

MANUALES

Incluye



Manual de Derecho civil

Director

Eugenio Llamas Pombo

Volumen IV. Derecho de bienes

Coordinador

Ignacio Díaz de Lezcano Sevillano

Autores

Ignacio Díaz de Lezcano Sevillano

Luis Godoy Domínguez

Carlos Ortega Melián

■ LA LEY

MANUALES

■ LA LEY

Manual de Derecho civil

Director

Eugenio Llamas Pombo

Volumen IV. Derecho de bienes

Coordinador

Ignacio Díaz de Lezcano Sevillano

Autores

Ignacio Díaz de Lezcano Sevillano

Luis Godoy Domínguez

Carlos Ortega Melián

© De los autores, 2021
© Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.

Wolters Kluwer Legal & Regulatory España

C/ Collado Mediano, 9
28231 Las Rozas (Madrid)

Tel: 91 602 01 82

e-mail: clienteslaley@wolterskluwer.es

<http://www.wolterskluwer.es>

Primera edición: Septiembre 2021

Depósito Legal: M-22044-2021

ISBN versión electrónica: 978-84-18662-71-3

ISBN versión impresa con complemento electrónico: 978-84-18662-70-6

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.

Printed in Spain

© **Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

1. LOS DERECHOS USO Y HABITACIÓN. EL DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR

El Código Civil regula los derechos de uso y habitación en el Capítulo II del Título VI de su Libro II (arts. 523 a 529). Estos derechos han de ser considerados como derechos reales con entidad propia. Se diferencian del usufructo porque el goce se limita al aprovechamiento directo en cuanto baste para hacer frente a las necesidades básicas de alimentación y vivienda.

1.1. Derecho de uso

El titular del derecho de uso puede percibir una parte de los frutos de la cosa, pero solamente para las exigencias de la vida diaria. El usuario disfruta para satisfacer una necesidad y no puede obtener beneficios más allá de ella. Por eso, no puede vender los frutos para con el precio de su venta satisfacer otras necesidades.

Así, dice el art. 524 CC que el uso da derecho a percibir los frutos de la cosa ajena que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente. En el mismo sentido se pronuncia el art. 526 CC al establecer que el que tuviere el uso de un rebaño o piara de ganado, podrá aprovecharse de las crías, leche y lana en cuanto baste para su consumo y el de su familia, así como también del estiércol necesario para el abono de las tierras que cultive.

El concepto de necesidad se refiere a la *satisfacción de necesidades primarias o de subsistencia*, mientras que la noción de familia alude al *componente parental o dependiente del usuario, por indiscutible vínculo de parentesco, convivencia o dependencia* (STS 808/2001, de 26 de julio).

1.2. Derecho de habitación

El derecho real de habitación es una forma de derecho de uso caracterizado por el objeto sobre el que recae. Lo define el art. 524 CC como la facultad de ocupar en casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia. Naturalmente, no existe obligación de pago de renta para el que ostenta su titularidad.

El derecho de habitación puede extenderse a favor de las personas que normalmente deban vivir en compañía del titular del derecho (STS de 23 de marzo de 1923).

Aunque normalmente los padres, al casarse alguno de sus hijos, les entregan una vivienda para que vayan a habitar en ella, lo cierto es que esa cesión de uso y disfrute, sin señalamiento y exigencia de pago de renta, no puede considerarse, mientras no

conste lo contrario, un derecho de habitación, sino solamente que se constituye un verdadero precario (STS de 30 de noviembre de 1964).

1.3. Régimen jurídico del derecho de uso y del derecho de habitación

1. Las facultades y obligaciones del usuario y del que tiene derecho de habitación se regulan por el título constitutivo de estos derechos; en su defecto, se aplicarán las disposiciones que el Código Civil les dedica especialmente (arts. 524 a 529), y subsidiariamente, las normas establecidas para el usufructo, en cuanto no se opongan a lo ordenado expresamente para aquellas (arts. 523 y 528 CC).

Cuando nos encontremos ante la constitución de un derecho real de uso o un derecho de habitación, su régimen se regirá por lo que disponen los arts. 523 y 468 CC. Aunque establecido este último precepto para el usufructo, es también de aplicación para los derechos de uso y habitación, que se podrán constituir por actos entre vivos, es decir, mediante contrato, bien oneroso, bien gratuito, o mediante otro tipo de negocio jurídico (STS 519/2006, de 31 de mayo). Dentro de las formas voluntarias de constitución de estos derechos se encuentra también la testamentaria, sobre todo mediante disposiciones a título particular, es decir, a través de legados.

2. Los derechos de uso y habitación no se pueden arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título (art. 525 CC), al ser personalísimos (véase la STS 808/2001, de 26 de julio). Por esta misma razón no son tampoco hipotecables (art. 108.3º LH).

3. Si el usuario consumiera todos los frutos de la cosa ajena, o el que tuviere derecho de habitación ocupa toda la casa, estará obligado a los gastos de cultivo, a los reparos ordinarios de conservación y al pago de las contribuciones, del mismo modo que el usufructuario.

Pero si sólo percibiera parte de los frutos o habitara parte de la casa, no deberá contribuir con nada, siempre que quede al propietario una parte de frutos o aprovechamientos bastantes para cubrir los gastos y las cargas. Si no fueren bastantes, suplirá aquél lo que falte (art. 527 CC).

4. Los derechos de uso y habitación se extinguen por las mismas causas que el usufructo, y además por abuso grave de la cosa y de la habitación (art. 529 CC). Este abuso grave debe interpretarse en sentido restrictivo (SSTS de 28 de noviembre de 1908 y 30 de abril de 1910).

1.4. El derecho de uso sobre la vivienda familiar

La vivienda familiar es objeto de un singular tratamiento en nuestro Derecho, en general tendente a la protección de los miembros más débiles del grupo familiar, dado que en ella es donde se asienta y desarrolla la vida de la persona, como refugio que sirve a la satisfacción de sus necesidades primarias y protección de su intimidad. Así, cuando existen hijos menores se origina la obligación de satisfacer sus necesidades más básicas, entre las que se encuentran las de habitación. Por ello, cuando se produce la ruptura de la vida en común de sus progenitores esta necesidad cobra aún más importancia, pues se debe procurar que el hijo continúe su vida en las mismas condiciones que tenía antes de la crisis de la pareja a fin de evitar cambios de localización que repercutan negativamente en su desarrollo. Por ello, en los casos de nulidad, separación y divorcio, el legislador articula un derecho de uso de la vivienda familiar dirigido a impedir que, a la

separación de los padres, que amenaza su bienestar, se sume la pérdida de la vivienda en la que han convivido hasta el momento, con evidente repercusión en su crecimiento, desarrollo y nivel de relaciones.

Así pues, en aplicación del principio del interés superior del menor, recogido en el art. 39 CE y desarrollado en el art. 2 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de *Protección Jurídica del Menor* (modificado por Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de *modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia*), se pretende mantenerlo (y con él, al progenitor o progenitora custodio) en la misma vivienda en la que había venido desarrollando su vida en familia.

1.4.1. Regulación

Este derecho se regula principalmente en los arts. 90.1, c), 96 y 103 CC, y supone un derecho de constitución judicial. La creación del derecho de uso y su atribución a uno de los cónyuges se lleva a cabo por el Juez en los procedimientos matrimoniales contenciosos, es decir, en los que no existe acuerdo entre los cónyuges (art. 96 CC); o bien, puede acordarse por los interesados en el convenio regulador a través del cual ordenan la salida a su crisis de pareja en los procedimientos matrimoniales de mutuo acuerdo (art. 90.1, c) CC). Pero también en este último caso es necesaria la aprobación judicial. Esta decisión sustituirá, en su caso, a la adoptada como medida cautelar durante el proceso judicial (medidas provisionalísimas o provisionales: arts. 771 LEC y 103 CC).

1.4.2. Concepto

El derecho de uso de la vivienda familiar es de constitución judicial y otorga a uno de los cónyuges (o convivientes) la facultad de ocupar y usar la vivienda que fue habitual de la familia antes de la ruptura de la pareja por el tiempo establecido en el convenio regulador o en la resolución judicial que lo acuerda.

1.4.3. Naturaleza

Para determinar la naturaleza del derecho de uso debe atenderse a la que tenga el derecho del que trae causa, porque si los cónyuges ocupaban la vivienda familiar en virtud de un mero derecho personal (arrendamiento o, incluso, precario) no sería posible atribuir al asignatario del uso derivado del proceso matrimonial un derecho de naturaleza real. Que, por el contrario, sí es perfectamente configurable si aquellos hubiesen ostentado un derecho de esta naturaleza, por ejemplo, porque eran propietarios o usufructuarios del inmueble. Así, es factible concebir el derecho de uso como personal o real en función de esa doble naturaleza que podría tener el título por el que la familia ocupaba previamente la vivienda.

En cualquier caso, en lo que ha de coincidir es en reconocer la posibilidad de inscribir este derecho en el Registro de la Propiedad y su consiguiente eficacia *erga omnes*, a no ser que la vivienda familiar sea propiedad de un tercero, en cuyo caso la eficacia real se debilita enormemente pues no puede otorgarse al beneficiario del uso una protección de vigor jurídico superior a la que tiene el derecho del que dimana. Así lo entiende la jurisprudencia, en el caso de que la vivienda se disfrutase en función de un comodato o de una situación de precario (SSTS 859/2009, de 14 de enero de 2010, 118/2015, de 6 de marzo y 65/2018, de 6 de febrero).

1.4.4. Sujetos y objeto

1.4.4.1. Sujetos

El titular del derecho de uso es el cónyuge al que se le asigna por el Juez el uso de la vivienda. Los hijos tendrán la consideración de beneficiarios del derecho, pero no son titulares del mismo (SSTS 859/2009, de 10 de enero de 2010 y 772/2010, de 22 de noviembre). A estos efectos los hijos con discapacidad a los hijos menores de edad. No se comprende en el concepto de beneficiarios a los hijos mayores de edad, ya que la necesidad de habitación para ellos debe satisfacerse conforme a las reglas de los alimentos entre parientes (arts. 142 y ss. CC) y no a través del art. 96 CC (STS 624/2011, de 5 de septiembre).

Por su parte, el sujeto pasivo del derecho lo será el otro cónyuge que pierde el uso de la cosa y debe abandonar la vivienda.

Si la guarda y custodia fuese compartida no se aplica la regla del art. 96.1 CC, porque el precepto como tal está pensado para situaciones de guarda exclusiva. Sin embargo, mediante el recurso a la analogía, se ha de entender que estamos en presencia de un supuesto subsumible en el apartado tercero de dicho precepto (*No habiendo hijos, podrá acordarse que el uso de tales bienes, por el tiempo que prudencialmente se fije, corresponda al cónyuge no titular, siempre que, atendidas las circunstancias, lo hicieran aconsejable y su interés fuera el más necesitado de protección*). Así lo considera la jurisprudencia (SSTS 522/2016, de 21 de julio y 7/2018, de 10 de enero, entre otras muchas).

Otro aspecto interesante lo constituye el hecho de que la medida prevista en el art. 96 CC está pensando solamente en situaciones matrimoniales, por lo que se rechaza una posible aplicación analógica de la regla del art. 96.3 CC a la ruptura de la pareja de hecho sin hijos, de manera que se vuelve a aceptar que, en tal caso, la conviviente no goza de la protección que dispensa este precepto (SSTS 240/2008, de 27 de marzo y 690/2011, de 6 de octubre). Por su parte, habiendo hijos comunes sí resultaría aplicable el art. 96.1 CC, si bien en tal caso el titular del derecho al uso de la vivienda familiar lo será el propio hijo y, por extensión, el progenitor o progenitora a cuyo cargo quede (SSTS 221/2011, de 1 de abril y 5/2015, de 16 de enero).

1.4.4.2. Objeto

El bien objeto del uso es tanto la vivienda familiar como el ajuar necesario para su normal utilización. La vivienda no puede ser cualquiera, sino aquella en que la familia haya convivido como tal, con una voluntad de permanencia. Es en este sentido como se ha venido interpretando la noción de vivienda familiar, que es un concepto no definido en el Código Civil, pero que debe integrarse con lo establecido en el art. 70 CC. Ello no excluye por completo que se pueda establecer el uso en una vivienda distinta, si así lo acordaran los cónyuges en el convenio regulador (STS 277/2016, de 25 de abril), o cuando a juicio del tribunal la atribución del uso de una vivienda diferente a la que fue el domicilio familiar se considere una decisión adecuada para el mejor cumplimiento de los fines tutelares de la medida (STS 563/2017, de 17 de octubre).



Papel + Digital

Acceso online a Biblioteca Digital smarteca:
consulte página inicial de esta obra

Este Manual de Derecho civil está dirigido decididamente a los estudiantes del Grado en Derecho. A diferencia de lo que sucedía en otros tiempos, no existe un único plan de estudios de Derecho para todas las universidades españolas, sino que el Grado tiene como peculiaridad importante una (relativa) heterogeneidad, que no afecta en puridad a los contenidos de la disciplina del Derecho civil, que obviamente siguen siendo los mismos, sino que se proyecta fundamentalmente en dos aspectos: el número de asignaturas en que se divide la materia a lo largo de los diferentes cursos (o cuatrimestres) de la carrera; y la denominación de las mismas.

Esta colección es un verdadero instrumento didáctico, acomodado a las exigencias de la enseñanza del Derecho civil en las facultades de Derecho. El Manual viene estructurado en 7 volúmenes, a cargo de catedráticos de Derecho civil de diferentes universidades, a fin de tomar en consideración las peculiaridades de los distintos planes de estudio, pero con unidad de coordinación para de dotar a los libros de la necesaria coherencia y unidad:

- *Volumen I. Parte General de Derecho Civil. Derecho de la persona.* Coord.: Elena Vicente Domingo
- *Volumen II. Obligaciones y contratos. Teoría general.* Coord.: Ignacio Gallego Domínguez
- *Volumen III. Obligaciones y contratos. Contratos civiles.* Coord.: Ignacio Gallego Domínguez
- *Volumen IV. Derecho de bienes.* Coord.: Ignacio Díaz de Lezcano Sevillano
- *Volumen V. Derecho de familia.* Coord.: María José Santos Morón
- *Volumen VI. Derecho de sucesiones.* Coord.: Andrés Domínguez Luelmo
- *Volumen VII. Derecho de daños.* Coord.: Eugenio Llamas Pombo

ISBN: 978-84-18662-70-6



9 788418 662706



3652K29302



ER-0280/2005



GA-3005/0100