.

---

(24) MANZANO FERNÁNDEZ, M., *El uso de los inmuebles en el Derecho Civil moderno*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, pág. 171.

(25) El Código Civil venezolano regula el *derecho al hogar*, en la misma sección que el uso y la habitación, que puede constituir una persona previa petición al Juez de Primera Instancia (art. 637), «para sí y para su familia, excluido absolutamente de su patrimonio y de la prenda común de sus acreedores» (art. 632) y, por tanto, «libre de embargo y remate por toda causa u obligación, aunque conste en documento público o de sentencia ejecutoriada». Este derecho tiene por objeto un inmueble «destinado a vivienda principal de la familia» (art. 635), cuyo disfrute corresponderá a las personas en cuyo favor se haya constituido y, en caso de duda —si no consta claramente—, del «cónyuge, los ascendientes que se encuentren en estado de reclamar alimentos, los hijos mientras permanezcan solteros, y los hijos mayores entredichos o inhabilitados por defecto intelectual» (art. 636). El derecho se extinguirá «cuando hubiere fallecido el último miembro de la familia para quien fue constituido el hogar», en cuyo caso «volverá el inmueble al patrimonio del constituyente o de sus herederos, a menos que el dominio se haya traspasado a la persona o personas en cuyo favor se constituyó el hogar» (art. 641).

Debemos también partir del principio de *inembargabilidad* de este derecho. En efecto, los derechos reales de uso y habitación, por ciertas necesidades vitales solapadas por la regulación del uso de la vivienda familiar y los derechos de preferente adquisición de los artículos 1.406 y 1.407 del Código Civil, se han considerado tradicionalmente indisponibles con arreglo a unos argumentos que carecen, vistos en perspectiva, de suficiente calado para decaer la indisponibilidad. Así pues, sin perjuicio de situaciones excepcionales de inembargabilidad, que coincidirían con las de intransmisibilidad, se ofrece como tesis más adecuada una solución ecléctica —ya esbozada— que distinga entre adquisición a título gratuito (inembargable) y oneroso (embargable), y atribución de usos excesivos y típicos (embargable) en la medida en que no se trata de «un derecho que responda a una finalidad de pura negociación patrimonial, sino que desempeña una función de asistencia a gentes necesitadas» (26).

Por último, si bien el habitacionista no puede enajenar su derecho sí puede, en algunos ordenamientos —así, en el art. 36 de la Ley catalana— dar su consentimiento a la constitución de una hipoteca sobre el bien de que se trate, en cuyo caso la ejecución de la hipoteca supone la extinción del derecho.

## VI. EXTINCIÓN

Aunque el Código Civil nada señala sobre este particular, tanto la Ley 423 de la Compilación de Navarra, como el artículo 34 de la Ley catalana, presumen el carácter vitalicio de este derecho, a no ser que en el título se hubiera fijado un plazo determinado.

Generalmente, el derecho de habitación se extingue por cualquiera de las causas establecidas en el artículo 513 del Código Civil para el usufructo, por la remisión general que se hace a ese precepto, sin perjuicio de lo que haya podido preverse en el título. Claro está que, a la vista del fin perseguido por la ley, la causa básica de extinción del derecho de habitación será la muerte del habitacionista pues este derecho se configura generalmente con carácter vitalicio —temporal— y sólo a favor de una o varias personas físicas (art. 44 de la Ley catalana), sin que pueda sobrepasar la vida del aquél para el que fuera constituido (27). No obstante, la muerte del habitacionista extingue el derecho de habitación, aún cuando tenga hijos menores de edad, salvo que el título de creación del derecho haya dispuesto otra cosa.

En relación con esta cuestión, ha señalado la doctrina que aunque se trate de un derecho sobre el que las partes tienen cierto margen de libertad, no

---

(26) CARPIO GONZÁLEZ, I., «Sobre la embargabilidad de los derechos de uso y habitación», *Boletín de Información del Colegio Notarial de Granada*, núm. 167, noviembre, 1994, págs. 2559-2560.

(27) BARBERO, D., «Il Sistema...», *ob. cit.*, pág. 541.

pueden apartarse de las normas de orden público como, por ejemplo, las relativas a la duración máxima de estos derechos (28).

Se ha discutido si la desaparición de la situación de *necesidad* puede considerarse como una causa de finalización del derecho, de forma similar a como ocurre con el derecho de alimentos. En la doctrina foránea se ha señalado que este derecho debe extinguirse cuando cesa la necesidad personal que justifica su constitución, como asimismo en aquellos casos en que el habitacionista se ve obligado a abandonar la localidad donde se encuentra su habitación. Incluso se ha entendido que cuando esa necesidad no hubiera concurrido originariamente debe considerarse nulo el acto constitutivo de este derecho (29). No obstante, otros autores —como PUGLIESE— entienden que este derecho no se extingue por el hecho de que el habitacionista disponga de otro apartamento, lo que no le autoriza a alquilar o ceder su derecho ni, especialmente, a dejar completamente vacía esa vivienda, «pues estando reservada para el uso del habitacionista, y su teórico disfrute, se convertiría así en un derecho inútil» (30). En definitiva, lo que se estaría exigiendo es un uso con carácter de habitualidad.

Ahora bien, el causante está facultado para establecer mecanismos que garanticen el efectivo cumplimiento de su voluntad, por lo que en mi opinión también es igualmente factible que en el título conste una cláusula expresa de reversión al propietario —o sus herederos— para el caso de que el habitacionista cese en el uso del inmueble. Esta posibilidad está expresamente prevista en el artículo 2 de la Ley 13/2000, reguladora de ese derecho en Cataluña, que indica que «en el caso de que el título constitutivo sea una donación, el donante puede reservarse la facultad de reversión del derecho, con la especificación, en el título constitutivo, de las causas de reversión que se hayan previsto».

La propia seguridad jurídica exige que la desaparición de la situación de necesidad, como causa de extinción del derecho, se produzca sólo en situaciones excepcionales (31) (así, el art. 2.954 del Código Civil argentino indica que no se puede oponer al habitacionista «que no sea persona necesitada»), y, en todo caso, siempre que así se hubiera pactado en el título, si bien este planteamiento puede ofrecer, desde luego, un cauce abierto para el florecimiento del fraude de ley que hace necesario analizar cada uno de los supuestos planteados y evitar generalidades que nacen de la propia indefinición de lo que hay que entender por «necesidad».

Trata de dar luz a este problema el mismo artículo 2.954 del Código Civil argentino cuando dispone que «las necesidades personales del usuario serán juzgadas en relación con las diversas circunstancias que puedan aumentarlas

---

(28) PAPAÑO, J. (*et al.*), *ob. cit.*, pág. 629.

(29) OLIVEIRA ASCENSAO, J., *Direitos Reais*, Coimbra Edit., Coimbra, 1993, pág. 459.

(30) PUGLIESE, G., *Usufructo, Uso-Abitazione*, Unione Tipografico-editrice torinense, Torino, 1954, pág. 758.

(31) FERNÁNDEZ DOMINGO, J. I., *ob. cit.*, pág. 132.

o disminuirlas, como a sus hábitos, estado de salud, y lugar donde vivan...», sin que queden comprendidas entre las necesidades del usuario «las que sólo fuesen relativas a la industria que ejerciere, o al comercio de que se ocupare» (art. 2.955 del mismo Código). Incluso el propio *Codice civile* italiano nos indica que «la necesidad deberá evaluarse según la condición social del titular del derecho» si bien refiriéndose al derecho de uso (art. 1.021). Todos estos razonamientos abundan en la excepcionalidad de esta medida, tal y como se ha puesto de manifiesto anteriormente.

El disponente puede haber señalado un plazo o, como se ha indicado, el establecimiento de una condición resolutoria como causas de extinción del derecho. También extinguen el derecho la reunión del derecho de habitación y la nuda propiedad en la persona del habitacionista, su renuncia al derecho, la pérdida total de la habitación o la prescripción. Por lo demás, puede haberse establecido una cláusula de reversión al propietario, según se ha indicado, que habrá que respetar, para el caso de que el habitacionista cumpla o incumpla las concretas condiciones o requisitos fijados en el título (matrimonio, etc.).

El abuso grave por parte del habitacionista también es causa de finalización del derecho. Ahora bien, esta causa debe interpretarse restrictivamente. Esta es una consecuencia de la diligencia de un buen padre de familia que se debe exigir a éste en el uso y disfrute del inmueble —como señala el art. 627 del *Code Civil* francés o el art. 628 del Código Civil venezolano—, sin que constituya abuso grave la realización por el habitacionista de obras de conservación, como tampoco constituiría abuso la realización de obras de adaptación o accesibilidad.

En efecto, las SSTS 1.<sup>a</sup>, de 28 de noviembre de 1908 y de 30 de abril de 1910 consideran que de esa sanción ha de realizarse una interpretación restrictiva, no mereciendo la calificación de gravemente abusivos los hechos que más que actos, constituyen omisiones, como deterioros en la cosa o falta de las debidas reparaciones (SAP Zaragoza de 19 de abril de 2000).

## RESUMEN

### DERECHO DE HABITACIÓN

*El derecho real de habitación previsto en los artículos 523 y siguientes del Código Civil —que acredita una larga tradición en nuestro Derecho—, cumple actualmente una importante función social, como lo demuestra el interés que ha despertado en los últimos proyectos y reformas legislativas.*

## ABSTRACT

### RIGHT OF HABITATION

*The real right of habitation provided for in articles 523 et seq. of the Civil Code, which is backed by long-standing tradition in our law, currently performs an important social function, as is shown by the interest it has aroused in the latest legislative drafts and reforms.*

*However, the way the real right of habitation works continues to pose some*

*Sin embargo, el derecho real de habitación continúa planteando en su desenvolvimiento, al día de hoy, algunos importantes interrogantes que a lo largo de la exposición no sólo se trata de apuntar, sino de resolver, acudiendo en su auxilio a las enseñanzas de nuestra mejor doctrina y de la jurisprudencia, y sin olvidar las soluciones que brinda el Derecho comparado a las que se dedica una especial atención. Asimismo, son objeto de análisis las consecuencias derivadas del carácter extraordinariamente difuso de la habitación, la complejidad en la fijación de sus límites y extensión en aras de la seguridad jurídica, especialmente a la hora de su inscripción registral. También se analiza el concepto de familia, su aumento o disminución, los problemas derivados de la «cohabitación» del discapacitado con igual derecho que el cónyuge viudo o la existencia de terceros residentes, la cuestión de la admisibilidad del ejercicio de actividades profesionales o comerciales, la participación en los gastos del inmueble y el ejercicio de derechos por el habitacionista cuando reside en un edificio en régimen de propiedad horizontal, la incompatibilidad entre el principio de protección de la familia y el hogar familiar con la potencial transmisibilidad del derecho y, finalmente, las circunstancias que rodean su extinción.*

*Se estudia también en este artículo la justificación de su rehabilitación como una técnica o medida no estrictamente tutiiva o alimentista, sino como alternativa a otros derechos, como el arrendamiento, o incluso como forma diferida de acceso a la propiedad. Por último, se sugiere un examen detenido de su contenido y, en su caso, una revisión de sus postulados, pero desaconsejando un tratamiento sesgado, meramente accidental, al hilo de cualquier reforma parcial en otros ámbitos.*

*important questions today that the body of this paper endeavours not only to list, but to answer as well. To its aid come the teachings of the finest of our doctrine and case law and, not the least, the solutions offered by comparative law, which receive special attention. Analysis is also devoted to the consequences stemming from the extraordinarily diffuse nature of habitation and to the complexity of establishing its limits and breadth for the sake of legal certainty, especially in the registration of a right of habitation. There is also an analysis of the concept of the family, its enlargements or reductions, the problems stemming from the «cohabitation» of a disabled person who holds the same right as a widowed spouse or the existence of third-party residents, the question of the admissibility of the exercise of professional or commercial business, the sharing of property expenses and the exercise of rights by the holder of the right of habitation when he or she resides in a building that is in a horizontal property scheme, the incompatibility between the principle of the protection of the family and its home and the potential transmissibility of the right and, lastly, the circumstances surrounding the termination of the right.*

*This article also studies the grounds for remodelling the right of habitation as a technique or measure that is not strictly protective or aimed at providing support for necessities, but as an alternative to other rights, such as leaseholds, or even as a deferred way of gaining access to ownership. Lastly, it is suggested that its content should be put through painstaking examination, which may show that its postulates should be revised; on the other hand, a biased treatment of the right of habitation as a side issue following upon a partial reform in other areas is advised against.*

*(Trabajo recibido el 6-4-2005 y aceptado para su publicación el 29-12-2005)*

## VII. BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO GARCÍA, M., *Derecho Civil*, t. III, vol. 2.º, 8.ª ed., Barcelona, 1994.
- AREAN, B., *Derechos Reales*, vol. 2.º, 6.ª ed., Hammurabi, Buenos Aires, 2003.
- BARBERO, D., *Il Sistema dei Diritto Privato*, reelaborado por LISERRE (A.) y FLORIDA (G.), 2.ª ed., UTET, Torino, 1993.
- *L'Usufrutto et i diritti afini*, Giuffrè, Milano, 1952.
- CARPIO GONZÁLEZ, I., «Sobre la embargabilidad de los derechos de uso y habitación», *Boletín de Información del Colegio Notarial de Granada*, núm. 167, noviembre, 1994, pág. 2557 y sigs.
- CASTÁN TOBEÑAS, J., *Derecho Civil Español, Común y Foral*, t. II, vol. 2.º, Reus, Madrid, 1988.
- CHABAS, F., *Leçons de Droit Civil*, t. II, vol. 2<sup>ème</sup> (MAZEAUD, H., et al.), Montchrestien Edit., Paris, 1989.
- DE BUSTOS GÓMEZ RICO, M., «Comentario a los artículos 467 a 529 del Código Civil», *Comentario del Código Civil*, vol. 3.º, coordinado por SIERRA GIL DE LA CUESTA, Bosch, Barcelona, 2000.
- DORAL GARCÍA DE PAZOS, J. A., «Comentario a los artículos 467 a 529 del Código Civil», *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, coordinado por ALBALADEJO y DÍAZ ALABART, t. VII, vol. 1.º, EDERSA, Madrid, 1992.
- FERNÁNDEZ CAMPOS, J. A., «Comentarios a los artículos 523 a 529 del Código Civil», *Comentarios al Código Civil*, coordinado por RAMS ALBESA y MORENO FLÓREZ, JOSÉ MARÍA, Bosch Edit., Barcelona, 2001.
- FERNÁNDEZ DOMINGO, J. I., *Los Derechos Reales de Uso y Habitación*, Dykinson, Madrid, 1994.
- FERNÁNDEZ-TRESGUERRES GARCÍA, A., «Disposiciones de protección *mortis causa* del discapacitado», *La protección jurídica de discapacitados, incapaces y personas en situaciones especiales*, dirigido por MARTÍNEZ DIE, Seminario UIMP, Consejo General del Notariado y Cívitas ediciones, Madrid, 2000.
- GALVÁN GALLEGO, A., «La Ley de la Comunidad Autónoma de Cataluña 13/2000, de 20 de noviembre, reguladora de los derechos de usufructo, uso y habitación», *Actualidad Civil*, núm. 37, 8-14 de octubre de 2001, pág. 16 y sigs.
- LAFAILLE, H., *Curso de Derechos Reales*, t. III, Talleres Gráficos GHIO, Buenos Aires, 1926.
- LARROUMET, C., *Droit Civil*, t. II, 2.ª ed., Económica Edit., Paris, 1988.
- LEÑA FERNÁNDEZ, R., *El Notario y la protección del discapacitado*, Consejo General del Notariado, Madrid, 1997.
- MANRESA Y NAVARRO, J. M., *Comentario al Código Civil*, t. V, 4.ª ed., Reus, Madrid, 1921.
- MANZANO FERNÁNDEZ, M., *El uso de los inmuebles en el Derecho Civil Moderno*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999.
- OLIVEIRA ASCENSO, J., *Direitos Reais*, Coimbra Edit., Coimbra, 1993.
- PAPÁNO, J. (et al.), *Derechos Reales*, t. I, 2.ª ed., Astrea, Buenos Aires, 2004.
- PLANIOL (M.) y RIPERT (J.), *Tratado práctico de Derecho Civil francés*, traducción de DÍAZ CRUZ, t. III, Cultural, S. A., La Habana, 1932.

- PROUDHON, P. J., *D'Usufrutto, d'uso personale e di abitazione*, vol. 2.º, nello Studio Editorio, Napoli, 1845.
- PUGLIESE, G., *Usufructo, Uso-Abitazione*, Unione Tipografico Editrice torinense, Torino, 1954.
- RAMS ALBESA, J., «Comentario a los artículos 523 y 529 del Código Civil», *Comentario del Código Civil*, t. I, Ministerio de Justicia, Madrid, 1993.
- ROCA SASTRE (R.) y ROCA-SASTRE MUNCUNILL (L.), *Derecho Hipotecario*, t. VI, 8.ª ed., Bosch, Barcelona, 1997.
- VALVERDE Y VALVERDE, C., *Tratado de Derecho Civil español*, t. II, Tipográfica Cuesta, Valladolid, 1925.
- VENECIAN, G., *Usufructo, uso y habitación*, Librería General de Victoriano Suárez, Madrid, 1928.
- VILLAGRASA ALCAIDE, C., «El derecho real de habitación en la Ley 13/2000, de 20 de noviembre, del Reglamento de Cataluña sobre regulación de los derechos de usufructo, uso y habitación», *La Notaría* (7-8) julio-agosto de 2002, págs. 32 y sigs.