

La vivienda familiar en el régimen del Código Civil reformado.

Especial referencia a los actos dispositivos sobre la misma (*)

SUMARIO: I. LA «VIVIENDA FAMILIAR»: PRECISIONES CONCEPTUALES.—II. PROTECCION DE LA FAMILIA Y «VIVIENDA FAMILIAR»: LA CONSTITUCION Y EL CODIGO CIVIL.—III. NACIMIENTO (CREACION O CONSTITUCION) DE LA «VIVIENDA FAMILIAR»: INNECESIDAD DE ACTO FORMAL DE DESTINACIÓN. HABITUALIDAD.—IV. AMBITO OBJETIVO: EL AJUAR. TRASTEROS, GARAJES, TERRAZAS, ETC.—V. AMBITO SUBJETIVO.—VI. ATRIBUCION DE LA «VIVIENDA FAMILIAR»: MATIZACIONES PREVIAS: A) *Atribución posible*: a) Casos de titularidad con base de derecho real: 1. Titularidad en régimen de copropiedad ordinaria (comunidad por cuotas de tipo romano). 2. Titularidad en régimen de propiedad ganancial. 3. Titularidad en régimen de propiedad privativa de uno de los cónyuges. 4. Titularidad usufructuaria. b) Casos de titularidad con base de derecho personal: Titularidad arrendaticia. B) *Atribución imposible*: 1. Titularidad de uso o habitación. 2. Titularidad arrendaticia por razón de empleo. 3. Precario.—VII. DISPOSICION DE LA «VIVIENDA FAMILIAR»: A) *Situación familiar normal*: el artículo 1.320 del Código Civil: a) **Finalidad** de la norma. b) Consentimiento. c) Sanción por infracción. d) Eficacia frente de terceros. B) *Situación familiar anormal*: el artículo 96, oficio último del Código Civil: Paralelismo relativo con la situación normal. Finalidad de la norma, consentimiento, sanción por infracción y eficacia respecto de terceros.—VIII. EXTINCION: CAUSAS Y EFECTOS.

I. LA «VIVIENDA FAMILIAR»: PRECISIONES CONCEPTUALES

Pese al reiterado uso que en el lenguaje coloquial se hace del término «vivienda familiar», éste carece, a mi juicio, de una perfecta delincación conceptual en el ámbito jurídico. Y ello, por muy diversas razones, de las que creo merecé destacar, como más importante, el hecho de que, tanto el

(*) Conferencia en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de junio de 1989.

vocablo sustantivo «vivienda», como el adjetivo «familiar» que la califica, tienen un trasfondo sociológico que dificulta su perfecto encuadre en el marco, obviamente más rígido, del Derecho.

En efecto, por lo que atañe al sustantivo «vivienda», entiendo que, aunque sea salvando las debidas distancias, lo mismo merece tal concepto el carromato en el que transcurre la azarosa vida del artista de un circo ambulante, como, en el otro extremo del arco, el lujoso chalé del acaudalado hombre de negocios.

Y por lo que respecta al adjetivo «familiar», el aludido trasfondo sociológico resulta evidente si se tienen en cuenta no sólo las connotaciones agnáticas, aunque sean residuales, de la familia de nuestro tiempo, ya que con frecuencia ésta se extiende hasta los parientes políticos (p. ej., el suegro o la suegra, la cuñada viuda, etc.), sino también, y esto es lo más importante, aunque ahora no podamos extendernos en ello, porque el concepto sociológico actual de familia ha desbordado los antiguos esquemas jurídicos, sin duda muy rígidos, y da cabida en su seno a relaciones transitorias y situaciones que, aun siendo puramente fácticas, generan vínculos familiares tan protegidos por el Derecho como los que resultan del clásico núcleo esencial, esto es, el del matrimonio.

Así se explica que tan vivienda familiar sea la del matrimonio que convive con sus hijos, como la que comparte con los suyos, extramatrimoniales por supuesto, una pareja no casada. En cambio, ello no quiere decir que en todo caso, respecto de la vivienda familiar, sea idéntico su régimen jurídico, especialmente en materia de atribución y limitaciones dispositivas, pues, obviamente, la inexistencia de hijos en las uniones extramatrimoniales hace que, en caso de ruptura, pierda interés para el Derecho, tanto en el ámbito del puro Derecho de Familia como en el de su régimen económico o en el sucesorio, cualquier intento de protección a favor de uno u otro de los miembros de la pareja.

Por todo ello, la exposición del tema sobre vivienda familiar que seguidamente haré, centrada ya en las normas del Código Civil y sus disposiciones complementarias, debe entenderse circunscrita a los casos de la familia matrimonial.

II. PROTECCION DE LA FAMILIA Y «VIVIENDA FAMILIAR»: LA CONSTITUCION Y EL CODIGO CIVIL

Hechas las precisiones conceptuales que anteceden, cabe decir, en primer lugar, que cualquier ordenamiento jurídico que se precie de dispensar algún tipo de protección normativa al núcleo familiar, sea cual sea la extensión o composición que a este término se dé, debe empezar por

admitir la ineludible necesidad de garantizar al máximo nivel, esto es, con rango constitucional, la protección adecuada al reducto físico (la vivienda, el hogar), donde la convivencia familiar se realiza cotidianamente; protección que, lógicamente, admite diversos cauces, desde el administrativo, encaminado a facilitar la adquisición de la vivienda (viviendas de protección oficial), o el fiscal, dirigido a reducir sus costes impositivos (benéficos o exenciones), hasta el estrictamente civil que es el objetivo de nuestro tema, proyectado, en esencia, al mantenimiento de la integración familiar, incluso, paradójicamente, en aquellos casos en que la familia se desintegra por ruptura de la convivencia de los padres, haciendo de la vivienda un instrumento residual de tal integración.

Pues bien, nuestra Constitución, tan minuciosa, como dice ENTRENA KLETT (1), que casi descende a niveles reglamentarios en muchos preceptos, no es demasiado explícita que digamos en la materia que nos ocupa, hasta tal punto que de los dos artículos en que prácticamente roza, sin excesiva profundidad, los temas de matrimonio y familia, me refiero a los artículos 32 y 39, únicamente el apartado 1 de este último, al decir que «los poderes públicos aseguran la protección social, económica y jurídica de la familia», permite afirmar que nuestra vigente Constitución insinúa someramente la posibilidad de un régimen jurídico delimitador y protector de la vivienda familiar: Régimen jurídico que, eso sí, hoy podemos encontrarlo en determinados artículos del Código Civil, que veremos seguidamente, pero no en su primitiva versión de 1889, cuyo primer centenario ahora conmemoramos, sino en sus dos recientes modificaciones introducidas por la Ley 11/1981, de 13 de mayo, en materia de filiación, patria potestad y régimen económico del matrimonio, y por la Ley 30/1981, de 7 de julio, sobre regulación del matrimonio y determinación del procedimiento a seguir en las causas de nulidad, separación y divorcio. Dichos artículos y otras disposiciones complementarias, que también veremos, aun sin ser demasiado abundantes ni de feliz redacción, contrastan con la parquedad, casi indigente, del texto anterior del Código Civil que, tan sólo en su artículo 68, regla segunda, modificado por Ley de 24 de abril de 1958, prestaba atención a la suerte de la vivienda familiar —vivienda común la denominaba—, al tratar de las medidas a adoptar por el Juez tras la admisión de las antiguas demandas de nulidad o separación.

A partir de aquí y a fin de facilitar la exposición, voy a adoptar una sistemática que, aunque parezca arbitraria a fuer de clásica, puede resultar de cierta utilidad; a tales efectos, voy a analizar sucesivamente los siguientes extremos: nacimiento (esto es, creación o constitución), de la vivienda

(1) ENTRENA KLETT: «Matrimonio, separación y divorcio», *Aranzadi*, 1982, página 20.

familiar; ámbito objetivo; ámbito subjetivo; atribución; disposición, y extinción de la vivienda familiar.

III. NACIMIENTO (CREACION O CONSTITUCION) DE LA «VIVIENDA FAMILIAR»

INNecesidad DE ACTO FORMAL DE DESTINACIÓN

Bajo este dudoso, pero socorrido, término, nacimiento, quiero aludir a la cuestión de si es o no necesario algún tipo de declaración formal, y, en su caso, de quién, para que podamos hablar de vivienda familiar. En principio hay que optar por la negativa, es decir, que parece obligado pensar que el carácter de vivienda familiar atribuible a una vivienda proviene de circunstancias fácticas, sociológicas o metajurídicas, de suerte que allí, y en el momento mismo en que en determinado recinto o espacio físico, cualquiera que sea su grado de confortabilidad y su título posesorio, convivan los componentes del núcleo familiar básico, esto es, la pareja matrimonial, allí mismo y, entonces, repito, surge espontáneamente, sin necesidad de acto o declaración formal de destinación, el concepto de vivienda familiar, la cual por su propia condición y en la medida en que al Derecho interesa la protección de la familia, rebasa la frontera de la sociología para entrar en el terreno de los intereses jurídicamente protegibles.

Ahora bien, aun siendo verdad lo que antecede, no es toda la verdad. En efecto, la asignación formal del carácter familiar a una vivienda puede situarse en tres planos distintos: judicial, legal y convencional.

En el plano judicial y anticipándome a lo que luego diré, cabe señalar que, en los casos de ruptura matrimonial, la necesidad de atribuir el uso de la vivienda familiar a uno de los cónyuges supone que el carácter de tal aflora formalmente en la sentencia judicial, sentencia que incluso puede trascender al Registro de la Propiedad.

En el plano legal debemos recordar que, frente a la regla general del artículo 1.357, párrafo primero, del Código Civil, según el cual «los bienes comprados a plazos por uno de los cónyuges antes de comenzar la sociedad, tendrán siempre carácter privativo aun cuando la totalidad o parte del precio aplazado se satisfaga con dinero ganancial», se alza el párrafo segundo del propio artículo, con arreglo al cual «se exceptúa la vivienda y ajuar familiares, respecto de los cuales se aplicará el artículo 1.354», en virtud del cual «los bienes adquiridos mediante precio o contraprestación en parte ganancial y en parte privativo, corresponderán *pro indiviso* a la sociedad de gananciales y al cónyuge o cónyuges en proporción al valor de

las aportaciones respectivas». Curiosamente, estos artículos, que, como todos los incluidos en el título III del Libro IV del Código (arts. 1.315 a 1.444), deben su texto vigente a la Ley de 13 de mayo de 1981, dejan en el aire la cuestión básica de saber cuándo estamos en presencia de una vivienda familiar que permita la aplicación excepcional del artículo 1.354. A resolver tal cuestión viene el artículo 91, párrafo tercero, del Reglamento Hipotecario, en su redacción, dada por Real Decreto de 10 de octubre de 1984, según el cual «la determinación de la cuota indivisa de la vivienda familiar habitual que haya de tener carácter ganancial en aplicación del artículo 1.357.2 del Código Civil, requerirá el consentimiento de ambos cónyuges y se practicará mediante nota marginal». Pues bien, no ofrece duda de que este consentimiento y la subsiguiente nota marginal tiñen de formalismo a la atribución del carácter familiar de la vivienda.

La interpretación y correcta aplicación de este artículo reglamentario no deja de suscitar algunos problemas prácticos en los que, desde luego, no puedo detenerme. Baste citar, a título de ejemplo, el caso de la elevación a escritura pública del contrato en documento privado de una vivienda, realizado, mediante precio parcialmente aplazado, por una persona soltera que, más tarde, se casa. Presumiblemente, una parte del precio aplazado ha podido pagarse después de contraído el matrimonio y, por tanto, con dinero ganancial. Pero como no existe ningún dato que permita ni obligue a entender que la vivienda comprada se ha destinado a vivienda familiar, civil y registralmente puede quedar vulnerado el artículo 1.357.2, en relación con el 1.354 del Código Civil, y, por tanto, excluida la ganancialidad de tal vivienda, en perjuicio del otro cónyuge, mediante la simple manobra, no necesariamente maliciosa, de eludir la comparecencia de este último —por lo demás innecesaria— en la escritura de elevación a público del documento privado y de omitir en ella cualquier referencia a la circunstancia fáctica de haberse destinado la vivienda así adquirida a vivienda familiar.

Por último, en el plano convencional, aún resalta más el formalismo de tal caracterización si tenemos en cuenta el acto de destinación *a posteriori* que prevé el artículo 91.2 del propio Reglamento Hipotecario, según el cual el posterior destino a vivienda familiar de la comprada a plazos por uno de los cónyuges antes de comenzar la sociedad no alterará la inscripción a favor de éste, si bien en las notas marginales en las que se hagan constar con posterioridad los pagos a cuenta del precio aplazado, se especificará el carácter ganancial o privativo del dinero entregado.

LA HABITUALIDAD

En línea con lo que antecede, cabría preguntarse si la habitualidad, o mejor dicho, la convivencia habitual es o no inherente al concepto de vivienda familiar que el Código Civil, en su sistema vigente, trata de proteger. A primera vista, tal pregunta parece capciosa si se tiene en cuenta, por un lado, el propio sustrato sociológico de los conceptos «vivienda» y «familia», ambos con vocación de permanencia y reiteración cotidiana; y, por otro lado, el hecho de que no todos pero sí algunos de los artículos que configuran el régimen de la vivienda familiar en el Código Civil, expresamente hablan de «vivienda habitual de la familia» (así el 1.320), «vivienda habitual común de los esposos» (así el 1.321) o «vivienda donde tuviese la residencia habitual el cónyuge difunto» (el 1.406). Sin que estos artículos ni ninguno otro del Código Civil, como apunta M. MUÑOZ DE DIOS (1 bis), exija un tiempo mínimo de ocupación.

Pero dejará de parecer capciosa tal pregunta si, aunque sea con carácter anecdótico, nos planteamos la cuestión de la hoy tan frecuentemente llamada «segunda vivienda», esto es, el chalé o el apartamento del campo, la montaña o la playa, que, a veces, cuando están próximos geográficamente a la primera vivienda, alcanzan un alto grado de ocupación real o habitual y continuada, sobre todo en los períodos iniciales de la familia, cuando la prole y también los padres mantienen un mayor nivel de ilusión en la utilización de esa segunda vivienda.

Creo, no obstante que, tanto por su carácter no habitual, o al menos infrahabitual, como por la accesoriedad de las necesidades que esta segunda vivienda viene a satisfacer (ocio, descanso, deporte, etc.), el tratamiento jurídico que merece, sin mengua de su eventual interés pecuniario o sentimental, debe ser, y de hecho es, marginal respecto del tema central de mi exposición, relativo al régimen de la vivienda familiar en el Código Civil.

Pero también creo con LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBULLIDA (2) que, al menos, en algunos casos cuya delimitación fáctica y trascendencia jurídica corresponderá al arbitrio judicial, no cabe excluir la coexistencia simultánea de dos viviendas familiares habituales, por ejemplo, si los padres viven en la población donde uno o ambos residen y ejercen su profesión y algunos hijos ocupan un piso en otra ciudad en la que cursan estudios.

Por lo demás, y con ello concluyo este punto, creo que pueden suscitarse problemas prácticos de gran interés para el Juez, en aquellos casos

(1 bis) MARIANO MUÑOZ DE DIOS: «La vivienda familiar y el mobiliario del artículo 1.320 del Código Civil», *Anales AMN*, t. XXVII.

(2) LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBULLIDA: *Derecho de familia*. Bosch, 192, página 300.

en los que un mismo espacio físico (piso, chalé, etc.) coincidan el uso de una parte para vivienda habitual familiar y el uso de otra parte para el ejercicio de una profesión, arte, oficio o industria.

IV. AMBITO OBJETIVO DE LA VIVIENDA FAMILIAR

Diversas son las cuestiones que suscita la delimitación de este ámbito. Algunas de las que acaban de ser insinuadas a propósito del carácter habitual de la vivienda familiar (me refiero a la doble vivienda, a la posible simultaneidad de dos viviendas familiares habituales o a la coetaneidad de vivienda y despacho profesional), podrían tratarse ahora también bajo la perspectiva a que alude este nuevo epígrafe. Sin embargo, a fin de evitar repeticiones, voy a centrar el mismo en el somero análisis de otras cuestiones como son las relativas al denominado ajuar o a determinados elementos arquitectónicos accesorios de la vivienda, como pueden ser los trasteros, garajes, patios, terrazas, etc.

AJUAR

Ni que decir tiene que no pretendo ahora realizar un estudio exhaustivo del denominado «ajuar», entendiendo por tal, en palabras del artículo 1.321 del Código Civil, «las ropas, mobiliario y enseres de la vivienda, a excepción —según el propio artículo— de las alhajas, objetos artísticos, históricos y otros de extraordinario valor». En cambio, sí quiero destacar que, tanto en las situaciones normales de la familia, como en las patológicas o de ruptura, el ajuar se integra en el ámbito objetivo del concepto «vivienda familiar», de suerte que, aun sin constituir un concepto unitario, ambos, vivienda y ajuar, alcanzan un tratamiento homogéneo a la hora de atribuir su uso y su eventual disposición. Así resulta en el régimen vigente del Código Civil, aunque con terminología cambiante que a veces puede ser perturbadora, de sus artículos 90, 96 y 103, todos ellos incluidos en el título IV del Libro I y redactados por la Ley de 7 de julio de 1981 para los casos de ruptura matrimonial, y del 1.320 para los demás casos.

En efecto, entre las medidas provisionales que, a falta de acuerdo de los cónyuges, ha de adoptar el Juez una vez admitida la demanda de nulidad, separación o divorcio, el artículo 103, 2.^a, señala la de determinar cuál de ellos ha de continuar en el uso de la vivienda familiar, y asimismo, previo inventario, los bienes y objetos del ajuar que continúan en ésta y los que se ha de llevar el otro cónyuge. Y al regular los efectos comunes a la nulidad, separación y divorcio, el artículo 90, B, establece que el convenio

regulador debe referirse, al menos, y entre otros extremos, a «la atribución del uso de la vivienda y ajuar familiar», añadiendo el artículo 96, en su párrafo primero, que «en defecto de acuerdo de los cónyuges aprobado por el Juez, el uso de la vivienda familiar y de los objetos de uso ordinario en ella, corresponden a los hijos y al cónyuge en cuya compañía queden», mientras que en su párrafo último limita, como luego veremos, la disponibilidad de la vivienda y bienes indicados cuyo uso corresponda al cónyuge no titular. Limitación dispositiva que, en los casos de normalidad familiar, afecta también, según el artículo 1.320, a los derechos sobre la vivienda habitual y los muebles de uso ordinario de la familia.

De los citados artículos resulta, pues, un tratamiento idéntico para el continente (esto es, el espacio físico o vivienda propiamente dicha) como para el contenido (llámense muebles, objetos, enseres o ajuar, que en aquél se albergan); lo cual nos permite concluir que, a nuestros efectos y a la hora de fijar su ámbito objetivo, la vivienda familiar es un concepto complejo en el que cabe integrar tanto el inmueble como el mobiliario enmarcado en el concepto de ajuar, con la extensión que a éste da el mencionado artículo 1.321 del Código Civil. Artículo éste que, dicho sea de paso, en la medida en que establece una detracción del caudal hereditario del cónyuge difunto que no se computa en el haber del sobreviviente, parece contradecir lo antedicho sobre la homogeneidad del tratamiento de la vivienda familiar en el régimen del Código Civil, si bien tal contradicción no existe, pues en tales casos, por hipótesis, esto es, por fallecimiento de uno de los cónyuges, sobreviene una causa de alteración familiar, que lógicamente rebasa el ámbito del Derecho familiar para entrar de lleno en el Derecho sucesorio, y escapa, por tanto, al objeto propio de nuestro tema.

TRASTEROS, GARAJES, TERRAZAS, ETC.

Avanzando un poco más en el tema de la delimitación del ámbito objetivo de la vivienda familiar, hemos de referirnos ahora a la cuestión de si dentro de tal concepto deben o no incluirse determinados elementos arquitectónicos que con frecuencia acompañan al de la vivienda, tales como trasteros, garajes, patios, terrazas, etc.

La respuesta que exige tal cuestión en modo alguno puede ser ni unitaria ni categórica; y no puede ser ni lo uno ni lo otro por varias razones, de las que cabe resaltar las tres siguientes:

En primer lugar, porque la configuración jurídico registral que puede darse a tales elementos es muy diferente, incluso admite combinaciones diversas, y puede prejuzgar la solución; en efecto, pensemos, por ejemplo,

que, tratándose de un piso en régimen de propiedad horizontal, ya sea propiedad común de ambos cónyuges, ya sea privativo de uno de ellos, la existencia de un trastero de utilización familiar (y lo mismo puede decirse con las oportunas reservas respecto de las plazas de garaje o de ciertos patios o terrazas en el mismo edificio), puede estar configurada, al menos, de alguna de las siguientes formas: como anejo inseparable del piso; como elemento común del edificio con atribución individualizada del uso de una parte de dicho elemento; como finca individualizada totalmente independiente; como porción indivisa de otro local independiente con atribución individualizada de uso, etc. Pues bien, salvo los casos citados en primero y segundo lugares, esto es, los de configuración como anejo del piso o como elemento común con uso individualizado, en los que no ofrece duda su integración en el ámbito objetivo de la vivienda, los demás casos se prestan a toda clase de opiniones, que si en un plano meramente teórico pudieran parecer lucubraciones conceptuales y por ello puramente dogmáticas, en el terreno de las realidades cotidianas pueden suscitar interesantes controversias, especialmente a la hora de la atribución convencional o judicial del uso de la vivienda familiar o del ejercicio del *ius disponendi* sobre la misma.

La segunda de las razones que antes invocábamos para eludir una contestación unitaria y categórica al problema de la eventual extensión objetiva de la vivienda familiar a determinados elementos arquitectónicos accidentales o accesorios, estriba en la misma variedad de posibilidades que ofrece el derecho en virtud del cual se detenta la vivienda familiar (propiedad, arrendamiento, usufructo, precario, ocupación inherente a una relación laboral, etc.); claro está que, pese a tal variedad de posibilidades, cabe afirmar que, como regla general, habrá que atender a la extensión objetiva que en cada caso permita el propio título de atribución del derecho de ocupación de la vivienda.

Por último, y aunque ello implique entrar en el resbaladizo terreno de cierto subjetivismo, no podemos ocultar que en la solución que se dé a la delimitación objetiva de la vivienda familiar, con la trascendencia que ello supone a la hora de la atribución de su uso y de su disponibilidad, pueden influir, y de hecho influyen, consideraciones inherentes al propio *status* familiar. En efecto, del mayor o menor nivel que alcance tal *status* puede depender el que, en unos casos sí y en otros no, pueda y deba extenderse el ámbito objetivo del concepto de vivienda familiar a determinados elementos arquitectónicos que no estando configurados como anejo inseparable, constituyan un mero lujo o puro recreo, por ejemplo, una sauna.

V. AMBITO SUBJETIVO DE LA VIVIENDA FAMILIAR

En un plano puramente teórico, la delimitación de este ámbito parece que presupone señalar los límites conceptuales del propio concepto de familia, lo cual, como dijimos al principio, ni es fácil, a causa del trasfondo sociológico y las connotaciones agnaticias que todavía perduran y acompañan a dicho concepto, ni es tampoco nuestro verdadero propósito, lo cual no es excusa para que, al menos desde el punto de vista tuitivo de la familia, tan cicateramente proclamado en el artículo 39.1 de la Constitución, dejemos de intentar un somero análisis del círculo familiar al que, en concreto, se dirigen las normas que el Código Civil, en su redacción vigente, dedica a la vivienda familiar. Pues bien, a tal efecto, cabe resaltar que dichas normas pueden ser clasificadas en dos grandes grupos: las que contemplan la situación normal de la familia, y las que contemplan a ésta en trance patológico o de ruptura, esto es, de separación, nulidad o divorcio de los cónyuges.

Las normas del primer grupo parecen dictadas tan sólo en consideración al círculo familiar más reducido, esto es, a la pareja hombre-mujer unida por el vínculo del matrimonio en cualquiera de las formas que el propio Código Civil admite, con exclusión, por tanto, de las uniones extramatrimoniales y desentendiéndose, al menos, en apariencia, de cualquier proyección a los intereses de la prole. Son, en efecto, normas de estricto régimen económico-matrimonial, ya sea primario (arts. 1.320 y 1.322), ya sea en su modalidad ganancial (arts. 1.357, 2.º, en relación con el 1.354), o, incluso, normas de Derecho sucesorio que otorgan ciertos privilegios al cónyuge viudo en relación con la vivienda que fue común con el difunto (así los arts. 1.322, 1.406 y 1.407).

En cambio, las normas que pueden ser incluidas en el segundo grupo rebasan la reducida órbita de la pareja unida por el vínculo del matrimonio, y, en la medida en que la ruptura precaria o definitiva de éste afecta al interés de los hijos, dichas normas extienden su ámbito de aplicación a ellos, no sólo para tomarlos en consideración como supuesto de hecho determinante de las medidas que los propios cónyuges en el convenio regulador o el Juez han de adoptar en torno a la protección de su persona (art. 103., 1.º, y 90, A), sino también para atribuir a uno de los cónyuges el uso de la vivienda familiar, aunque la titularidad de la misma corresponda al otro, como resultado de la ponderación de los intereses más necesitados de protección (arts. 90, B, 96, 1.º, y 103, 2.ª).

En todo caso, resulta digno de mención el hecho de que, presupuesta la identidad de trato que en la actualidad recibe la filiación matrimonial y la extramatrimonial (arts. 39, 2.º y 3.º, de la Constitución, y art. 108 Código Civil), este último omita toda referencia al caso de ruptura de

aquellas parejas que, sin estar casadas entre sí, tienen descendencia, cuya vivienda habitual, aunque extramatrimonial, no por ello deja de ser familiar y por ello digna de protección. Ni que decir tiene que tal vacío normativo habrá de rellenarse por la jurisprudencia que, sin duda, tiene un notable campo de actuación en toda esta materia.

VI. ATRIBUCION DE LA VIVIENDA FAMILIAR

MATIZACIONES PREVIAS

Llegados a este punto, podemos afirmar que estamos en el umbral del meollo o núcleo esencial de nuestro tema. Ahora bien, antes de entrar en él, debemos hacer algunas matizaciones previas; más concretamente, debemos resaltar las grandes diferencias que existen entre la posibilidad de enfocar el tema de la atribución de la vivienda familiar desde la perspectiva del derecho que corresponde al titular o titulares de un inmueble apto para ser habitado; para darle libremente tal destino de vivienda de su familia, en las situaciones pacíficas de ésta, y la posibilidad, muy distinta de la anterior, de enfocar tal tema bajo el prisma de la atribución judicial del derecho al uso de esa misma vivienda, en los casos patológicos de crisis familiar, en los que eventualmente cabe incluso atribuir tal uso al cónyuge no titular. Este último enfoque, en los casos de litigio conyugal dirigido a la separación, nulidad o divorcio, es, sin duda, el que resulta de los ya citados artículos 103, 2.^a (medidas provisionales), 90, párrafo primero, b) (convenio regulador), y 96, párrafo primero (sentencia judicial). Ahora bien, pese a la apuntada diferencia de enfoques posibles, lo cierto es que, como dice RAMS ALBESA (3), «los derechos que la atribución judicial del uso de la vivienda familiar crea, dependen en su caracterización de la clase de titularidad que el cónyuge no atributario ostente sobre la misma». La cual equivale a reconocer la interdependencia entre ambos enfoques y a admitir los peculiares escollos que puede originar la atribución judicial del derecho a usar la vivienda familiar a favor de quien no es titular de la misma. Como es lógico, a esta atribución judicial limitamos nuestro análisis en este apartado VI.

Prescindiendo de las agrupaciones o clasificaciones sistemáticas de otros autores, por ejemplo, O'CALLAGHAN (4), yo, por mi parte, prefiero dividir en dos grandes grupos los distintos casos de titularidad a los efectos

(3) RAMS ALBESA: *Uso, habitación y vivienda familiar*. Tecnos, 1987, pág. 109.

(4) O'CALLAGHAN: «El derecho de ocupación de la vivienda familiar en las crisis matrimoniales» (*Actualidad Civil*), pág. 1332.

que ahora nos interesan. En el primero incluyo los casos en que la atribución al cónyuge no titular es posible y, en el segundo, los casos en los que tal atribución es imposible. Dentro de ambos grupos cabe subdistinguir los casos de titularidad con base de derecho real y los casos de titularidad con base de derecho personal. Veamos cada uno de estos casos.

A) *Atribución posible*

a) Casos de titularidad con base de derecho real

1. Titularidad en régimen de copropiedad ordinaria (comunidad por cuotas de tipo romano)

La cotitularidad sobre la vivienda familiar que se produce en este caso puede ser anterior a la celebración del matrimonio (caso de la adquisición en estado de solteros), o posterior (caso de la adquisición en régimen legal o convencional de separación de bienes, o como consecuencia de la disolución de la sociedad de gananciales). Pues bien, presupuesta tal cotitularidad, la atribución del uso de la vivienda familiar a uno solo de los cónyuges origina a favor del atributario un doble tipo de cotitularidad: la copropiedad sobre su propia cuota indivisa, normalmente la mitad, prevista en el artículo 392 del Código Civil, y el derecho de uso sobre la cuota restante. Esta duplicidad de cotitularidades, dice RAMS ALBESA (5), si por un lado comporta la coexistencia armónica de dos regímenes jurídicos en la gestión y administración ordinaria de la vivienda familiar, por otro, impide al cotitular no usuario, mientras subsista el derecho de uso atribuido al otro, ejercitar la acción de división que, conforme al artículo 400 del Código Civil, es conatural al condominio. A fin de evitar repeticiones, de la naturaleza jurídica del derecho de ocupación o uso sobre la vivienda atribuido a uno solo de los cónyuges, me ocuparé más adelante al tratar del caso de titularidad dominical privativa y exclusiva de uno de ellos.

2. Titularidad dominical en régimen de gananciales

No ofrece duda de que esta situación es la más frecuente en los matrimonios acogidos al régimen legal del Código Civil. Sin embargo, su tratamiento es menos conflictivo, quizá por ser la situación menos duradera, pues, obviamente, en los casos de crisis matrimonial, la titularidad ganancia-

(5) RAMS ALBESA: *Ob. cit.*, pág. 111.

cial de la vivienda familiar, como la de cualquier otro bien de este carácter, es claudicante, toda vez que únicamente perdura mientras se sustancia el proceso de nulidad, separación o divorcio, esto es, durante la fase de medidas provisionales, y desaparece con la sentencia correspondiente, lo cual comporta la disolución y subsiguiente liquidación de la sociedad de gananciales conforme a los artículos 1.392, 1.396 y concordantes del Código Civil. Pues bien, en virtud de tal liquidación y sin perjuicio de permanecer atribuido el uso de la vivienda familiar a uno solo de los cónyuges en función de los intereses más dignos de protección, o bien se adjudica dicha vivienda en *pro indiviso* y por cuotas a ambos, lo cual hace tránsito al caso anterior, o bien se adjudica por entero a uno de ellos con las oportunas compensaciones al otro. Si el cónyuge usuario no es el adjudicatario, la situación hace tránsito al caso que veremos a continuación, es decir, al de la titularidad dominical privativa de uno de los cónyuges. A este respecto estoy de acuerdo con RAMS ALBESA (6) cuando afirma que «se echa de menos en el Código Civil, en tema de liquidación de la sociedad de gananciales, la previsión de un derecho potestativo de atribución preferente sobre la vivienda familiar, acordado en favor del cónyuge en cuya compañía quedan los hijos».

3. Titularidad dominical privativa de uno solo de los cónyuges

Cuando por virtud del convenio regulador (art. 90, párrafo B) o de la sentencia judicial (art. 96.1), el uso de la vivienda familiar se atribuye al cónyuge titular dominical exclusivo de la misma, se purifica, por así decirlo, su titularidad, de suerte que en tal caso no se genera especialidad alguna a los efectos del tema que ahora nos ocupa, ni siquiera en torno al *ius disponendi* sobre aquélla. Cosa bien distinta sucede cuando, conforme a dichos artículos, el uso de la vivienda familiar se disocia de su titularidad por quedar atribuido el derecho de uso al cónyuge no titular en virtud de la autponderación de intereses verificada por los propios cónyuges en el convenio o, a falta de acuerdo, por decisión judicial.

Por razones de mera oportunidad, y según anuncié antes, creo que este es el momento de analizar la naturaleza jurídica de este peculiar derecho de ocupación de la vivienda ajena, análisis que, por supuesto, se predica de los tres casos de titularidad con base de derecho real vistos hasta ahora, y que ha suscitado opiniones muy encontradas en nuestra doctrina. Para O'CALLAGHAN (7) se trata de un derecho real limitado, autónomo, de

(6) RAMS ALBESA: *Ob. cit.*, pág. 110.

(7) O'CALLAGHAN: *Ob. cit.*, págs. 1333 y sigs.

nueva creación, aunque quizá sin pensarlo el legislador que, por ello mismo, dejaría de ser atípico. Más conservador, LUNA SERRANO (8) sostiene, al igual que en la doctrina italiana hace AMAGLIANNI, que se trata de un verdadero derecho real de habitación, a lo que se opone RAMS ALBESA (9), diciendo que se trata de un derecho real típico de uso, y ello no sólo porque, en contra de LUNA SERRANO, piensa que el derecho de habitación constriñe a la ocupación exclusiva de las piezas necesarias para el habitacionista y su familia —en nuestro caso, los hijos convivientes— a diferencia del derecho que ahora analizamos, que permite la ocupación de toda la vivienda, sino también porque, en su opinión, el derecho de uso no es de esencia que recaiga sobre cosas fructíferas por naturaleza, ni en nuestro ordenamiento la separación del derecho de uso respecto del de habitación obedece a criterios radicalmente objetivos. En el Derecho italiano, algunos autores como A. FINOCHIARO y M. FINOCHIARO, hablan de la posibilidad de configurar este derecho como un comodato en base a la gratuidad de la relación, a lo que objeta ENCARNA ROCA TRÍAS (10) que ni ello es exacto, porque puede acordarse el pago de determinadas prestaciones relacionadas con la vivienda, ni la atribución en comodato, por ser un contrato nuevo, cumpliría los requisitos de consentimiento exigidos en el artículo 1.261 del Código Civil. También puede decirse que se trata de un arrendamiento forzoso en favor del cónyuge no titular, tal y como ocurre en el Derecho francés, pero esta opinión debe rechazarse también, en opinión de la citada autora, porque la constitución de derechos de carácter forzoso debe ser sancionada de forma expresa por la Ley, y no existe ninguna norma que lo permita en las actuales circunstancias; para ENCARNA ROCA, la atribución de la vivienda familiar no es sino una forma de contribución a las cargas familiares, relacionada con el deber de alimentos, y cree que el cónyuge a quien se atribuye el uso de la vivienda familiar en exclusiva no tiene otro título que el de poseedor y sus obligaciones serán las que deriven de la posesión sin más.

Sin ánimo de terciar en esta polémica, creo que constituye un vano intento el esfuerzo de asimilar o identificar este derecho con cualquiera de los moldes típicos tradicionales utilizados por los autores; ello no es obstáculo para aceptar su tipicidad, por el mero hecho de haber obtenido su consagración normativa. Pero puestos en el trance de tener que optar por encuadrar este derecho en el marco de los derechos personales o en el de los derechos reales, me inclino por la primera opción, para lo cual me apoyo sobre todo en el propio sustrato personal, incluso personalísimo

(8) LUNA SERRANO, citado por RAMS ALBESA, pág. 110.

(9) RAMS ALBESA: *Ob. cit.*, pág. 110.

(10) ENCARNA ROCA TRÍAS: «Comentario al art. 96 del Código Civil», en *Comentarios a las reformas del Derecho de familia*, Tecnos, 1982.

diría yo, de la relación matrimonial, que se pone claramente de relieve en los párrafos segundo y tercero del artículo 96, conforme a los cuales «cuando alguno de los hijos quede en la compañía de uno de los cónyuges y los restantes en la del otro, el Juez resolverá lo procedente» y que «no habiendo hijos podrá acordarse que el uso de la vivienda y del ajuar por el tiempo que prudencialmente se fije corresponda al cónyuge no titular, siempre que atendidas las circunstancias lo hicieren aconsejable, y su interés fuera el más necesitado de protección». Todo lo cual resulta, ciertamente, poco compatible con la estructura más estable del derecho real. Ahora bien, mi opción a favor de la naturaleza personal que, sinceramente confieso aceptar sin excesiva convicción, no me impide reconocer que, en todo caso, el derecho que analizamos, en la práctica, y según veremos más adelante, funciona como una auténtica limitación del dominio que a su eficacia frente a terceros proveniente de su base legal, y su eventual refrendo judicial en caso de controversia, añade la posibilidad de obtener la eficacia *erga omnes* característica de los derechos reales, a través de la publicidad registral que consagra el párrafo segundo de la disposición adicional novena de la Ley, antes citada, de 7 de julio de 1981, por la que se modifica la regulación del matrimonio en el Código Civil, sobre la cual volveremos más adelante.

4. Titularidad usufructuaria

Ni que decir tiene que el usufructo previamente constituido sobre la vivienda familiar puede ser privativo de cualquiera de los cónyuges o ganancial; si es privativo, únicamente interesa resaltar el caso de que la ocupación se atribuya al cónyuge no titular, caso éste en que al derecho de usufructo se le yuxtapone el derecho de uso y únicamente presentaría como especialidad digna de mención la relativa a su extinción, es decir, que el derecho de ocupación atribuido por hipótesis al cónyuge no usufructuario, además de extinguirse por sus causas específicas, se extinguirá anticipadamente cuando concurra alguna de las causas de extinción del usufructo previstas en el artículo 513 del Código Civil, excepción hecha de la renuncia del usufructuario (art. 513, 4.º), pues tal renuncia sería, no en fraude de ley, como dice RAMS ALBESA (11), de quien discrepo en este extremo, sino simplemente en perjuicio de terceros, y, por tanto, invalida según el artículo 6.2 del Código Civil.

Si la titularidad usufructuaria de la vivienda es ganancial, parece lógico pensar que el usufructo se habrá constituido con carácter sucesivo, es

(11) RAMS ALBESA: *Ob. cit.*, pág. 111.

decir, por el tiempo que tarde en morir el cónyuge que más viva. Pues bien, a nuestros efectos, parece irrelevante la atribución del uso u ocupación de la vivienda familiar a uno u otro cónyuge; si el ocupante premuere, desaparece el problema de la vivienda familiar como tal, y si quien premuere es el no ocupante, su cónyuge sobreviviente conservará, mientras viva, su derecho a la ocupación, depurado de toda connotación familiar, a título de usufructuario.

b) Casos de titularidad con base de derecho personal

— Titularidad arrendaticia

Nos enfrentamos con uno de los supuestos más frecuentes en la vida real y, curiosamente, pese a ello, uno de los más problemáticos porque además de no haber sido contemplado expresamente por las normas del Código Civil, se da en esta hipótesis la circunstancia de que el contrato de arrendamiento, me refiero, claro está, a los acogidos al régimen de la Ley de Arrendamientos Urbanos, suele estar concertado por uno solo de los cónyuges, bien sea antes del matrimonio o en contemplación a él, bien sea durante el matrimonio; de suerte que cuando se atribuye la vivienda arrendada como vivienda familiar al cónyuge no firmante del contrato se implica, marginándole, a un tercero, el arrendador, que ve cómo se modifican los sujetos de la relación arrendaticia sin tener oportunidad de intervenir.

Sea como sea, parece obligado entender con la doctrina virtualmente unánime, que las soluciones que pueden barajarse para justificar la atribución de la vivienda familiar al cónyuge no arrendatario, resultan, desde la perspectiva de la propia Ley de Arrendamientos Urbanos, claramente insatisfactorias, por no tener más apoyo que el de la dudosa analogía que ofrecen la cesión *inter vivos* o la subrogación *mortis causa* previstas en los artículos 24 y 58, respectivamente, de dicha Ley. El recurso a cualquiera de estas figuras, aunque se las califique de cesión o subrogación *ex judice*, parece una solución forzada de difícil armonización con el régimen del Código Civil, dado que la temporalidad de la atribución del uso de la vivienda familiar al cónyuge cesionario o subrogado, conforme el artículo 96, está en contradicción con el carácter virtualmente definitivo de la cesión y la subrogación arrendaticia, a menos que se admita que éstas son, como dice irónicamente RAMS ALBESA (12), «de ida y vuelta», porque el titular no usuario no cesa en la titularidad, que puede recuperar en el momento de extinción del derecho del usuario. Por lo demás, la imposi-

(12) RAMS ALBESA: *Ob. cit.*, pág. 112.

bilidad de que en todo este juego de eventuales cesiones y retrocesiones intervenga el arrendador, verdadero «convidado de piedra» y auténtico tercero perjudicado con la novación subjetiva del contrato de arrendamiento es, cuando menos, una práctica dudosamente constitucional que, por eso mismo, en opinión generalizada de la doctrina científica, o bien debe regularse taxativamente, o debe erradicarse de la práctica judicial, sin que sean convicentes al respecto las apelaciones al artículo 39 de la Constitución.

Una forma parcial y, por ello mismo insuficiente, de eludir los problemas hasta ahora expuestos en tema de atribución del uso de la vivienda familiar al cónyuge no titular del arrendamiento, consistente en dar un tratamiento especial y separado a todos los casos de arrendamiento de viviendas concertados por uno solo de los cónyuges, normalmente el marido, durante el matrimonio, para hogar común; dicho tratamiento no es otro sino atribuir a todo arrendamiento así concertado el carácter de solidario o, al menos, mancomunado, distinción ésta en la que no puedo detenerme, pero que podría ir vinculada al diferente tipo de régimen económico adoptado por el matrimonio. En tal sentido y aun reconociendo que tal tratamiento carece hoy de un apoyo legal explícito, creo con LACRUZ y SANCHO REBULLIDA (13) que en estos casos, cuando el Juez adjudica el uso del piso o casa alquilados a uno de los cónyuges, se concentra en él, a efectos de goce del inmueble y el pago de la renta, la titularidad arrendaticia y sin que ello suponga cesión, transmisión, subrogación, sucesión ni novación en el contrato de arrendamiento, sino adaptación del elemento subjetivo del mismo a la situación legal del matrimonio.

B) *Atribución imposible*

1. Titularidad de uso o habitación

Cuando la vivienda familiar, antes de la ruptura matrimonial, corresponda a uno solo de los cónyuges a título de derecho real de uso (lo que sólo es concebible si se admite la tesis antes apuntada de RAMS ALBESA), o de habitación, no es posible atribuir el derecho de ocupación al cónyuge no titular, no sólo por el carácter personalísimo de la atribución, sino también por el mismo carácter personalísimo de los derechos de uso y habitación. Y es que el carácter familiar y tuitivo del derecho a la ocupación de la vivienda familiar que resulta de los artículos 90, B), o 96, 1, no

(13) LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBULLIDA: *Ob. cit.*, pág. 272.

bastan, como dice acertadamente el autor citado últimamente para propiciar una interpretación extensiva del artículo 524 del Código Civil, ya que la familia contemplada en este precepto es conviviente con el usuario o habitacionista y no beneficiaria directa de los derechos de uso o habitación.

Caso distinto, pero de resultados análogos, se produce cuando los derechos de uso o habitación aparecen constituidos *ab initio* a favor de ambos cónyuges con carácter ganancial. Entonces no creo aventurado pensar que la atribución, ya sea convencional, ya sea judicial, de la vivienda familiar a uno sólo de los cónyuges no desvirtúa su titularidad preexistente de usuario o habitacionista; en otras palabras, esta titularidad absorbe, por así decirlo, el eventual derecho de ocupación resultante de la ruptura conyugal, de suerte que este último deviene irrelevante por quedar subsumido en el propio derecho de uso o habitación.

2. Titularidad arrendaticia por razón de empleo

Se trata ahora de una subespecie dentro del caso de la titularidad genérica arrendaticia, pero una subespecie tan peculiar que nos aleja totalmente de las consideraciones hechas anteriormente. Y es que, en efecto, si el arrendamiento está convenido a favor de uno de los cónyuges por razón del cargo, en la medida en que éste sea personal o, mejor aún, personalísimo, sólo él podrá continuar ocupando la vivienda cualquiera que sean las contingencias de su vida familiar, sin que pueda ser atribuida la ocupación de la misma al otro cónyuge, ni por vía de convenio, ni por resolución judicial. Obsérvese, no obstante, que he dicho «en la medida en que el cargo es personal, o mejor dicho personalísimo», pues soy consciente de que pueden existir casos especiales, como era el relativo al antiguo régimen laboral de Empleados de Fincas Urbanas (porteros), en los que en función de la categoría de la finca, cabía la posibilidad de que el cargo lo desempeñara indistintamente el marido o la mujer, lo cual podría dar lugar a soluciones discordantes de las antes apuntadas.

De cualquier modo, creo con O'CALLAGHAN (14), que se podrían distinguir los casos, ciertamente no idénticos, de la vivienda «para» desempeñar el cargo —así la de conserje— y de la ocupada «por » tener el cargo por ejemplo, la de militar—. Pero en todo caso esta ocupación en arrendamiento por razón de empleo o cargo es personalísima y no cabe su desdoblamiento y atribución al cónyuge de quien desempeña el empleo u ostenta el cargo.

(14) O'CALLAGHAN: *Ob. cit.*, pág. 1336.

3. Precario

Omitimos aquí anteponer la expresión «titularidad» al término «precario» porque, por hipótesis, el precario supone la ocupación de la vivienda familiar sin título, ni real ni personal; siendo ello así, resulta evidente que la atribución del derecho de ocupación al cónyuge precarista, no tiene la virtud taumatúrgica, como diría el maestro ROCA SASTRE, de convertir la falta de derecho que supone el precario, en un derecho de otra índole; por ello, si anteriormente la situación era de precario, tanto o más lo será después de la atribución al cónyuge que estaba en tal situación.

Para cerrar el análisis de todos estos casos que, con las obligadas reservas, he englobado bajo el epígrafe «Casos de imposible atribución», conviene advertir que, como denominador común a todos ellos, resalta la imposibilidad de obtener algún tipo de publicidad registral, o, lo que es igual, en todos estos supuestos resulta de imposible aplicación la disposición adicional novena de la Ley de 7 de julio de 1981 sobre reforma del Código Civil en materia matrimonial que, como ya he apuntado anteriormente, permite la publicidad registral de las sentencias de separación, nulidad o divorcio, pues, en unos casos falta el presupuesto de la previa inscripción de la vivienda familiar a favor del cónyuge titular, y en otros, como son los de titularidad de derecho real de uso o de habitación, aun estando inscrito este derecho, se produce la propia imposibilidad de la atribución al cónyuge no titular.

VII DISPOSICION DE LA «VIVIENDA FAMILIAR»

El estudio de esta cuestión, en la que sin duda cristalizan los aspectos más reveladores del régimen protector del vigente Código Civil en cuanto a la vivienda familiar, reviste para nosotros, profesionales del Derecho, un especial interés práctico que, a su vez, exige de nuevo una previa distinción entre los casos de disposición de la vivienda familiar atribuida al cónyuge no titular como consecuencia de un proceso de separación, nulidad o divorcio (hipótesis de la patología familiar), y los casos de disposición de la vivienda dentro de la normalidad pacífica del matrimonio. A los primeros se refiere el artículo 96, párrafo final, del Código Civil, y a los segundos, el artículo L320 de dicho Cuerpo legal. Veamos ambos casos por separado, no sin antes advertir que, por razones prácticas, conviene alterar el orden sistemático de la exposición, y comenzar por los casos últimamente citados, esto es, los de la:

A) Situación familiar normal

Dice el artículo 1.320, párrafo primero, del Código Civil en su redacción de 1981 que «para disponer de los derechos sobre la vivienda habitual y los muebles de uso ordinario de la familia, aunque tales derechos pertenezcan a uno solo de los cónyuges, se requerirá el consentimiento de ambos o, en su caso, autorización judicial».

a) Finalidad de la norma

La finalidad tuitiva de esta norma es evidente, pues, como dicen LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBULLIDA (15), «se trata de salvar el alojamiento del matrimonio y los muebles que lo guarnecen de la arbitrariedad o mala voluntad del cónyuge que puede disponer de ellos, dueño o arrendatario, es decir, de impedir que un cónyuge pueda por sí dejar al otro en la calle, o en una casa sin amueblar, ni aunque sea el dueño de la habitación o el mobiliario». Ahora bien, presupuesta la indudable finalidad protectora de la norma, cabe preguntarse si su aplicación debe ser tan rigurosa que resulta exigible incluso cuando el acto dispositivo se articula de tal modo que deja a salvo, precisamente, el interés familiar protegible del cónyuge no titular, por ejemplo, cuando el cónyuge propietario exclusivo vende la vivienda familiar con reserva del usufructo a su favor y al de su consorte. Creo que, pese a la literalidad del artículo 1.320, no debe desdeñarse la posibilidad de excluir su aplicación, siempre que quede totalmente garantizado el respeto al interés familiar. La Dirección General en alguna de sus Resoluciones, concretamente en la de 26 de octubre de 1987, parece avalar esta flexible opinión, pues en un caso en que se discutía si el cónyuge nudo propietario de la vivienda familiar precisaba o no el consentimiento de su cónyuge para hipotecar su derecho sobre aquella, y habida cuenta de que no es la nuda propiedad sino el usufructo el que habilita para el goce y disfrute de la vivienda, entendió el Centro directivo que, «aun cuando de la literalidad del artículo 1.320 parece desprenderse la respuesta afirmativa, la finalidad práctica de esta norma, cual es el impedir que los actos unilaterales de uno de los cónyuges puedan provocar el desalojo del hogar familiar, así como su carácter excepcional para el caso de que los derechos pertinentes correspondan privativamente a uno de los esposos, imponen la respuesta negativa».

Claro es que, frente a la doctrina tan liberal que acabamos de invocar, cabría citar otros casos de la realidad cotidiana que permiten dudar,

(15) LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBULLIDA: *Ob. cit.*, pág. 299.

aunque yo no dudo, del acierto de aquélla. De todos modos, creo con BUENAVENTURA CAMY (16), que el contenido de la Resolución antes citada y otras que posteriormente veremos y, por tanto, el principio en que parecen inspirarse, nos han de llevar a la conclusión de que las limitaciones estatuidas para la enajenación de la vivienda que constituye la residencia habitual de la familia, han de referirse a aquellos derechos que afecten o pueden afectar a su utilización, como son, por ejemplo: la propiedad, el usufructo, el uso y la habitación, y también el arrendamiento. Pero no sólo a tales derechos, sino también a aquellos otros que, constituidos sobre los mismos (cuando ello es jurídicamente posible, así la propiedad y el usufructo) pueden propiciar una enajenación forzosa de la vivienda y, por tanto, la privación de su utilización. Como ejemplo, paradigmático de lo que acabo de decir, está el derecho real de hipoteca, cuya constitución voluntaria, no ofrece duda, está sometida a las limitaciones del artículo 1.320.

b) Consentimiento

Al analizar el texto literal de la norma que comentamos, cabe resaltar el empleo de la conjunción adversativa «aunque» («aunque tales derechos pertenezcan a uno solo de los cónyuges...»); conjunción ésta que, a diferencia de lo que sucede en la hipótesis del artículo 96, produce un efecto totalizador, es decir, que extiende su ámbito de aplicación y hace exigible el consentimiento de ambos cónyuges, tanto en los casos de titularidad exclusiva de cualquiera de ellos como en los de titularidad compartida: copropiedad, gananciales, cusufructo, coarrendamiento, etc. Ahora bien, la diferencia entre uno y otros casos estriba en que, cuando de cotitularidad se trata, el consentimiento exigible de ambos cónyuges se sitúa en el mismo plano, pues **ambos** consienten y codisponen, mientras que en los casos de titularidad exclusiva de uno de ellos, sólo el titular presta un verdadero consentimiento al acto dispositivo, al tiempo que su cónyuge, al consentir, lo que en realidad hace es prestar su asentimiento aun acto de disposición ajeno. En este sentido se pronuncian LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBULLIDA (17). En cualquier caso, no parece dudoso que tal limitación al acto dispositivo del cónyuge titular no afecta en absoluto a su capacidad; no es problema de capacidad, pero tampoco parece oportuno, como hace con ciertas reservas DÍEZ PICAZO (18) y más frontalmente

(16) BUENAVENTURA CAMY: «Proyección legal de la vivienda familiar», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, septiembre-octubre 1988, pág. 1591.

(17) LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBULLIDA: *Ob. cit.*, pág. 301.

(18) DÍEZ-PICAZO: *Comentario al artículo 1.320 del Código Civil*.

BUENAVENTURA CAMY (19), entroncar esta norma con las prohibiciones de disponer. Discrepo de tal opinión porque, como en seguida veremos, la sanción que normalmente acompaña a la infracción de las prohibiciones de disponer, dada su fundamentación en razones objetivas, es la nulidad radical, mientras que la infracción del artículo 1.320 se reconduce al mundo de la anulabilidad. En definitiva, pues, el consentimiento, más bien asentimiento del cónyuge no titular es una declaración de voluntad del tipo de las licencias o aprobaciones, o dicho en otros términos, un derecho de veto mediante el cual se protege su interés personal; y a través de él, el de la familia. Asentimiento éste del cónyuge no titular que puede ser prestado preventiva y genéricamente, incluso con el alcance relativamente irrevocable que permiten las capitulaciones matrimoniales, y que, en caso de faltar, ha de ser suplido por la autorización judicial, la cual presupone la imposibilidad material o jurídica de prestar el consentimiento, o la negativa injustificada a otorgarlo y, por supuesto, la ponderación de los intereses familiares en juego. Por lo demás, ocioso es decir que la autorización judicial es improcedente para suplir el verdadero consentimiento del cónyuge cotitular.

c) Sanción por infracción

Según el artículo 1.322 del Código Civil, «cuando la Ley requiera para un acto de administración o disposición que uno de los cónyuges actúe con el consentimiento del otro, los realizados sin él y que no hayan sido expresa o tácitamente confirmados, podrán ser anulados a instancia del cónyuge cuyo consentimiento se haya omitido o de sus herederos. No obstante, serán nulos los actos a título gratuito sobre bienes comunes si falta en tales casos el consentimiento del otro cónyuge».

Una lectura apresurada de este precepto puede hacernos pensar que en él se consagra la sanción por infracción del artículo 1.320, sanción que, ciertamente, con arreglo al párrafo primero del 1.322, es la anulabilidad; sin embargo, una lectura más reposada nos permite llegar a conclusiones que, sin apartarnos de la idea central, esto es, la de que la sanción por infracción del 1.320 es la anulabilidad, resulta más matizada de conformidad con las apreciaciones siguientes que comparto con B. CAMY (20): por un lado es de advertir que el consentimiento del otro cónyuge, que exige el artículo 1.320, puede ser suplido por la autorización judicial, mientras que el consentimiento del 1.322 no puede ser suplido sino mediante la

(19) BUENAVENTURA CAMY: *Ob. cit.*, pág. 1619.

(20) BUENAVENTURA CAMY: *Ob. cit.*, pág. 1620.

confirmación expresa o tácita (salvo, claro es, el caso de que la cosa sea ganancial en que se permite la autorización judicial supletoria, conforme al artículo 1.377 del Código Civil). Por otra parte, el consentimiento del cónyuge no disponente del artículo 1.322 puede ser impugnado por el otro cónyuge o «por sus herederos», en tanto que al artículo 1.320, difícilmente podría aplicársele esto, ni siquiera por analogía, pues, si falleciese el cónyuge que debe asentir, sus herederos no podrían impugnar la disposición, dado que faltaría ya la hipótesis de la norma, pues ya no se estaría ante una vivienda habitual de la familia. En síntesis, pues, la anulabilidad inherente a la infracción del artículo 1.320 tiene su verdadero acomodo, no en el 1.322, sino en los artículos 1.300 y 1.301, párrafo último del Código Civil y sus concordantes. Por ello, creo también con BUENAVENTURA CAMY (21), que la falta de consentimiento del cónyuge no titular (o de autorización judicial supletoria) no subsanada por su prestación con posterioridad, al originar sólo una anulabilidad del acto o contrato dispositivo, permitirá que pueda tener lugar la caducidad de la acción de la anulación dentro de los cuatro años siguientes al momento en que el cónyuge de que se trate hubiera tenido conocimiento suficiente de dicho acto (lo que difícilmente dejará de suceder dada la situación posesoria), o bien contados esos mismos cuatro años desde el día de la disolución de la sociedad conyugal.

d) Eficacia frente a terceros

El párrafo segundo del citado artículo 1.320 del Código Civil establece que «la manifestación errónea o falsa del disponente sobre el carácter de la vivienda no perjudicará al adquirente de buena fe».

La simple lectura de este precepto pone de manifiesto que el legislador de 1981, al redactarlo, se enfrentó con la necesidad de optar por uno de estos dos intereses dignos de protección: a) el interés familiar, proyectado hacia la defensa de su asentamiento físico que es la vivienda, de donde dimanan las limitaciones dispositivas que acabamos de analizar, y b) el interés de la seguridad del tráfico, dirigido a la protección del adquirente de buena fe, que sin duda es tercero respecto del cónyuge no interviniente en el acto dispositivo, cuando la manifestación del disponente es errónea o falsa. Ni que decir tiene que me estoy refiriendo a los casos en que el disponente es titular exclusivo de la vivienda familiar, pues cosa distinta sería si fuese cotitular el otro cónyuge.

No parece demasiado afortunada la redacción de este precepto, y ello

(21) BUENAVENTURA CAMY: *Ob. cit.*, págs. 1620 y 1621.

no sólo por poner en pie de igualdad la manifestación errónea (que resulta difícilmente imaginable tanto si se refiere el error vicio de la voluntad, como al error obstativo o error en la declaración), y la manifestación falsa (expresión ésta que parece pensada para los casos de manifestación deliberadamente no verdadera), sino también porque, a pesar de las apariencias y de la literalidad del precepto, la postura adoptada por el Código Civil resulta ambiguamente favorable a la seguridad del tráfico, cuando, en realidad, frente a una situación fáctica de vivienda familiar comprobada, no ofrece duda de que prevalecerá siempre el interés familiar del cónyuge no interviniente en el acto dispositivo, y que el adquirente de buena fe no tendrá más alternativa que la puramente indemnizatoria.

Para eludir en lo posible tales situaciones que, dígase lo que se diga, perjudican o, al menos, no favorecen a los terceros adquirentes de buena fe, el Reglamento Hipotecario ha tratado de salir al paso de la ambigüedad e insuficiencia normativa del Código Civil, estableciendo en su artículo 91.1, en su redacción dada por Real Decreto de 10 de octubre de 1984, que «cuando la Ley aplicable exija el consentimiento de **ambos** cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia, será necesario para la inscripción de actos dispositivos sobre una vivienda perteneciente a uno solo de los cónyuges que el disponente manifieste en la escritura que la vivienda no tiene aquel carácter».

Por razones obvias, no voy a extenderme en el análisis de este precepto que, excusado es decir, sólo opera respecto de titularidades previamente inscritas en el Registro o que pretendan acceder a él por primera vez —inmatriculación—. Baste decir que la doctrina lo ha acogido con satisfacción, en la medida en que, desde el punto de vista formal, llenaba el vacío que, según hemos visto, deja el artículo 1.320, párrafo segundo, del Código Civil; pero ello no ha impedido a la propia doctrina reprochar a tal artículo reglamentario, por un lado, el hecho de que no se haya referido expresamente, como hipótesis de la norma, al artículo 1.320 del Código Civil (si bien creo puede alegarse en su descargo su eventual aplicación, como norma registral, a hipótesis semejantes del Derecho de territorios no regidos por el Código); y, por otro lado, que, en contra de su texto literal, no será necesaria la manifestación prevista en dicho artículo 91 del Reglamento Hipotecario en los casos, por lo demás frecuentes en la práctica, de que conste el asentamiento del otro cónyuge o la autorización judicial subsidiaria, e incluso excepcionalmente, como dice BUENAVENTURA CAMY (22), «si se acredita que se ha producido la caducidad de la acción de impugnación del acto anulable».

En todo caso, y cualquiera que sea el alcance crítico que merezca esta

(22) BUENAVENTURA CAMY: *Ob. cit.*, pág. 1622.

norma reglamentaria, creo conveniente resaltar aquí que la misma ha dado lugar a diversos pronunciamientos de la Dirección General, de los que debo destacar los de las Resoluciones de 26 de octubre de 1987, antes aludida, y de 10 de noviembre del mismo año. Esta última contempla un supuesto en el que se trataba de una adquisición hereditaria realizada por varios herederos, que devenían, por virtud de la propia partición, copropietarios, y enajenaban seguidamente una vivienda sin hacer ningún tipo de manifestación, pese al carácter privativo de la adquisición. La Dirección sostiene que en tales supuestos «no deben exagerarse en la calificación registral las exigencias formales», y que «no deben, pues, imaginarse hipotéticos derechos individuales de un comunero sobre el uso o goce de la cosa común, los cuales no derivarían naturalmente del título de comunidad, sino de un eventual acuerdo comunitario posterior, que no consta, y que por cierto vendría a entorpecer la extinción de la comunidad». Por otra parte, la misma Dirección ha abordado el tema de si en la venta por apoderado, puede entenderse que éste se halla o no implícitamente facultado para hacer la manifestación prevista por el 91 del Reglamento Hipotecario, inclinándose, en su Resolución de 17 de diciembre de 1987, por la tesis afirmativa.

B) *Situación familiar anormal*

Dice el artículo 96, párrafo último, del Código Civil, en su versión actual de 1981, que «para disponer de la vivienda y bienes indicados cuyo uso corresponda al cónyuge no titular, se requerirá el consentimiento de ambas partes, o, en su caso, autorización judicial».

A fin de evitar repeticiones innecesarias, vamos a analizar este precepto siguiendo una línea sistemática análoga a la del artículo 1.320, resaltando en primer lugar que el paralelismo existente entre ambos preceptos es evidente; no obstante, según quedó señalado anteriormente, también existe entre ellos la diferencia sustancial de que las limitaciones dispositivas previstas en este artículo 96 tan sólo se predicán de los casos en que el uso de la vivienda familiar haya sido atribuido al cónyuge no titular, lo cual es coherente con la finalidad tuitiva del interés familiar que ambos preceptos tratan de proteger, si bien, ahora, cuando el matrimonio está escindido por causa de separación, nulidad o divorcio, es lógico que la protección no pueda ir más allá de sus justos límites, lo que, dicho de otra forma, significa que en estos casos de patología familiar, si el uso de la vivienda corresponde y se atribuye a su titular, éste tiene la libertad dispositiva normal, inherente a su titularidad.

Sin embargo, lo dicho no impide recordar que, pese a la liquidación de las sociedad conyugal que necesariamente acompaña a la ruptura conyu-

gal, pueden perpetuarse, aun transformadas, ciertas situaciones de cotitularidad (p.ej., la vivienda ganancial se adjudica por mitades indivisas a ambos cónyuges; pero su uso se atribuye a uno solo de ellos), que provocan una yuxtaposición de las limitaciones dispositivas del cónyuge desplazado del uso de la vivienda; en efecto, a la imposibilidad de disponer de la cuota ajena, se superpone la exigencia del consentimiento del cónyuge usuario de la vivienda familiar y, en su caso, la autorización judicial. La naturaleza jurídica de este consentimiento no difiere en absoluto del previsto por el artículo 1.320, y debe configurarse también como un asentimiento que funciona como un derecho de veto al acto dispositivo ajeno. *Mutatis mutandis* cabe, pues, remitirse a lo antes dicho, si bien no parece inoportuno resaltar que, aunque ambos preceptos admiten, incluso con el mismo tenor literal, la autorización judicial subsidiaria, la posibilidad de que ésta se conceda, en su caso, es mucho más limitada cuando la atribución de la vivienda familiar es fruto de la ruptura conyugal, dadas las tensiones internas, a veces dramáticas, que la acompañan, que cuando sin tal atribución, el carácter familiar de la vivienda constituye una mera situación fáctica dentro de la normalidad conyugal.

Por otra parte, también cabe decir que la infracción de lo dispuesto en el artículo 96, párrafo final, nos traslada al campo de la anulabilidad resultante de los artículos 1.300 y siguientes del Código Civil. Es más, reiterando ideas antes expuestas, resulta obligado entender inaplicable a este caso la anulabilidad prevista en el artículo 1.322, y ello no sólo porque este precepto forma parte del llamado régimen primario económico-matrimonial, que por hipótesis no afecta cuando el matrimonio está separado, anulado o divorciado, sino también porque, en la medida en que dicho artículo atribuye a los herederos del cónyuge usuario de la vivienda familiar el derecho de anular los actos dispositivos del titular; está contemplado la hipótesis del fallecimiento del usuario, hipótesis ésta que, por sí misma, excluye la posibilidad de que la vivienda sea familiar. Ahora bien, el reconocimiento de que los actos realizados en contravención del artículo 96, párrafo último, son válidos pero anulables, nos enfrenta con otro problema cual es el del cómputo del plazo de cuatro años de caducidad de la acción sentado con carácter general por el artículo 1.301, párrafo primero. A primera vista, y en apariencia, la solución está contemplada en el párrafo último de ese mismo artículo 1.301, a cuyo tenor, «si la acción se dirigiese a invalidar actos o contratos realizados por uno de los cónyuges sin consentimiento del otro, cuando este consentimiento fuera necesario (... dichos cuatro años empezarán a contarse...), desde el día de la disolución de la sociedad conyugal o del matrimonio, salvo que antes hubiese tenido conocimiento suficiente de dicho acto o contrato». Sin embargo, se trata de una apariencia fácilmente desvanecible, ya que si el

término inicial del plazo para ejercitar la acción coincidiese precisamente con la hipótesis del artículo 96, párrafo último, esto es, el día de la disolución de la sociedad conyugal o del matrimonio, resultaría que el derecho impugnatorio del cónyuge usuario de la vivienda familiar, frente a los actos dispositivos del titular, se esfumaría inexorablemente a los cuatro años de la separación, nulidad o divorcio, dejándolo indefenso frente a terceros adquirentes. Por ello, y sin perjuicio de volver más adelante sobre este tema, creo que la solución de *lege ferenda* está en reconocer que en estos casos el plazo se computa desde que el cónyuge usuario tuviere conocimiento suficiente del acto o contrato realizado por el titular.

El paralelismo entre las limitaciones dispositivas de los artículos 1.320 y 96 del Código Civil que hasta aquí hemos venido resaltando, se difumina e incluso desaparece en materia de relaciones con los terceros. Por lo pronto, destaquemos la circunstancia de que el artículo 96 carece de toda referencia explícita a la protección de los adquirentes de buena fe, omisión ésta que no puede ser suplida con la aplicación, ni siquiera analógica, del párrafo segundo del 1.320, pues también éste se halla incluido entre las disposiciones del régimen primario económico-matrimonial. Tratándose de propiedad no inscrita, y algo parecido sucede cuando la vivienda está arrendada, la verdad es que tan difícil, por no decir imposible, resulta que conste el carácter de vivienda familiar en las hipótesis del artículo 1.320, como en las del 96; pero si está inscrita, el impedimento formal que supone el artículo 91 del Reglamento Hipotecario para los actos dispositivos del 1.320, no alcanza a los del artículo 96, en los que el cónyuge usuario no titular, para neutralizar los eventuales efectos de la buena fe del adquirente que contrata con el titular no usuario, únicamente cuenta con la posibilidad de *anotar* o *inscribir* su derecho de uso de la vivienda familiar que le reconoce la disposición adicional novena de la Ley de 7 de julio de 1981, sobre reforma del Código Civil en materia matrimonial, y conste que tal posibilidad, por hipótesis, no se da cuando la vivienda es arrendada. He subrayado las palabras «anotar» o «inscribir» porque quiero aclarar que la anotación debe quedar reservada para la fase procesal de demanda y la inscripción para la fase de sentencia; de lo contrario, dado la duración tasada de las anotaciones, según prevé el artículo 86 de la Ley Hipotecaria (cuatro años prorrogable por otros cuatro), se daría el contrasentido de que transcurrido ese plazo legal máximo, dejaría de producirse el efecto típico de esta anotación, que, sin duda, puede ser incluida en la referencia genérica que hace el artículo 42.10 de la Ley Hipotecaria a las anotaciones preventivas previstas en otras Leyes. A semejanza de otras anotaciones, este efecto no es otro sino advertir a posibles adquirentes del carácter familiar de la vivienda y de las consiguientes limitaciones dispositivas que afectan a su titular no usuario, enervando así, a través de la

publicidad registral, cualquier intento del adquirente, sobre todo si es a título oneroso, de invocar su buena fe por desconocimiento de esta peculiar situación de la vivienda adquirida. Este mismo efecto, pero sin limitación temporal, se obtiene mediante la inscripción del carácter familiar de la vivienda reconocido en la Sentencia y de su atribución al cónyuge no titular.

A modo de resumen de cuanto acabo de decir, creo con ENCARNA ROCA (23) que «concurriendo la buena fe del tercero, el cónyuge usuario no podrá oponerse a la validez del contrato que no obstará para que siga manteniendo la misma situación posesoria existente antes de la enajenación, ya que en caso contrario resultaría sumamente fácil la burla de los derechos del usuario». Y es que, en definitiva, la finalidad tuitiva que destilan todas las normas del Código Civil tras su reforma de 7 de julio de 1981 acerca del régimen de la vivienda en los casos de patología familiar, antepone su eficacia protectora frente a cualquier otra situación que entre en colisión con aquellas normas; ésta afirmación reviste especial interés en los casos en que, perteneciendo privativamente la vivienda a uno de los cónyuges y hallándose inscrito su derecho, se embargue éste e incluso se llegue a la ejecución mientras el uso de la vivienda está atribuida al otro cónyuge que, por las razones que sean, no ha anotado ni inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad. Ni que decir tiene que tales casos y sus eventuales consecuencias indemnizatorias para los terceros ajenos a la confrontación conyugal y familiar caen de lleno en el ámbito de la competencia judicial.

VIII. EXTINCION: CAUSAS Y EFECTOS

En la sistemática, bastante clásica por cierto, que he adoptado para la redacción y exposición de esta conferencia, no podía faltar, como broche o punto final de la misma, una alusión, siquiera sea breve, a la extinción del régimen jurídico aplicable a la vivienda familiar, con particular referencia a sus causas. También aquí se ofrece a nuestra consideración, machaconamente, la obligada distinción entre las situaciones normales de la familia y las patológicas o de ruptura por causa de separación, nulidad o divorcio, pese a lo cual, no puede desconocerse que existen causas comunes de extinción, ya afectantes a los sujetos (p. ej., la muerte), ya al objeto (así la destrucción o la expropiación), que carecen de interés específico a los objetos de nuestro tema, y que las causas de extinción relativas a la situación familiar normal son asimismo irrelevantes desde la perspectiva

(23) ENCARNA ROCA TRÍAS: *Ob. cit.*, pág. 614.

que hemos adoptado, pues, o bien atañen a otras ramas del Derecho, como es el de Sucesiones, o bien agotan su interés en los umbrales del Derecho, sin salir de la sociología, como son los casos en que la vivienda deja de serlo por decisión compartida de ambos cónyuges o por la decisión unilateral del cónyuge en quien concurra la doble condición de titular exclusivo y atributivo de su uso.

Mayor interés tiene, a mi juicio, la extinción de la vivienda familiar, mejor dicho, la pérdida del carácter familiar de la vivienda, cuando el uso de ella ha sido atribuido al cónyuge no titular por el convenio regulador de ambos cónyuges, aprobado por el Juez o, en su defecto, por decisión de éste conforme al artículo 96.1 del Código Civil. Este mayor interés dimana del hecho, por lo demás razonable, de hacerse necesaria una resolución judicial de signo contrario a la que produjo la atribución del uso de la vivienda al cónyuge no titular de la misma; normalmente esta resolución judicial se produciría a instancia de parte y habrá de fundarse en alguno de los múltiples y variados motivos que presenta la vida real. A título de simple ejemplo podemos citar, entre otros, los siguientes:

1. La privación, también, por decisión judicial, de la guarda y custodia de los hijos, que por haber quedado en compañía del cónyuge no titular de la vivienda, determinó la atribución a éste del uso de la misma, o la cesación de tal compañía, por ejemplo, por razón de matrimonio de los hijos, por traslado a causa del trabajo, etc.

2. Cuando no habiendo hijos cambien las circunstancias y el cónyuge no titular no ostente el interés más digno de protección; y en estos mismos casos cuando, conforme al artículo 96.3 del Código Civil, haya transcurrido el plazo prudencialmente fijado para la atribución del uso de la vivienda al cónyuge no titular.

3. Por no uso de la vivienda atribuida. En cuanto a la duración del no uso y, a falta de norma directamente aplicable, parece razonable entender con LETE DEL RÍO (24) que «por analogía con lo dispuesto en el artículo 62.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, podría considerarse el de más de seis meses en el curso de un año, como plazo adecuado».

4. Por nuevas nupcias del ex-cónyuge usuario salvo que, aunque esto es dudoso, haya hijos del anterior matrimonio que permanezcan en compañía de aquél bajo su guarda y custodia.

En cambio, no creo que sea causa de extinción del carácter familiar de la vivienda la extinción de la patria potestad, toda vez que, como dice O'CALLAGHAN (25), cuya opinión comparto en contra de la de LETE DEL

(24) LETE DEL RÍO: «Comentario al art. 96 del Código Civil», en *Matrimonio y divorcio*, Civitas, 1982, pág. 745.

(25) O'CALLAGHAN: *Ob. cit.*, pág. 1338.

Río , el artículo 96 se refiere a los hijos que vivan en compañía del cónyuge ocupante, abstracción hecha de si perdura o no la patria potestad, la cual, a mayor abundamiento, puede ser prorrogada según el artículo 171 del Código Civil en el caso especial de quienes estando incapacitados llegan a la mayoría, manteniéndose así la convivencia y con ello la justificación de la vivienda familiar.

Ni que decir tiene, a modo de conclusión sintética, que, extinguido el carácter familiar de la vivienda, cesan las limitaciones afectantes a su disponibilidad, lo cual, por sí solo, justifica el que le hayamos dedicado estas breves líneas finales, con las que concluyo mi exposición, no sin antes pedir disculpas por haber abusado DESMESURADAMENTE de «su» paciencia. Muchas gracias.

ÁNGEL LUCINI CASALES