

## E. Modalidades de uso de la vivienda en los Derechos forales

**Verónica San Julián Puig**

*Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad de Navarra  
vsanjulian@unav.es*

**Resumen:** *En los derechos forales, los modos de uso de la vivienda tradicionalmente han ido de la mano de la institución de la Casa. Institución en torno a la cual se aglutinaba un denso sistema de derechos y deberes que iba más allá de la casa-vivienda, aunque la contenía, otorgando modulación propia a los modos de tenencia que se daban a su amparo. En la actualidad es muy poco lo que queda de ese sistema que parte de una concepción de la familia, el patrimonio y su mantenimiento que ha sido superado por la realidad sociocultural en la que vivimos, pero en la que, la idea de protección a los más vulnerables puede seguir encontrando cauce en alguna de sus figuras tradicionales y de nueva creación.*

**Palabras clave:** *Derechos forales, modos de uso de la vivienda.*

**Abstract:** *In regional legal systems (foral rights), the ways in which housing was traditionally used have been closely tied to the institution of the Casa (the House). This institution was the core of a complex system of rights and duties that extended beyond the house-as-dwelling, though it encompassed it, and gave its own framework to the forms of tenure that arose*



*under its protection. Today, very little remains of that system, which was based on a conception of family, heritage, and its preservation that has been overtaken by the socio-cultural reality we live in. However, the idea of protecting the most vulnerable can still find expression in some of its traditional figures and newly created ones.*

**Keywords:** *Foral rights, ways of using housing.*

**Sumario:** 1. Introducción. 2. La Casa y los modos de uso de la vivienda tradicionalmente vinculados a ella. 2.1 La Casa navarra y los modos de uso vinculados a ella. 2.1.1 Modos de uso vinculados a la Casa. 2.1.2 Lo que pervive de esos modos de uso tradicionales. 2.1.3 Nuevos modos de uso. Las comunidades de ayuda mutua. 2.2 Los modos de uso de la vivienda vinculados a la Casa aragonesa. 2.3. La Compañía familiar gallega y los modos de uso de la vivienda vinculados a ella. 2.4 La Casa catalana y los modos de uso de la vivienda vinculados a ella. 2.4.1 Lo que pervive de esos modos de uso tradicionales. 2.4.2 Nuevos modos de uso. Las relaciones convivenciales de ayuda mutua. 3. Derechos reales forales que atañen al uso de la vivienda. 3.1 El derecho de habitación en Navarra. 3.2 El derecho de uso de vivienda y el derecho de habitación en Cataluña. 3.3 El derecho de *estatge* y el derecho de habitación en Baleares. 3.4 El derecho de habitación del cónyuge viudo en el País Vasco y otros derechos forales. 3.5 Conclusión. 4. Otras figuras. 5. Bibliografía.

## 1. INTRODUCCIÓN

A lo largo de la historia, los modos de uso de la vivienda en los Derechos forales han ido de la mano de una institución tradicional en la que cristalizaba todo un modo de ser y estar en el mundo: la Casa<sup>(1)</sup>. Lo que daba razón del uso de la vivienda era precisamente el lugar que cada cual ocupaba en la Casa. Poco queda en la actualidad de ese modo de vida en el que se sustentaba la Casa, un modo de vida muy pegado a la tierra y su explotación y a una estructura familiar<sup>(2)</sup> que ha cambiado mucho en las últimas décadas en nuestro país. No obstante, se hace

---

(1) La Casa en cada Derecho foral ha tenido su propia significación, contenido, despliegue y relevancia y, en todos ellos, ha sido una institución considerada «nuclear y definitoria de los sistemas jurídicos civiles llamados forales (y no solo del navarro)». De PABLO CONTRERAS, P., 1992, p. 663.

(2) «La noción de Casa como categoría jurídica guarda estrecha relación con el concepto de familia». SABATER BAYLE, E., 2013, p. 637.



## E. MODALIDADES DE USO DE LA VIVIENDA EN LOS DERECHOS FORALES

preciso partir de esta realidad para entender algunas de las instituciones que todavía perviven, con desigual aplicación, en los distintos Derechos forales actuales, así como para entender otras figuras de nueva creación que, sin derivar de ella, de alguna manera contienen algo de su sabiduría.

Es por ello que, en las líneas que siguen, además de mencionar los modos de tenencia clásicos recogidos en las Compilaciones o Códigos forales en los libros o secciones relativos a los derechos reales, empezaremos por estos otros modos de tenencia que aparecen ubicados en los libros o secciones relativos a persona y familia, precisamente por su vinculación y derivación de la institución de la Casa.

## 2. LA CASA Y LOS MODOS DE USO DE LA VIVIENDA TRADICIONALMENTE VINCULADOS A ELLA

La Casa es una institución que va mucho más allá de lo que entendemos habitualmente por casa o vivienda, pues aglutina elementos personales y patrimoniales que hacen de ella una comunidad familiar y patrimonial en torno a la cual se organizaron tradicionalmente las principales instituciones familiares y sucesorías forales en aras a su conservación y mantenimiento. Pero, siendo una institución que desborda la noción de casa o vivienda, sin embargo, la contiene y otorga modulación propia y característica a los modos de tenencia que se dan a su amparo. En este apartado, se hará una breve referencia al funcionamiento tradicional de la Casa y los modos de tenencia que de ella se derivaban para las distintas personas que vivían a su amparo, señalando qué queda de esas formas de tenencia en la actualidad y qué otros modelos han ido naciendo en las sucesivas reformas de forales acaecidas al hilo de las nuevas necesidades planteadas por la realidad socio-cultural actual.

### 2.1 **La Casa navarra y los modos de uso vinculados a ella**

Aunque, como ha quedado dicho, la de la Casa es una institución que ha estado presente en los distintos Derechos forales, para entender su estructura y funcionamiento, nos centraremos en el caso navarro que es donde mayor despliegue regulatorio ha tenido, así como donde se da una mayor pervivencia de alguna de sus figuras.



En Navarra, la Casa<sup>(3)</sup> era el centro del sistema, la unidad orgánica que debían gestionar y gobernar los dueños (tradicionalmente llamados «amos viejos»)<sup>(4)</sup>, que actuaban en el ejercicio de sus funciones teniendo en cuenta y respetando, a modo de contrapeso, los derechos y expectativas de quienes les sucederían en ese mando y gestión (designados tradicionalmente como «amos jóvenes»). Esa actividad de gobierno, así como todo el resto de instituciones del Derecho foral, tenían por objeto facilitar y asegurar la existencia de la Casa, su mantenimiento y transmisión como unidad.

La Casa se conformaba, en primer lugar, por una pluralidad de personas con vínculo familiar o de parentesco entre sí, los instituyentes o donantes (amos viejos) y el donatario heredero y su cónyuge (amos jóvenes), así como los hijos de éstos últimos, nacidos o nacederos, que constituyan el futuro de la Casa. A este núcleo básico se añadían los parientes colaterales: los hermanos/as del heredero instituido (amo joven) que todavía vivían en la Casa, así como los hermanos/as del instituyente o donante que no salieron de la Casa en su momento, permaneciendo en ella con sus derechos, o que salieron para, por ejemplo, entrar en la vida religiosa, pero que, con el tiempo, regresaron al hogar de sus padres donde permanecían hasta su muerte<sup>(5)</sup>. En ocasiones formaban parte también de la Casa personas sin vínculo de parentesco, los prohijados<sup>(6)</sup>. Todos ellos convivían y, habitualmente, trabajaban para la Casa.

El segundo elemento de la Casa es el elemento objetivo: el patrimonio de la Casa, el conjunto de bienes propios de la Casa con tratamiento jurídico unitario. Al constituir la Casa una unidad orgánica de explotación (empresa agrícola, ganadera, agropecuaria o forestal), se componía de: la casa, como lugar destinado a vivienda para todos ellos; otras edificaciones (granero, cuadras...); tierras; ganado; y otros bienes accesorios, como los elementos materiales destinados a la explotación. Este conjunto, con la extensión que tuviera en cada caso, constituía una unidad inseparable que tenía que ser conservado y, en la medida de lo

---

(3) La ley 48 de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra o Fuero Nuevo de Navarra (Ley 1/1973, de 1 de marzo) (a partir de ahora FN) recogía algunos de los elementos necesarios para entender esta institución (de cuya presencia y referencia estaba impregnado todo el Fuero Nuevo). En la actualidad, es la ley 127 del FN modificada y actualizado por la Ley Foral 21/2019, de 4 de abril (a partir de ahora LMAFN), la que hace el intento de recoger un concepto de la Casa más. Esta institución queda ahora circunscrita en un título propio, el XI (leyes 127 ss.), del Libro I («De las personas, de la familia y de la Casa navarra»).

(4) Denominación ésta que se ha eliminado del Fuero Nuevo tras su modificación y actualización en 2019.

(5) GARCÍA-GRANERO FERNÁNDEZ, J., 1990, pp. 99-100.

(6) Los prohijados eran hijos de adopción acogidos a la Casa sin formalidad legal alguna, pero con una prohijación definitiva. SANTAMARÍA ANSA, J., 1958, p. 111. Figura ésta que desapareció con la LMAFN de 2019, aunque en la práctica había caído en desuso antes de operarse tal modificación.



## E. MODALIDADES DE USO DE LA VIVIENDA EN LOS DERECHOS FORALES

possible, incrementado para el sustento de las generaciones que se sucedían en la titularidad de la Casa. Este patrimonio no pertenecía a la comunidad<sup>(7)</sup>, eran los amos o dueños quienes tenían atribuida por ley el gobierno, mantenimiento y defensa del patrimonio, así como la facultad de disposición de cada uno de los bienes que lo componían, salvo que existiera alguna cláusula que lo impidiera.

### 2.1.1 *Modos de uso vinculados a la Casa*

Teniendo en cuenta todo esto, en la Casa navarra, tradicionalmente han concurrido distintos modos de tenencia de la casa-vivienda que se desprendían del lugar que cada uno ocupaba en ella. Es decir, dentro de esa pluralidad subjetiva que compone la Casa, no todas las personas tenían la misma posición ni en la Casa institución, ni en la casa en tanto que lugar destinado a vivienda.

#### A) MODOS DE USO DE LOS AMOS (VIEJOS Y JÓVENES). PROPIEDAD Y USUFRUCTO

Así, los amos viejos, en cuanto titulares de toda la unidad patrimonial, gozaban de la tenencia propia de un propietario. Pero, en el momento en que la Casa se transmitía al instituido heredero, eran los amos jóvenes quienes pasaban a ostentar la tenencia de la casa como titulares y los amos viejos, que permanecían en ella hasta su muerte conviviendo junto con los amos jóvenes, pasaban a tener un uso en un concepto diferente. Habitualmente ese traspaso se realizaba a través de la donación *propter nuptias*<sup>(8)</sup> contenida en capitulaciones matrimoniales, con la que se conseguía la transmisión de todo o parte del patrimonio hereditario al sucesor elegido para continuar en la dirección y gobierno de la Casa, antes del fallecimiento de los amos viejos. En esas donaciones, además de la designación contractual del sucesor, se solían establecer pactos adicionales en los que los donantes se reservaban ciertos derechos sobre los bienes donados, en concreto, a los efectos de lo que nos interesa, el derecho de usufructo sobre la vivienda para sí (antigua ley 115,7 FN) y el derecho de acogimiento a la Casa en favor de los parientes no instituidos herederos (antiguas leyes 131 a 136 FN).

---

(7) De PABLO CONTRERAS, P., 1992, p. 676.

(8) Recogidas en las antiguas leyes 112 a 118 FN; actuales donaciones para la familia y para la unidad y continuidad del patrimonio familiar, contenidas en las leyes 120.3 y 4 a 126 procedentes de la LFMAFN.

## B) MODOS DE USO DE OTROS CONVIVIENTES EN LA CASA. «ACOGIMIENTO A LA CASA»

Como ha quedado dicho, a efectos de proteger la unidad y mantenimiento de la Casa, se designaba un único heredero pero, como contrapunto, los demás viejos establecían a su cargo los derechos de acogimiento a la Casa y las dotaciones en favor de los demás hijos, descendientes u otras personas a las que los instituyentes quisieran favorecer o frente a quienes de algún modo se hallaban obligados<sup>(9)</sup>. Los acogidos eran miembros de la Casa, pero no dueños. Lo que se buscaba con estas dos instituciones (acogimiento y dotaciones) era garantizar a los no instituidos la continuidad en la situación en la que disfrutaban en la casa familiar y la asignación a su salida de ella de ciertos bienes o cantidades con las que poder emprender una vida independiente<sup>(10)</sup>.

Así pues, el derecho de acogimiento nacía, no por mandato legal sino por disposición voluntaria de los donantes o instituyentes. Su contenido abarcaba para la persona beneficiada, el derecho «de vivir en la Casa, de ser alimentada y atendida, tanto en salud como en enfermedad, u otros similares» (antigua ley 131 FN). En lo que atañe a la facultad de vivir en la Casa, este derecho incluía ocupar, total o parcialmente, no solo la vivienda sino cualquier otra edificación habitable<sup>(11)</sup>. Y supone, más allá de ocupar dependencias, la facultad de «integrarse o continuar integrados en la comunidad familiar que la habita»<sup>(12)</sup>.

Tradicionalmente se han calificado estos derechos que integran el acogimiento a la Casa de personalísimos y, en ese sentido, intransmisibles, inalienables, e inembargables, si bien, nada obsta a que se puedan constituir voluntariamente como derechos reales a modo de derecho real de habitación en la Casa<sup>(13)</sup>. Por su parte, la antigua ley 118,2 FN que trataba de la revocación de la donación ante el incumplimiento de las «cargas» que el instituido heredero recibió junto con los bienes donados, era una ley que se alegaba por la doctrina como remedio ante el incumplimiento de este derecho de los acogidos<sup>(14)</sup>. En este mismo sentido, la jurisprudencia navarra se ha pronunciado a lo largo del tiempo sobre este extremo en algunas de sus sentencias<sup>(15)</sup>, señalando

(9) NAGORE YÁRNOZ, J., 1995, pp. 549 y 553.

(10) Las dotaciones han desaparecido con la LMAFN.

(11) RENTERÍA AROCENA, A., 2002, p. 392.

(12) STSJNav 28 de diciembre de 2000.

(13) NAGORE YÁRNOZ, J., 1995, p. 551.

(14) SABATER BAYLE, E., 2013, p. 643.

(15) SAT de Pamplona 19 de noviembre de 1970; o, más adelante, STSJNav de 28 de noviembre de 2000. Con relación a esta última sentencia, Pérez García discrepa señalando que, en el caso analizado, al haberse inscrito tal derecho en el Registro de la Propiedad, los terceros (entre ellos el subadquirente de la Casa) no podían resultar protegidos por el artículo 34 LH al carecer de buena fe, siéndoles por tanto, oponible el derecho de acogimiento por parte de sus titulares. PÉREZ GARCÍA, M. J., 2001, p. 1736.



## E. MODALIDADES DE USO DE LA VIVIENDA EN LOS DERECHOS FORALES

que el derecho de acogimiento no constituye un derecho real sobre el inmueble, sino una carga personal para el sucesor en el patrimonio.

A mayor abundamiento, la doctrina ha señalado que la enajenación – voluntaria o forzosa– del inmueble en el que viven el instituido o donatario y los beneficiarios por el acogimiento, impide a los acogidos que no tengan asegurada su permanencia en dicho inmueble mediante un derecho real de habitación u otro de eficacia real, mantenerse en él contra la voluntad del nuevo propietario. Lo cual no significa necesariamente la extinción del acogimiento, puesto que los beneficiarios conservarían, frente al gravado, las acciones personales para la consecución de la efectividad de su derecho, incluso por medios sustitutivos, a través de la concesión de un capital o pensión (antigua ley 132 FN).

### C) MODOS DE USO EN LAS COMUNIDADES FAMILIARES FORMALMENTE CONSTITUIDAS Y EN LAS COMUNIDADES FAMILIARES DE HECHO

Junto a la realidad de la Casa, el FN recogía, de modo más genérico, otros dos caminos que conducían a una fórmula de cohabitación entre distintas personas con distintos derechos y modos de uso de la vivienda. Se trata de las comunidades familiares formalmente constituidas y las comunidades familiares de hecho.

La de las comunidades familiares formalmente constituidas (reguladas en la antigua ley 128 FN) es una realidad amplia que ha existido a lo largo de la historia en otros países y ordenamientos que, en palabras de Gaudemet recogidas y asumidas por Lacruz Berdejo<sup>(16)</sup>, se define por la conjunción de varios elementos: agrupación de personas vinculadas por un parentesco; existencia de un patrimonio común, cuyo estatuto jurídico y composición puede ser variado; comunidad de trabajo cuyo fin es dar valor al patrimonio común; gestión colectiva del patrimonio, lo que no implica que sea obra conjunta de todos sus miembros; y solidaridad afectiva, sentido del linaje o simple sentimiento de ayuda recíproca. Elementos que ayudan a distinguir una comunidad familiar de una simple indivisión patrimonial. La agrupación de individuos y la naturaleza de los bienes comunes permite una cierta comunidad de vida, pero los grados de esta vida común pueden ser múltiples: desde lo que es propiamente la vida bajo el mismo techo, a la sola explotación del patrimonio común, en cuyo caso, desaparece la comunidad de existencia y subsiste la de trabajo y bienes. La realidad de las comunidades familiares en Navarra, ha estado muy ligada a la Casa, pero la desborda. Cuando esa pluralidad de

---

(16) LACRUZ BERDEJO, L., y SANCHO REBULLIDA, F., 1975, p. 244, nota 1.

personas ligadas por el parentesco conviven, la tenencia de la vivienda se basa en la propiedad por parte de quienes ostentan propiamente la titularidad –amós o dueños–, mientras que las de los demás sería una posesión tolerada, salvo que en su constitución se hubieran establecido derechos personales o reales en favor de todos o algunos de estos parientes. Al ser lo propio de las comunidades familiares formalmente constituidas su constitución formal, es decir, la existencia de un título constitutivo –habitualmente en escritura pública–, es ahí donde se establecían, los derechos en favor de los convivientes.

Por su parte, las comunidades familiares de hecho son realidades en las que se mantiene «una situación permanente de convivencia y colaboración entre personas y familias sin haberse establecido las reglas a que hubiera de sujetarse» (antigua ley 129 FN). Así pues, en este tipo de comunidades también concurrían dos o más personas entre las que mediaba una comunidad de vida, en sentido amplio, con o sin relación de parentesco, y sentimiento de ayuda mutua, de colaboración<sup>(17)</sup>. A lo que se sumaba, como elemento diferenciador, la ausencia de reglas establecidas para la regulación de esa realidad comunitaria, al carecer de constitución formal y, por tanto, de un título constitutivo en el que se plasmara una regulación o previsiones específicas pactadas sobre su funcionamiento. Tradicionalmente los supuestos que se entendían incluidos bajo esta denominación tenían que ver y giraban en torno a la Casa, cuando esa convivencia y actividad laboral total o parcial en pro del patrimonio familiar o de la Casa, se daba sin existir un acto formal de constitución ni previsión de reglas de funcionamiento<sup>(18)</sup>. En estos casos, aunque la inercia llevaba a que los modos de tenencia fueran muy similares a los que se daban en las comunidades familiares formalmente constituidas, nada impedía que, la propia realidad de hecho indicara otra cosa.

### 2.1.2 *Lo que pervive de esos modos de uso tradicionales*

En la actualidad, la Casa ha dejado de ser el eje sobre el que pivota el Derecho civil Foral de Navarra y con la modificación y actualización del

---

(17) Sentencia del TSJNav de 9 de diciembre de 2014.

(18) Situación que podía tener su origen en una serie de supuestos de lo más variado, como, por ejemplo: 1. ser el desarrollo de una comunidad familiar «a prueba»; o 2. darse una llamada de los amós viejos de la Casa a uno de los hijos que anteriormente la había abandonado, derivándose de la vuelta del hijo la convivencia entre los integrantes de ambas familias, etc. ARREGUI GIL, J., 1995, p. 533.

## E. MODALIDADES DE USO DE LA VIVIENDA EN LOS DERECHOS FORALES

Fuero Nuevo llevada a cabo en 2019<sup>(19)</sup> así se reflejó en el propio texto legal. Tanto es así que, en el debate de este texto, incluso se planteó la eliminación de la Casa como institución dada la constatación real de la práctica inexistencia de actos jurídicos dirigidos al mantenimiento y continuidad de la Casa<sup>(20)</sup>. Finalmente se mantuvo, pero relegada a ocupar, junto con esas instituciones que se derivan de ella, un solo título, el actual título XI del Libro I.

Así pues, todavía podemos encontrarnos con la realidad de la Casa y los modos de tenencia que han quedado señalados, pero sabiendo que, en la actualidad, por un lado, ya no se habla de amos viejos y amos jóvenes, sino de los dueños o de quienes, en los respectivos títulos de propiedad, tengan atribuida o reservada su administración (actual ley 112 FN) y al conjunto de personas unidas entre sí por su vinculación a la Casa, se los denomina «comunidad o grupo familiar» (la actual ley 127,1 FN). Y por otro que, tanto al hablar propiamente de la Casa como de las comunidades familiares formalmente constituidas como las de hecho<sup>(21)</sup>, esta base personal que las compone es ahora releída según los parámetros de la realidad socio-cultural actual, realidad que es distinta a la que existía cuando se redactó el Fuero Nuevo, entre otras cosas, por la existencia de nuevos modelos de vida y de relaciones familiares.

Antes de que se produjera la modificación y actualización del FN, la regulación prevista para las comunidades familiares de hecho se venía aplicando en la práctica a otras realidades distintas de aquellas para las que nació. Por ejemplo, se aplicó a realidades derivadas de situaciones de crisis económico-sociales (como lo fue la crisis económica de 2008), tales como: hijos con sus familias (matrimonial, de unión en pareja, monoparental o reconstituida) que volvieron al hogar familiar –o hicieron hogar familiar en la vivienda de los hijos, sacando a los mayores de la residencia en la que estaban– donde se vivía de la pensión de los unos, las prestaciones del paro de otros, el salario –habitualmente escaso– de los más afortunados y el trabajo, el cuidado y la colaboración en la casa de todos, particularmente de los no incluidos en los apartados anteriores, dándose esa situación permanente de convivencia y colaboración sin reglas y, en lo que a nosotros interesa, concurriendo entre ellos distintos modos de tenencia y uso de la vivienda.

---

(19) Ley Foral 21/2019, de 4 de abril, de modificación y actualización de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra o Fuero Nuevo.

(20) ABARZUA GIL, M. A., 2020, p. 553.

(21) Actualmente reguladas en el Libro I «De las personas, de la familia y de la Casa Navarra», Título XI «La Casa Navarra», en el Capítulo I: «La Casa y su transmisión mediante donación ordenada para su unidad y continuidad» leyes 127 y 128 (la Casa); y en el Capítulo III «de las comunidades familiares», ley 134 LMAFN (las formalmente constituidas); y ley 135 (las de hecho).



Por su parte, el «acogimiento a la Casa»<sup>(22)</sup> es otra de las instituciones que también permanece tras la modificación y actualización del FN, señalando que «cuando en capitulaciones matrimoniales, testamento u otras disposiciones otorgadas mediante escritura pública se establezca en favor de alguna persona derechos de vivir en la Casa, de ser alimentada y atendida, tanto en salud como en enfermedad u otros similares, con o sin obligación de trabajar para ella, el sucesor en el patrimonio de la Casa tendrá el deber de cumplir con dichas cargas conforme a la disposición que las establezca, al nivel económico de la misma y a la costumbre del lugar». Son dos las diferencias que se dan con relación a la regulación anterior de esta figura. Por un lado, en cuanto a la forma del título que establece el derecho de acogimiento, en la que ahora no entramos; y, por otro lado, el actual precepto habla expresamente de «carga», expresión que la antigua ley 131 FN no contenía al definir ese derecho y carga que ha de ser respetada por quien recibe, como sucesor el patrimonio, en su condición de donatario o heredero, no por el hecho de haber devenido propietario. Es decir, que la inclusión de esta referencia, lo que hace es recoger lo que ya era, carga en sentido de obligación personal y no real, salvo que así se establezca expresamente.

### 2.1.3 *Nuevos modos de uso. Las comunidades de ayuda mutua*

La nuevas leyes 117-119 FN<sup>(23)</sup> regulan esta nueva figura de las comunidades de ayuda mutua que se caracterizan por: la convivencia entre dos o más personas mayores de edad (no se establece un límite máximo en cuanto al número de convivientes, a diferencia de la regulación catalana que los limita a cuatro si no son parientes –art. 240-2.2 CCat–); que pueden ser parientes en línea colateral sin límite de grado (quedando pues excluidas de estas relaciones los cónyuges, las parejas estables o de hecho, ley 118, 2 FN) o tener entre ellos relación de amistad o compañerismo; convivencia que se da bajo un mismo techo, en la misma vivienda

---

(22) Ubicado con la LMAFN en el Libro I «De las personas, de la familia y de la Casa Navarra», Título XI «La Casa Navarra», en el Capítulo IV: «Del acogimiento a la Casa y de las dotaciones», ley 137.

(23) Contenidas en el Libro I «De las personas, de la familia y de la Casa Navarra», Título IX «Comunidades de ayuda mutua», leyes 117 a 119 LMAFN. La ley 117 la define como un supuesto en el que «Dos o más personas mayores de edad que convivan en una misma vivienda habitual con voluntad de permanencia, sin contraprestación económica y con finalidad de procurarse asistencia entre ellos compartiendo los gastos comunes y el trabajo doméstico, pueden constituir una relación de ayuda mutua mediante convenio con forma escrita». En la Disposición final segunda de LMAFN que introduce esta institución, se prevé la elaboración de una futura ley foral que la desarrolle. Ley que todavía no se ha dado.



## E. MODALIDADES DE USO DE LA VIVIENDA EN LOS DERECHOS FORALES

habitual; con voluntad de permanencia, lo cual dota a esa convivencia de estabilidad o continuidad en el tiempo; por razones de asistencia, de ayuda mutua (no se incluye expresamente las razones de afecto, pero tampoco están excluidas si van unidas a las de asistencia); compartiendo gastos comunes, trabajo doméstico, o ambas cosas; y estableciendo mediante «pacto escrito» (ya sea público o privado) su constitución y la regulación de sus relaciones, derechos y deberes durante la convivencia, así como la forma de contribución –igual o desigual– a los gastos y el trabajo doméstico (ley 119).

Se trata de una institución «importada» del sistema catalán, por tanto, ajena a la tradición navarra, aunque con alguna conexión con las comunidades familiares y con el acogimiento de personas mayores<sup>(24)</sup>. De hecho, alguna de las realidades que ahora pueden encontrar acomodo en las actuales leyes 117 a 119 FN, antes de esta modificación de 2019 se venían solventando al amparo de la regulación relativa a las comunidades familiares de hecho y, dados los límites que se establecen en la regulación de las comunidades de ayuda mutua en cuanto a la forma (convenio por escrito, ley 117), es muy probable que la actual ley 135 FN relativa a las comunidades familiares de hecho siga sirviendo de amparo a supuestos que no encuentren acomodo en esta institución, sobre todo cuando se produce su disolución.

En el caso navarro, en el Preámbulo de la LMAFN se presenta esta figura como vinculada al envejecimiento progresivo de la población y, por tanto, como un instrumento con el que potenciar la protección de las personas mayores, dar solución a los problemas de soledad y aislamiento y como alternativa a su ingreso en residencias<sup>(25)</sup>. No obstante, esta motivación no se ha plasmado en el establecimiento de ningún requisito concreto en la regulación de la figura, de tal manera que no genera ningún tipo de vinculación. En todo caso, que esta inquietud sea la que subyace bajo la incorporación de esta institución, lleva a que algunos autores señalen la necesidad de vigilar que estos pactos no encubran un contrato de asistencia personal a cambio de una contraprestación en especie en forma de vivienda y sustento, dando lugar a un mercado ilegal de asistentes domésticos<sup>(26)</sup>.

En lo que a la tenencia de la vivienda se refiere, pueden darse múltiples supuestos que no se contemplan por el legislador (a diferencia del caso catalán): que la vivienda pertenezca en propiedad a uno de los convivientes, a todos o a algunos de ellos, o que pertenezca a un tercero. Lo

---

(24) Así lo señala DÍAZ MARTÍNEZ, A., 2020, p. 518, con quien estoy de acuerdo.

(25) Preámbulo III, 9 de la LMAFN.

(26) CARPI MARTÍN, R., 2018, p. 184.



importante es que exista un título jurídico suficiente que legitime la posesión y tenencia de este grupo de personas. Mientras dura la convivencia, el modo de tenencia del titular, será el que se corresponda con el derecho real u obligacional que se ostenta (propiedad, usufructo, arrendamiento...), mientras que el modo de tenencia de los demás se apoya precisamente en la existencia de esa comunidad de ayuda mutua, no pudiendo ser calificada su tenencia como la propia de un comodatario ya que el comodato se caracteriza por su gratuidad y, en las comunidades de ayuda mutua, todos los convivientes aportan, aunque sea de distintos modos<sup>(27)</sup>. No obstante, esta consideración no es pacífica entre la doctrina, ya que hay autores que entienden que precisamente lo que existe por parte de los demás convivientes es una situación de comodato a su favor<sup>(28)</sup>.

En caso de que el título habilitante sea un contrato de arrendamiento, se puede plantear un problema ya que, si el contrato de arrendamiento no estuviera suscrito por todos los miembros de la comunidad, la existencia de esta comunidad de ayuda mutua que *ad intra* nos explica el modo de tenencia de quienes no lo han suscrito, *ad extra* podría no ser suficiente para impedir que el arrendador pudiera pedir la resolución del contrato por cesión inconsentida del inmueble<sup>(29)</sup>. En caso de que un tercero, de forma altruista, dejara vivir a esta comunidad en una vivienda de su propiedad, estaríamos ante una situación de posesión en precario por parte de todos los convivientes cuya permanencia, en tanto que posesión tolerada, estaría a merced del mantenimiento de ese consentimiento por parte del titular del bien.

Si se extingue o se pierde el derecho sobre el que se sustenta la tenencia del inmueble (expropiación del inmueble, ejecución del mismo, extinción del usufructo o del arrendamiento, etc.), la comunidad de ayuda mutua se mantendrá, con la modificación que implicaría pasar a ocupar otro inmueble por otro título legal. Título por referencia al cual se calificarían las distintas tenencias de cada uno de los convivientes.

En caso de que se rompa la convivencia y/o se extinga la comunidad de ayuda mutua, la regulación navarra no establece una previsión al respecto, sino que lo deja a la libertad de pacto entre los convivientes. De modo que son múltiples las opciones con las que nos podemos encontrar. Así, si quien pone fin a la convivencia es quien era el titular de la vivienda o del derecho sobre ella, se puede haber previsto de antemano o establecer en el momento un plazo dentro del cual el resto de convivientes deberá encontrar un nuevo lugar donde residir, dando de este modo un margen de

(27) DÍAZ MARTÍNEZ, A., 2020, p. 529.

(28) En este sentido se manifiestan, por ejemplo: MONEDERO RIBAS, M., 2014, p. 144; y GÓMEZ SORIANO, M., 2022, p. 8.

(29) DÍAZ MARTÍNEZ, A., 2020, p. 523.



tiempo en el que todavía se podrá ocupar la vivienda. Si no se da ese margen de tiempo o ya ha transcurrido, el titular tendrá en sus manos el ejercicio de la acción de desahucio si el resto de convivientes se niega a dejar la vivienda.

Nos encontramos ante una figura de nueva generación y todavía con tan poco recorrido en Navarra que no permite aventurar una valoración sobre su aplicación y repercusión.

## 2.2 Los modos de uso de la vivienda vinculados a la Casa aragonesa

En Aragón, la Casa ha tenido tanta vitalidad e importancia como en Navarra, pero su Compilación<sup>(30)</sup>, en la que se constataba implícitamente su existencia como realidad social y familiar, se limitaba a señalar las instituciones y pactos que la sustentaban (en particular, en el artículo 33)<sup>(31)</sup>. El artículo 201<sup>(32)</sup> del actual Código del Derecho Foral de Aragón<sup>(33)</sup>, prácticamente reproduce ese artículo 33, constituyendo al igual que el anterior un cajón de sastre donde, sin establecer regulación alguna, se enumeran instituciones familiares consuetudinarias. Su ubicación en sede del régimen matrimonial paccionado obedece a que todas las instituciones ahí mencionadas, tradicionalmente, se adoptaban en capítulos matrimoniales con la finalidad de mantener la familia y la Casa aragonesa<sup>(34)</sup>.

De entre las instituciones que ahí se mencionan y que constituyen todas ellas comunidades familiares, destacamos el «acogimiento o casamiento a sobre bienes» y el «consorcio universal o juntar dos casas». En el primero de ellos, nos encontramos con una realidad a la que se llega en virtud de un pacto por el cual una familia heredada, con hijos o sin ellos, recibe en su compañía a otra u otras familias de parientes o extraños, formando entre todos una comunidad familiar, que es a un tiempo sociedad de producción, de consumo y de ganancias<sup>(35)</sup>. En este caso, la familia que entra en la casa de la otra trabaja, administra y se beneficia en común de un determinado patrimonio en la forma y porción en que se establezca. Habitualmente se trataba de dos matrimonios con o sin hijos que unían sus esfuerzos para explotar de forma conjunta el patrimonio de uno de

---

(30) Compilación del Derecho Civil de Aragón de 1967.

(31) De PABLO CONTRERAS, P., 1992, p. 669.

(32) Ubicado en el Libro II. «Derecho de familia», Título II. «De los capítulos matrimoniales».

(33) Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de «Código del Derecho Foral de Aragón», el Texto Refundido de las Leyes civiles aragonesas.

(34) BAYOD LÓPEZ, M. C., 2015, p. 349.

(35) BAYOD LÓPEZ, M. C., 2015, p. 350.



ellos –patrimonio agrícola, ganadero, industrial, comercial o de servicios–. La pareja «acogente» es la titular de los bienes (ya sean comunes o privativos de cualquiera de los cónyuges acogentes o una mezcla de ambos), mientras que los «acogidos», con independencia de que puedan realizar alguna aportación patrimonial (que, en todo caso habrá de ser menor con relación al patrimonio del acogente), se adhieren a la explotación y disfrute de esos bienes<sup>(36)</sup>. De este modo el «casamiento a sobre bienes» da lugar al nacimiento de una nueva comunidad familiar de la que surgen relaciones personales (de respeto y ayuda mutua) y patrimoniales para sus miembros; en ella, los acogentes llevan a cabo las facultades (entre ellas el uso de la vivienda) en tanto que propietarios, mientras que los acogidos lo hacen como usufructuarios<sup>(37)</sup>, de modo que si éstos sobreviven a los acogentes, continuarán disfrutando de tal derecho durante toda su vida.

Por su parte, el «consorcio universal o juntar dos casas» se produce cuando dos casas distintas se unen, de lo que resulta una comunidad de explotación y disfrute a la par que de previsión hereditaria de la unidad. Las causas por las que se puede producir esta unión pueden ser: un acogimiento, cuando los acogidos tienen casa propia; o un doble heredamiento: se casan entre sí dos herederos de sus respectivas casas<sup>(38)</sup>. A diferencia del caso anterior, aquí se trata de la puesta en común de dos patrimonios de igual o similar entidad<sup>(39)</sup>. El resultado de esa unión es un nueva comunidad en la que deja de distinguirse entre los bienes de unos y de otros y los bienes ganados, para formar entre ellos una masa común indiferenciada<sup>(40)</sup>. Así pues, la forma de tenencia de los bienes que conforman esa masa común, entre los que se encuentra la vivienda, será la propia de los titulares.

Por último, el artículo 109 de la antigua Compilación aragonesa de 1967, recogía algo similar al acogimiento navarro, en favor de los hijos no herederos, con cargo al patrimonio familiar<sup>(41)</sup>. La diferencia con el caso navarro, estribaba en que, en el caso aragonés, esos derechos se establecían impositivamente por ley a cargo del heredero, mientras que, en el caso navarro, como ha quedado dicho, el origen no es legal sino por disposición voluntaria de los instituyentes a cargo del instituido heredero de la Casa. La actual Compilación de 2011 ya no contempla esta figura.

(36) MERINO HERNÁNDEZ, J. L., 1986, p. 364.

(37) MERINO HERNÁNDEZ, J. L., 1986, pp. 363 y 366-367.

(38) BAYOD LÓPEZ, M. C., 2015, p. 350.

(39) MERINO HERNÁNDEZ, J. L., 1986, p. 364.

(40) MERINO HERNÁNDEZ, J. L., 1986, p. 370.

(41) Artículo 109 Compilación de 1967: «1. Los hermanos solteros del heredero único que permanezcan en la casa, trabajando, en tanto pudieren, a beneficio de ella, tendrán derecho a recibir asistencia y a ser dotados al haber y poder de la casa. 2. No habiendo acuerdo sobre fijación de dote, ésta será determinada por la Junta de Parentes».



## 2.3 La Compañía familiar gallega y los modos de uso de la vivienda vinculados a ella

Los artículos 157 a 170 de la Ley de Derecho civil de Galicia contienen la regulación de la compañía familiar gallega<sup>(42)</sup>. Esta institución se constituye entre labradores con vínculos de parentesco (sin limitaciones de grado), con la finalidad de vivir juntos y explotar en común «tierras, lugar acasillado o explotaciones pecuarias de cualquier naturaleza pertenecientes a todos o a alguno de los reunidos» (art. 157). Salvo pacto en contrario, se entiende constituida la compañía familiar gallega cuando un parente del labrador «case para casa». Se entiende por casar para casa el hecho de integrarse el nuevo matrimonio o pareja en la vida comunitaria y de trabajo del grupo familiar ya constituido. Dicha integración habrá necesariamente de documentarse cuando lo solicite cualquiera de las partes (art. 160). Se trata de una institución que, a pesar de haberse mantenido en la vigente Ley de 2006, tiene escasa vigencia actual<sup>(43)</sup>.

Como señala la STSJG de 9 de noviembre de 2002, lo que subyace en el fondo en la Compañía familiar es la finalidad de conservar la casa petrual o patrimonio familiar bajo la dirección del sucesor del petrual, que éste solía asignar al hijo que consideraba más capacitado para tal menester, imponiéndole la condición de cuidarle y atenderle hasta su fallecimiento. De modo que lo esencial y lo que se busca con la institución no es tanto que el sucesor del petrual contraiga matrimonio, sino que mantenga el patrimonio familiar y preste la debida atención al causante, conviva con él en la misma casa y le ayude en los trabajos domésticos y laboreo de los bienes<sup>(44)</sup>. Así pues, se repite también en el caso gallego esa estructura de funcionamiento en la que se busca mantener el patrimonio íntegro y que éste sea, desde antes incluso de fallecer su titular, gestionado y cuidado por quien será el sucesor, manteniéndose en unidad de convivencia bajo el mismo techo.

## 2.4 La Casa catalana y los modos de uso de la vivienda vinculados a ella

También en el derecho catalán tradicional, se articulaba todo un sistema en torno a la sucesión en la titularidad de la Casa. De ahí que en él se

(42) Artículos ubicados en el título VIII del mismo nombre de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil de Galicia. En estos artículos se recoge el contenido de los artículos 100 a 111 de la anterior Ley de 1995, en términos, a su vez, análogos a los ya recogidos en la Compilación de 1963.

(43) Así lo reconocen, entre otros, BELLO JANEIRO, D., 2009, p. 31.

(44) BELLO JANEIRO, D., 2009, p. 35.



han dado figuras similares a las que hemos comentado en otros derechos forales. Así, en los heredamientos catalanes, el «hereu» era uno de los hijos y sus hermanos recibían en pago de sus derechos legitimarios, unos derechos de asistencia y «acogimiento» mientras estaban en la Casa conviviendo con el heredero (art. 71,3)<sup>(45)</sup>. Ese artículo 71 de la antigua Compilación catalana, presumía siempre, salvo estipulación contraria, los pactos de convivencia entre el heredante, el heredero y demás hijos. En ese pacto, todos ellos se comprometían a aunar sus esfuerzos bajo la dirección y libre administración del heredante, y a aportar al acervo común todos sus ingresos y las rentas de sus bienes, para mejor atender a las necesidades de la casa y a las particulares de sus miembros. Puig Ferriol señalaba que más que un pacto de unidad económica familiar, lo que ahí se producía era la constitución de una comunidad familiar, es decir, «una entidad creada por personas ligadas entre sí por vínculos de parentesco, que atañan sus esfuerzos al servicio de la pervivencia de la casa estableciendo una comunidad de vida entre ellos»<sup>(46)</sup>. Si bien la convivencia entre los miembros de la comunidad se deducía del contexto, esto en ocasiones podía entrar en conflicto con la libertad individual de cada uno. De ahí que, en las tradicionales escrituras de capitulaciones matrimoniales catalana, se preveían distintas soluciones si se daba ese supuesto de necesaria separación en la convivencia entre heredantes y herederos. Así, si bien en ocasiones se pactaba que, si los hijos herederos se separaban de los heredantes, esa separación implicaba la resolución del heredamiento, en otras ocasiones cuando tal voluntad se manifestaba, se planteaban distintas opciones tales como: asignar a los herederos unas habitaciones independientes, o la facultad de vivir en otra casa de los heredantes, o la entrega del pleno dominio de algunas fincas, o el usufructo y administración de una parte del patrimonio del heredante<sup>(47)</sup>. De modo que pudiera darse una cierta independencia en lo que a la convivencia bajo el mismo techo se refiere. De donde se desprende cuáles eran o podían ser los modos de uso entre ellos.

#### 2.4.1 *Lo que pervive de esos modos de uso tradicionales*

No es mucho lo que pervive de aquel tradicional sistema en el actual Código de Leyes Civiles de Cataluña. De hecho, encontramos tan solo un pequeño vestigio para el Valle de Arán, en el artículo 232-29 CCCat<sup>(48)</sup>,

(45) Ley 40/1960, de 21 de julio, sobre Compilación del Derecho Civil Especial de Cataluña.

(46) PUIG FERRIOL, L., 1978, p. 159.

(47) PUIG FERRIOL, L., 1978, p. 160-161.

(48) Recogido en el Libro II del CCCat «La persona y la familia», Capítulo II «Regímenes económico matrimoniales».



## E. MODALIDADES DE USO DE LA VIVIENDA EN LOS DERECHOS FORALES

que podemos decir que pervive formalmente en la norma porque se trata de una institución ya en desuso desde hace siglos pero que, desde el Consell Generau d'Aran se intenta impulsar como régimen económico matrimonial<sup>(49)</sup>.

Y es que el «pacto de convinencia o mitja guadanyeria» que se recoge en ese precepto, puede constituirse como un régimen económico matrimonial propiamente dicho, si solo vincula a los cónyuges, pero cuando vincula no solamente a los cónyuges, sino también a los hijos y extraños<sup>(50)</sup>, constituye una comunidad familiar o asociación patrimonial. Asociación con la que se trata de optimizar al máximo los recursos con los que cuenta la familia y disponer más manos para trabajar las tierras, considerándose como una prolongación de la propia familia. Conlleva también convivencia y se configura como una comunidad de bienes entre todos los asociados<sup>(51)</sup>, con lo que ello implica cara al uso de la vivienda por todos ellos.

### 2.4.2 *Nuevos modos de uso. Las relaciones convivenciales de ayuda mutua*

Sin duda, dentro de los nuevos modos de uso en el Derecho catalán, destacan las creativas figuras de la propiedad temporal y la propiedad compartida, en las que no nos vamos a detener por ser estudiadas monográficamente en otra parte de este Tratado. Aquí señalaremos otra figura de nueva creación, regulada en los artículos 240-1 a 240-7 del CCCat<sup>(52)</sup>, las relaciones convivenciales de ayuda mutua. Lo que se regula bajo esta denominación es una relación que puede abarcar todo un abanico de realidades que se caracterizan por que dos o más personas (con el límite máximo de cuatro, salvo que sean parientes, artículo 240-2), unidas bien por vínculos de parentesco (sin límite de grado en la línea colateral) o de amistad o compañerismo, conviven, compartiendo la misma vivienda, poniendo en común elementos patrimoniales y trabajo doméstico, con voluntad de permanencia y ayuda mutua. A pesar de que las personas que la componen pueden ser parientes, no constituyen una familia nuclear, de

---

(49) IZQUIERDO GRAU, G., 2018, p. 11.

(50) En su apartado 3.º, el artículo 232-29 CCCat dice: «la convinencia también puede establecerse entre los progenitores y los hijos, e incluso entre extraños, pactando que los bienes ganados y los que se ganarán queden en comunidad mientras subsista la asociación».

(51) IZQUIERDO GRAU, G., 2018, p. 24.

(52) Ubicados en el Título IV, del Libro II, de la Ley 25/2010, de 29 de Julio, del Libro Segundo del Código Civil de Cataluña.



modo que queda excluido tal supuesto para matrimonios o parejas estable, realidades éstas que ya cuentan con su propia regulación.

A diferencia de lo que ocurre en Navarra, que ha importado esta figura de esta regulación, con algunas diferencias, en Cataluña estas relaciones pueden constituirse de dos formas: a través de la manifestación formal del consentimiento en escritura pública, o por la constatación de hecho de la convivencia durante dos años mediante acta de notoriedad (art. 240-3 CCCat)<sup>(53)</sup>. Que se prevea una forma de constitución de hecho, opción no prevista en el FN, facilita amparo y acogimiento a este régimen previsto.

En lo que a nosotros interesa, las personas que conforman la comunidad de ayuda mutua, viven en una misma vivienda de forma habitual y con voluntad de permanencia, contribuyendo todas ellas a su sostenimiento, sin mediar retribuciones. Es decir, que todos ellos comparten los gastos comunes o el trabajo doméstico o ambas cosas, en forma igual o desigual según se haya acordado (art. 240-4). Pudiendo incluso, tanto el trabajo doméstico como las cargas, ser asumidas íntegramente por uno de ellos, si así se pacta.

El uso de la vivienda que comparten y en la que conviven, puede obedecer a distintos supuestos. El artículo 240-6 CCCat, en el que se regulan los efectos de la extinción de esta comunidad respecto a la vivienda, nos acerca a alguno de los más significativos: propiedad y arrendamiento. Así, en su primer apartado se contempla la posibilidad de que la vivienda fuera propiedad de alguno o algunos de los convivientes y se diera la extinción de las relaciones de convivencia en vida de todos ellos, establece el precepto para este caso que, los convivientes que no fueran titulares, deberán abandonar la vivienda en el plazo de tres meses. Si lo que acontece es el fallecimiento del propietario de la vivienda, los demás convivientes tienen derecho a permanecer en la vivienda durante 6 meses, a contar desde su muerte (art. 240-6, 2 CCCat), debiendo abandonar la vivienda transcurrido ese tiempo, salvo que hubieran pactado otra cosa. En caso de que la persona muerta fuera la arrendataria de la vivienda, los convivientes tendrán derecho a subrogarse en la titularidad del arrendamiento por el plazo de un año, o por el tiempo que falte para la expiración del contrato, si es inferior. A tal fin, los convivientes deberán notificarlo al arrendador, en el plazo de tres meses desde el fallecimiento

---

(53) Este precepto ha de relacionarse con lo previsto en el artículo 36 de la Ley 19/2010, de 7 de junio de regulación del impuesto sobre sucesiones y donaciones, donde, en las adquisiciones por causa de muerte entre miembros de una relación de convivencia de ayuda mutua, los adquirientes quedan asimilados a otros descendientes en la aplicación de las reducciones a efectos de calcular la cuota tributaria. PUIG BLANES, F. P., y SOSPEDRA NAVAS, F. J., 2020, p. 609. De ahí el interés por conocer cuándo se constituye esta comunidad.



## E. MODALIDADES DE USO DE LA VIVIENDA EN LOS DERECHOS FORALES

del arrendatario (art. 240-6, 3 CCCat)<sup>(54)</sup>. En todos los supuestos señalados, se trata de dar un tiempo prudencial al resto de los convivientes, bien individualmente o en grupo –pues nada impide que entre ellos se mantenga la realidad de comunidad de ayuda mutua–, para buscar otro lugar donde residir, pues su uso de la vivienda se apoyaba en el derecho que tenía su titular y, fallecido éste o extinguida la comunidad, ya no les ampara.

### 3. DERECHOS REALES FORALES QUE ATANEN AL USO DE LA VIVIENDA

En el ámbito de los derechos forales, también se puede hablar de los modos de tenencia clásicos recogidos en los libros o secciones de sus Códigos y Compilaciones relativos a los derechos reales. En esta categoría, se encuentran en primer lugar la propiedad temporal y la propiedad compartida, dos nuevas formas de propiedad introducidas en el Libro V del Código Civil de Cataluña por la Ley 19/2015, de 29 de julio, con la intención precisamente de facilitar el acceso a la vivienda. No nos detendremos en estas figuras dado que son estudiadas en otro apartado de este Tratado. Sí lo haremos, por contra, en los derechos de habitación que con distintas particularidades aparecen en algunos de los derechos forales.

#### 3.1 El derecho de habitación en Navarra

El derecho de habitación<sup>(55)</sup> en Navarra, de carácter gratuito<sup>(56)</sup> y vitalicio, tiene un objeto más amplio que en el derecho común pues concede a su titular la facultad de ocupar una vivienda ajena en su totalidad y de forma exclusiva, salvo disposición legal o voluntaria en contrario (ley 424 FN). Así pues, en ausencia de limitaciones legales o voluntarias, el habitacionista puede usar toda la vivienda en exclusiva, sin que la extensión de su derecho

---

(54) Entiende la doctrina que, en este supuesto, al establecer un nuevo supuesto de subrogación *mortis causa* en el derecho de arrendamiento, el legislador catalán se ha extralimitado en sus competencias. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., 1998, Tribuna.

(55) Regulado en el Libro III «De los bienes», título IV «Del usufructo, habitación, uso y otros derechos similares», capítulo II «De la habitación, uso y otros derechos similares», leyes 423 a 425 FN (este capítulo no se ha visto modificado por la LMAFN).

(56) Lo cual no impide que, al igual que en otros ordenamientos, el titular deba abonar las cantidades relativas a «contribuciones, suministros, servicios individualizados y gastos que graven precisamente el uso exclusivo que él hace de la cosa», así como «las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario» (ley 423,2 FN).



quede determinada por sus necesidades y las de las personas que conviven con él, como sí ocurre en el derecho común (art. 525 CC).

Además, a diferencia también del derecho común, puede el habitacionista arrendar la vivienda total o parcialmente mientras dure su derecho, de modo que al extinguirse el derecho de habitación, se extingue también el arrendamiento sin posibilidad de prórroga alguna (ley 424 FN)<sup>(57)</sup>. Que se otorgue esta facultad al habitacionista, no implica que el derecho de habitación sea transmisible, dado que lo que se cede temporalmente es el uso del bien sobre el que recae el derecho real del que, por otro lado, se sigue siendo titular. Quien es titular del derecho real y poseedor mediato del bien es el habitacionista; mientras que el arrendatario es titular de un derecho personal –arrendamiento– que le otorga la posesión inmediata del bien. El FN dice que se puede arrendar el bien, pero no que se pueda ceder el derecho. En ningún momento se dice que éste sea enajenable, cosa que sí implicaría la transmisibilidad del derecho real. Así pues, en Navarra el derecho de habitación sigue siendo intransmisible y, por eso mismo, no hipotecable<sup>(58)</sup>. Por otro lado, el texto legal tan solo dice que se puede arrendar la vivienda, de modo que tampoco se puede ceder su uso total o parcialmente a título gratuito<sup>(59)</sup>.

Si bien es cierto que el tenor literal de la norma no hace referencia a la necesidad habitacional, se requiere que el inmueble sobre el que recae este derecho reúna condiciones de habitabilidad porque ese suele ser su destino habitual. Lo cual no implica que necesariamente vaya a ser la vivienda habitual del habitacionista y los suyos («los que con él convivan»), puesto que, al no exigirlo la norma y permitir también su arriendo total, puede ser otro el uso que éste le dé. Por ejemplo, podría ser usada como segunda vivienda, lugar de descanso o recreo<sup>(60)</sup>.

Por otro lado, la modificación y actualización del FN que tuvo lugar en 2019 introdujo un nuevo derecho de habitación legal en favor de las personas con discapacidad o dependencia, inspirado en el artículo 822,2 CC<sup>(61)</sup>: «Tendrán derecho de habitación sobre la vivienda habitual los ascendientes o descendientes con discapacidad o dependencia que convivan

(57) La facultad que se reconoce al habitacionista de ocupar la vivienda total y exclusivamente, así como arrendarla total o parcialmente, son opciones que el legislador navarro adoptó retomando la configuración Justiniana de esta figura. DÍAZ BRITO, F. J., 2002, p. 1409.

(58) En este sentido discrepo de lo establecido por ELIZARI URTASUN, L., 2020, p. 1795.

(59) Con relación a este extremo la doctrina es unánime. Así, ARREGUI GU, J., 2002, p. 362; y DÍAZ BRITO, F. J., 2002, p. 1411.

(60) Entre otros: ELIZARI URTASUN, L., 2020, p. 1799.

(61) Como bien señala Elizari, dadas las características propias del derecho sucesorio navarro que se rige por la libertad de disposición y donde no existen legítimas con contenido económico, resulta innecesaria una norma como la prevista en el apartado primero del artículo 822 CC (donación o legado de derecho de habitación). ELIZARI URTASUN, L., 2020, p. 1803.



## E. MODALIDADES DE USO DE LA VIVIENDA EN LOS DERECHOS FORALES

en la misma con su titular en el momento de su fallecimiento siempre que este no hubiere previsto de otra forma cubrir la necesidad de vivienda de dichas personas o lo hubiera excluido expresamente» (ley 425,1 FN). Este derecho, que puede coexistir con otros que sobre la vivienda se hubieran establecido en favor de otras personas, «concede a su titular la facultad de ocupar dicho inmueble para sí y para los que con él convivan con la exclusiva finalidad de satisfacer su necesidad de vivienda y no podrá ser objeto de arrendamiento» (ley 425,2 FN). Dado que la única finalidad de este nuevo derecho es la de cubrir la necesidad habitacional de las personas que se encuentran en tal situación, su regulación se separa en dos aspectos de la del régimen general establecido para el derecho de habitación en las leyes anteriores. Por un lado, el habitacionista usa este inmueble exclusivamente como vivienda habitual (no podrá ser, por tanto, su segunda vivienda o vivienda de recreo u ocio) y, por otro lado, no podrá ser objeto de arrendamiento total ni parcial. Aunque no se dice, se entiende que, al igual que el derecho de habitación general, el habitacionista puede utilizar la totalidad de la vivienda, tanto él como las personas que con él convivan o sus cuidadores. No obstante, ha de tenerse en cuenta que la propia ley 425 FN advierte de que este derecho puede coexistir con «otros derechos» que correspondan a otras personas, sobre la misma vivienda. Se entiende que se trata de otros derechos de uso y disfrute como puede ser el usufructo de viudedad, en favor del cónyuge viudo (ley 253 FN).

Se trata pues de un derecho que nace automáticamente, al fallecer el propietario de la vivienda, a favor de las personas que se encuentran en esa situación, siempre y cuando concurran todos los elementos previstos en la norma: que el inmueble propiedad del causante, fuera su vivienda habitual y también la de la persona a cuyo favor nace este derecho, de modo que ambos ya convivían en él con carácter previo al deceso (no se exige un periodo mínimo de convivencia); que el beneficiario de este derecho sea ascendiente o descendiente con discapacidad o en situación de dependencia, (a diferencia del artículo 822 CC no se exige que sean legítimos); y, por último, que el causante no haya dispuesto otra forma de cubrir esa necesidad, sea por la vía que sea.

### 3.2 **El derecho de uso de vivienda y el derecho de habitación en Cataluña**

A diferencia de lo que ocurre en el derecho común y en los demás derechos forales, Cataluña tiene la particularidad de regular a través del



derecho de uso y el derecho habitación<sup>(62)</sup>, dos modalidades de uso de la vivienda de distinto alcance. El primero de ellos, el derecho de uso de una vivienda, tiene, como en el caso navarro, una mayor extensión pues «se extiende a la totalidad de esta y comprende el de las dependencias y los derechos anexos» (562-7 CCCat); mientras que el derecho de habitación, ciñe su extensión, como el derecho común, y «comporta el derecho a ocupar las dependencias y anexos de una vivienda que se indican en el título de constitución o, en defecto de esta indicación, los que sean precisos para atender las necesidades de vivienda de los titulares y de las personas que conviven con ellos, aunque el número de estas aumente después de la constitución» (562-9 CCCat).

Tradicionalmente estos derechos han sido considerados personales, en tanto que se constituyen *intuitu personae* y con la finalidad de dar cobertura a necesidades habitacionales. No obstante, la referencia explícita a la necesidad de alojamiento solo aparece en el derecho de habitación, de ahí que el bien no pueda ser usado para otras finalidades, a diferencia del derecho de uso de vivienda en el que ésta sí puede ser usada para otras finalidades (como ocurre en el caso navarro), como por ejemplo, lugar de estudio<sup>(63)</sup>. Del mismo modo, el titular del derecho de uso de vivienda puede también alquilar las dependencias que no necesite, haciendo suyos los frutos sin necesidad de obtener el consentimiento del propietario; mientras que el titular del derecho de habitación no goza de esta facultad.

Así como en derecho común el derecho de habitación se configura como intransmisible, no pudiéndose arrendar el uso, ni traspasar el derecho (art. 525 CC); y, en el derecho navarro, si bien no se puede traspasar el derecho, sí que se puede arrendar total o parcialmente la vivienda (ley 424 FN –no aplicable al derecho de habitación en favor de persona con discapacidad, ley 425 FN–), en el derecho catalán, además de poderse arrendar parte de la vivienda (solo aplicable al derecho de uso de vivienda) sin necesidad de contar con el consentimiento del propietario, se prevé expresamente (art. 562-4,1 CCCat) que el titular pueda gravar o enajenar *inter vivos* ambos derechos siempre y cuando se den dos requisitos: 1. que se cuente con el consentimiento del propietario; y 2. que el derecho no tengan carácter alimenticio. Adquiriendo el derecho en estos casos un cierto carácter patrimonial. Se contempla además en el artículo 562-2 CCCat que, si el propietario del bien sobre el que se han constituido estos derechos, hipoteca posteriormente el bien, la ejecución

---

(62) Regulados en el Libro V «relativo a los derechos reales», título VI «de los derechos reales limitados», capítulo II «el derecho de uso y el derecho de habitación», artículos 562-1 a 562-11 CCCat.

(63) BOSCH CAPDEVILA, 2023, p. 427.



de la hipoteca conllevará la extinción de los derechos de uso y habitación si sus titulares consintieron su constitución (sin perjuicio de lo establecido por los artículos 233-19 a 233-24 y 234-8, en materia de vivienda familiar). Llama la atención el papel que se le da a ese consentimiento por parte del habitacionista en perjuicio propio y vinculado a un ejercicio natural de facultades por parte del propietario del bien.

El titular del derecho de uso de vivienda tiene a su favor la facultad de poseerla, utilizarla y disfrutarla según lo establecido en el título constitutivo o en la medida precisa para satisfacer sus necesidades y las de las personas que convivan con él (art. 562.6 CCCat). Estos, que son los beneficiarios del derecho, se caracterizan por convivir de forma estable y permanente con el habitacionista y por que éste se hace cargo de su mantenimiento<sup>(64)</sup>. El número de los beneficiarios puede variar y tienen derecho a poseer y utilizar la vivienda mientras no cese el derecho o la convivencia.

También en el derecho de habitación se distingue entre el titular y los beneficiarios a los que se les requiere ser convivientes, sin que tenga relevancia si les une o no parentesco con el titular. A diferencia del derecho de uso de vivienda, el derecho de habitación atribuye el uso de las dependencias exclusivamente para satisfacer una necesidad de alojamiento, no pudiendo por tanto atender a otras necesidades salvo que el título constitutivo establezca otra cosa. Por otro lado, algún autor señala que, si en el título constitutivo no se prevé nada al respecto y se acredita la necesidad, se da el caso de que este derecho puede llegar a extenderse a toda la vivienda<sup>(65)</sup>. Como ha quedado señalado, en este caso el habitacionista no puede arrendar ni ceder parte de la vivienda, dado que solo usa las dependencias imprescindibles para satisfacer su necesidad de alojamiento.

### 3.3 **El derecho de *estatge* y el derecho de habitación en Baleares**

Por su parte, la Compilación de Derecho civil de las Islas Baleares, también contempla dos figuras con distinto alcance en esta materia: el derecho de *estatge* en Mallorca (excluida expresamente para Menorca en el artículo 65 Complicación)<sup>(66)</sup> y el derecho de habitación en Ibiza y Formentera.

---

(64) Matiz que señala BOSCH CAPDEVILA, 2023, p. 424.

(65) SOLÉ RESINA, 2022, p. 476.

(66) El artículo 65 de la Compilación de Derecho civil de las Islas Baleares señala que: «En la isla de Menorca rige lo dispuesto en el libro I de esta Compilación, a excepción de los artículos 54 a 63» y el derecho de *estatge* se encuentra recogido precisamente en el primero de los artículos excepcionados.



El derecho de *estatge* «confiere el derecho personalísimo e intransferible de habitar gratuitamente en la casa, ocupando privativamente las habitaciones necesarias y compartiendo el uso de las dependencias comunes con los poseedores legítimos del inmueble, sin concurrir a los gastos, cargas y tributos que le afecten» (art. 54 Compilación)<sup>(67)</sup>. Se trata de una variedad consuetudinaria del derecho de habitación<sup>(68)</sup> que busca la protección de los miembros del grupo familiar más necesitados (ancianos e incapacitados)<sup>(69)</sup>. Pero que también puede darse entre personas unidas entre sí por lazos familiares o quasi familiares, o como puro acto de liberalidad como una forma de premiar o recompensar unos servicios prestados, especialmente cuando el concedente es una persona de edad<sup>(70)</sup>. La norma incide expresamente en su carácter personalísimo, intransferible<sup>(71)</sup> y gratuito, vinculando la extensión de las habitaciones a ocupar a las necesidades existentes al respecto. A diferencia de lo que ocurre en los derechos común, navarro y catalán, en el texto balear no se explicita si los beneficiarios de este derecho son las personas de la familia del titular (como dice el CC) o quienes convivan con él (como hacen el FN y CCCat). A pesar de no explicitarse, la interpretación y aplicación que se viene haciendo de este derecho se refiere a los beneficiarios como los miembros de su familia más próxima (cónyuge, hijos, y dependientes), con un contenido más cercano a la redacción del Código civil. En caso de que el habitacionista ceda su derecho a otros distintos de los señalados, permitiendo el uso de las dependencias a terceros extraños, a través de su cesión o arrendamiento, el derecho de *estatge* podría decaer por incumplimiento o abuso grave<sup>(72)</sup>.

El derecho de *estatge* se extiende a las dependencias de la casa necesarias para su titular y familia, sobre las que tiene un derecho privativo, pudiendo también usar las dependencias comunes con los demás

---

(67) El artículo 54 se encuentra ubicado en el Libro I de la Compilación de Derecho civil de las Islas Baleares, intitulada «Disposiciones aplicables en la isla de Mallorca», Título III. «De los derechos reales».

(68) Aunque la regulación del derecho de *estatge* tiene matices propios, todo lo establecido en el artículo 54 de la Compilación tiene cabida en el amplio molde del derecho de habitación regulado en el Código civil. No obstante, la Compilación mantiene su denominación consuetudinaria por su conocimiento y tradición en su empleo por parte de la población. MIR DE LA FUENTE, T., 1980, p. 853; y CAMPOY TRAGINÉ, R., 2000, p. 4802.

(69) CAMPOY TRAGINÉ, R., 2000, p. 4806.

(70) MONSERRAT QUINTANA, A., 2004, p. 141.

(71) En estos dos rasgos abunda la jurisprudencia. Así la STSJB de 7 de marzo de 1997 dice de este derecho que es un «derecho real, de naturaleza inmobiliaria, personalísimo, que no puede ser cedido o transmitido a tercero por título alguno, oneroso o gratuito, *inter vivos* o *mortis causa*».

(72) Si bien la jurisprudencia ha señalado que esta consecuencia ha de interpretarse en sentido restrictivo. Así SAP Baleares de 4 de febrero de 1992.



## E. MODALIDADES DE USO DE LA VIVIENDA EN LOS DERECHOS FORALES

poseedores legítimos, sobre las que tiene un uso compartido. Evidentemente queda excluido el uso de las dependencias que tengan atribuidas privativamente los demás poseedores legítimos con quienes se concurre. Para la determinación de las dependencias necesarias en cada caso concreto habrá de estarse a la intencionalidad del concedente del derecho reflejado en el título constitutivo y a las necesidades del titular del derecho. En todo caso, lo que no puede producirse nunca es que, en virtud de este derecho se ocupe la totalidad de la casa (cosa que sí podría ocurrir en el derecho de habitación previsto en el CC si la necesidad así lo exige y se prevé también con carácter general en el derecho de habitación de Navarra y en el derecho de uso de vivienda en Cataluña). Y es que en el caso balear, forma parte del contenido esencial de este derecho el que la ocupación de la casa sea parcial<sup>(73)</sup>.

Por su parte, el derecho de habitación previsto para Ibiza y Formentera, es un derecho «consistente en el disfrute de los elementos y pertenencias comunes de la vivienda y, en especial, de una habitación independiente que cierre con llave. El disfrute de todos los mencionados elementos y habitación, salvo estipulación expresa en contrario, se entenderá que es en la medida suficiente para atender a las necesidades del titular del derecho, y su contenido comprenderá, a título enunciativo, todo lo relativo al “porxo”, cocina, cisterna de la casa y frutas frescas» (art. 85 Compilación)<sup>(74)</sup>. Este derecho tiene su origen en la necesidad de proteger a las hijas, habitualmente menos favorecidas que los hijos –en concreto que el hereu– en las atribuciones patrimoniales. De ahí que, en los capítulos matrimoniales, en los denominados «espolis» con heredamiento a favor del hijo que se casa, en las donaciones *inter vivos* o en las disposiciones *mortis causa*, era habitual que se incluyera una cláusula con este derecho a su favor con la que se les aseguraba una morada para el futuro<sup>(75)</sup>. El empleo de esta institución con esta finalidad hace tiempo que cayó en desuso, de ahí que la aplicación y caracterización actual de este derecho es muy similar al derecho de habitación recogido en el Código civil, encajando en el molde de esa regulación. Hace ya algunos años, la doctrina balear decía que ese encaje no implicaba que pudiera hablarse de equiparación total entre ambas figuras, pero que el siguiente paso sería tal equiparación total<sup>(76)</sup>. Probablemente, en la actualidad, ya sea posible decir que ese paso ya se ha producido.

---

(73) Es un derecho «esencialmente parcial». CAMPOY TRAGINÉ, R., 2000, p. 4804.

(74) El artículo 85 se encuentra ubicado en el Libro III, intitulado «Disposiciones aplicables en las islas de Ibiza y Formentera», Título III. «De los derechos reales».

(75) CERDÁ GIMENO, J., 1981, p. 539.

(76) CERDÁ GIMENO, J., 1981, p. 540.



### 3.4 El derecho de habitación del cónyuge viudo en el País Vasco y otros derechos forales

En el artículo 54 de la Ley sobre el Derecho Civil Foral del País Vasco<sup>(77)</sup>, se establece el derecho de habitación para el cónyuge o miembro superviviente de la pareja de hecho, señalando que: «[...] además de su legítima, tendrá un derecho de habitación en la vivienda conyugal o de la pareja de hecho, mientras se mantenga en estado de viudedad, no haga vida marital ni tenga un hijo no matrimonial o no constituya una nueva pareja de hecho».

Si bien se trata de un verdadero derecho real, de naturaleza legal, nos encontramos en un ámbito distinto, pues este derecho de habitación que recae sobre la que ha sido la vivienda conyugal con independencia de su carácter privativo o ganancial, forma parte de los derechos sucesorios<sup>(78)</sup> atribuidos al cónyuge viudo o miembro superviviente de la pareja de hecho, mientras mantenga tal estado y no lleve a cabo ninguno de los actos que se detallan en el precepto. La atribución de este derecho se le otorga además de la legítima<sup>(79)</sup>, constituyendo un añadido distinto del usufructo legitimario<sup>(80)</sup>. Lo cual indica el carácter protector del mismo para con el viudo, aunque venga condicionado por esa especie de deber de fidelidad *post mortem* para con el premuerto. En caso de que el causante hubiera previsto un usufructo universal en favor del superviviente, lógicamente este derecho subsumirá el de habitación, no entrando en juego en ese caso. La doctrina atribuye a este derecho de habitación el mismo carácter intransmisible que el artículo 525 CC atribuye al derecho de habitación del derecho común, de modo que «no se pueden arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título»<sup>(81)</sup>, aplicándose igualmente el régimen jurídico establecido en el Código civil por carecer de regulación específica en el Derecho vasco<sup>(82)</sup>.

Este tipo de previsiones en favor del cónyuge viudo –en algunos casos también en favor del miembro supérstite de la pareja de hecho– en relación con la atribución de la que ha sido la vivienda habitual de la pareja, las encontramos con distinto alcance en otras regulaciones y no siempre

(77) El artículo 54 está ubicado en el Título II «De las sucesiones», Capítulo II «De las limitaciones a la libertad de testar», Sección 1.<sup>a</sup> «De la legítima».

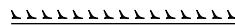
(78) URRUTIA BADIOLA, A. M., 2016, p. 91.

(79) Tal y como está constituida puede llegar a gravar la parte de la legítima colectiva que corresponde a los descendientes ya que no afecta a la intangibilidad de la legítima (art. 56,2 LDCV). LLEDO YAGÜE, F., 2020, pp. 495 y 500.

(80) Al ser atribuciones legales independientes, el cónyuge viudo (o pareja supérstite) puede aceptar un llamamiento y rechazar el otro. GALICIA AIZPURÚA, G., 2016, p. 395.

(81) FERNÁNDEZ DE BILBAO Y PAZ, J., 2015-16, p. 483.

(82) FERNÁNDEZ DE BILBAO Y PAZ, J., 2015-16, pp. 493-495.



dan lugar a un derecho real de habitación. Lo que recalca el carácter «original» que tiene esta regulación vasca.

Así, lo único que podría aproximarse es, en el derecho común, el artículo 1406-4 CC que recoge un derecho de adjudicación preferente en favor del cónyuge supérstite, al poder incluir la vivienda habitual en su haber al hacer la liquidación de gananciales, pudiendo si así lo desea, expresar su deseo de que ésta le sea atribuida en propiedad o como derecho real de uso o habitación (art. 1407 CC). Es decir que, en este caso, el derecho que va a ostentar el viudo sobre la vivienda familiar –ya sea propiedad, uso o habitación– queda a merced de su voluntad. En los demás derechos forales, aun cuando se prevea ese derecho a incluir con preferencia en el lote del cónyuge supérstite la residencia habitual, no hay opción sobre el derecho a ostentar sobre ella (art. 267.2.g) CDFA). O en el derecho catalán, cuando se contempla en el artículo 231-31 CCCat el denominado derecho al año de viudedad o «any de plor», en favor del cónyuge viudo. Se articula como un derecho personalísimo, cuyo origen no es propiamente sucesorio, que atribuye al cónyuge supérstite no separado judicialmente o de hecho y que no sea usufructuario universal del premuerto, el derecho a continuar usando la vivienda conyugal durante el año siguiente al fallecimiento de su pareja (el artículo 234-14 CCat extiende este derecho a las parejas de hecho cuando muere uno de los convivientes). Pero no se articula como un derecho real a su favor. Entre otras, la sentencia del TSJCat de 8 de junio de 1993, calificó este derecho como «un beneficio viudal de urgencia y de una duración limitada, para que durante el primer año de viudedad el consorte superviviente pueda vivir en consonancia con su posición social y la cuantía del patrimonio del consorte premuerto». Así pues, en este caso tampoco se trata de un derecho real de habitación.

### 3.5 Conclusión

El derecho de habitación en las distintas modalidades forales analizadas, al tener el doble carácter de vitalicio (salvo si se establecen por tiempo determinado o se configuran con carácter alimenticio)<sup>(83)</sup> y gratuito<sup>(84)</sup> –sin perjuicio de la atribución de gastos y reparaciones–, condiciona el

---

(83) Cuando el derecho de habitación es de carácter alimenticio, su existencia y extensión viene determinada por la situación de necesidad del titular, de modo que se extinguen cuando desaparece tal situación de necesidad del titular. BOSCH CAPDEVILA, 2023, p. 419.

(84) Si bien la gratuitad forma parte del modo en que tradicionalmente se presenta este derecho, llama la atención que, en Cataluña, algún autor hace referencia a que la constitución de este derecho, cuando es voluntario, puede obedecer a un negocio jurídico *oneroso* o gratuito (SOLÉ RESINA, 2022, p. 470), aunque no se incida más en este aspecto, ni en sus repercusiones.



papel que puede jugar a la hora de solucionar problemas habitacionales, haciendo que éste sea muy reducido y circunscrito a realidades familiares o quasi-familiares que es el papel que tradicionalmente viene desempeñando.

No obstante, podría ampliarse su alcance, como herramienta en manos de entidades sin ánimo de lucro o de las Administraciones Públicas, a la hora de desarrollar políticas de amparo de colectivos vulnerables. Ello, evidentemente, requeriría de establecer unos requisitos de entrada, como pueden ser que el derecho se estableciera con carácter alimenticio, vinculando su extensión temporal a la necesidad; y que la posibilidad de arrendamiento total o parcial de la vivienda quedaran excluidos en estos casos, en aquellos derechos que lo permiten, como son el catalán y el navarro. A lo que habría de unirse un presupuesto básico que es el que mayores dificultades presenta: contar con un parque de vivienda disponible para este fin.

#### 4. OTRAS FIGURAS

Fuera del ámbito propiamente foral, en estos territorios, lo mismo que en los de derecho común, existe una amplia normativa sectorial autonómica con la que se busca regular de modo específico el acceso a la vivienda y dar respuesta a los distintos problemas que, con relación a ese acceso, se dan en la actualidad. Así encontramos regulaciones que hacen referencia a la vivienda desocupada o subutilizada<sup>(85)</sup>, medidas relativas a vivienda protegida o alquiler social<sup>(86)</sup>, planes de vivienda donde se contemplan «medidas urgentes» de todo tipo<sup>(87)</sup>, o planes en los que se dan

---

(85) Artículo 5.2) de la Ley catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda que prevé un régimen específico para la vivienda desocupada (modificado por la Ley 1/2022, de 3 de marzo, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda); el artículo 12 del Decreto-ley 3/2015, de 15 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda, en el que se trata de la cesión y uso de las viviendas desocupadas; o el artículo 98 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia, en el que se aborda un régimen específico para la vivienda desocupada.

(86) Decreto-ley 50/2020, de Cataluña, 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler; o la Ley Foral 28/2022, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra para el año 2023 (en la que se señala el precio máximo a las viviendas protegidas).

(87) El Decreto-ley catalán 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda; Ley Foral 24/2013, de 2 de julio, de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra (modifica la Ley foral 10/2010, del Derecho a la vivienda en Navarra); o el Decreto ley 3/2020, de las Illes Balears de medidas urgentes en materia de vivienda.



## E. MODALIDADES DE USO DE LA VIVIENDA EN LOS DERECHOS FORALES

cabida a medidas novedosas como alojamientos temporales, *cohousing*, viviendas intergeneracionales<sup>(88)</sup>, etc.

No es este el lugar para entrar en el estudio de estas figuras, alguna de las cuales ya se trata en otra parte de este Tratado, únicamente, haré referencia al «alokairu» como una de esas novedosas y creativas fórmulas que abren nuevas posibilidades de actuación en aras a contar con más vivienda en el mercado. Esta figura, regulada en la Orden del País Vasco de 7 de diciembre 2021, de Actuaciones de fomento al alquiler y otras formas de uso de las viviendas y edificios residenciales, en su Capítulo V regula el programa de colaboración público-privada «alokairu» para fomentar un parque alternativo de vivienda de promoción y titularidad privada cedida para alquiler protegido a largo plazo (arts. 19 y 20). Consiste esta figura en que inversores institucionales que invierten en el sector inmobiliario (como fondos de pensiones, entidades de previsión social, compañías de seguros, sociedades de inversión inmobiliaria, sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria o cualquier otro) cedan por un tiempo un inmueble del que tengan la titularidad, poniéndolo a disposición del departamento de vivienda y agenda urbana del Gobierno Vasco, que le asigna una renta o canon mensual garantizado por el periodo de duración de la cesión, con previsión, en su caso, de opción de compra a largo plazo. El Gobierno Vasco será quien se encargue de llevar a cabo sobre el inmueble las obras de rehabilitación, mantenimiento y los sucesivos acondicionamientos que sean necesarios para su arrendamiento operativo a lo largo del plazo de cesión que se prevé que pueda ser de entre 7 a 75 años.

Este sistema presenta una serie de ventajas nada desdeñables en estos tiempos pues, por un lado, facilita que viviendas vacías («viviendas o edificios completos») de titularidad privada entren en el mercado del arrendamiento de vivienda; por otro, al ser el Gobierno quien fija el precio del alquiler, se consigue tener vivienda asequible para los arrendatarios; además, los titulares de esas viviendas –en principio esta norma parece dirigirse a personas jurídicas que pueden ser calificadas de «grandes tenedores de vivienda»– gozan de la garantía que supone la «intermediación» del poder público (el Gobierno Vasco en este caso) en cuanto a que es éste quien se encarga de llevar a cabo todas las obras de acondicionamiento y mantenimiento que requiera el inmueble, así como, si se da el

---

(88) Decreto 73/2023, de 17 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban el Plan de Vivienda 2022-2025, cuyo Capítulo VIII contiene el «Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos *cohousing*, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares» (arts. 43-46); o la Orden del País Vasco de 7 de diciembre 2021, de Actuaciones de fomento al alquiler y otras formas de uso de las viviendas y edificios residenciales, en su capítulo VII regula la movilización de viviendas privadas para su destino a alquiler protegido en medios rurales y medidas contra la despoblación, y en su capítulo VIII, fórmulas alternativas de acceso a la vivienda, como el *cohousing*.



caso, reparación y rehabilitación, garantizándose que el bien no se va a depreciar; así como la previsión de la norma sobre la constitución de un Fondo de Mantenimiento y Rehabilitación del inmueble, y una póliza multirriesgo que permitan cubrir los riesgos inherentes a la titularidad de las viviendas.

## 5. BIBLIOGRAFÍA

- ABARZUZA GIL, M. A., «Las donaciones propter nupcias. Del acogimiento a la casa y las dotaciones. La dote», *Derecho civil navarro* (Galve Sauras, J., dir.). Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2018, 1.<sup>a</sup> ed., pp. 547-566. Y 2020, 2.<sup>a</sup> ed., pp. 548-571.
- ARREGUI GIL, J., «De la disolución de las comunidades familiares», *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Albaladejo García y Díaz Alabart (Dirs.), Tomo XXXVI, vol. 2.<sup>o</sup>, Edersa, Madrid, 1995, pp. 525-546.
- «De la habitación, uso y otros derechos similares», *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Albaladejo García y Díaz Alabart (Dirs.), Tomo XXXVIII, vol. 1.<sup>o</sup>, Edersa, Madrid, 2002, pp. 353-267.
- BAYOD LÓPEZ, M. C., «Comentario al artículo 201», *Comentarios al Código del Derecho Foral de Aragón. Doctrina y Jurisprudencia*, Delgado Echeverría (Dir.), Dykinson S. L, Madrid, 2015, pp. 349-350.
- BELLO JANEIRO, D., «La compañía familiar gallega», *Revista de derecho agrario y alimentario*, Año núm. 25, núm. 54, 2009, pp. 31-41.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., «Familia de hecho», *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, 1998, Vol. III, Tribuna.
- BOSCH CAPDEVILA, E., «El derecho de uso y el derecho de habitación», *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, Del Pozo Carrascosa, Vaquer Aloy y Bosch Capdevila, Marcial Pons, 2023, pp. 419-432.
- CAMPOY TRAGINÉ, R., «El estatge: un derecho de habitación esencialmente parcial», *Derechos civiles de España*, Julián Martínez-Simancas Sánchez, Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano (coords.), Vol. 8, 2000, pp. 4799-4808.
- CARPI MARTÍN, R., «Familia por pacto. Relaciones convivenciales de ayuda mutua en Cataluña, tras casi veinte años en vigor: luces y sombras», *La voluntad privada en las relaciones jurídico-familiares*, Sanciñena Asurmenadi (Coord.), 2018, pp. 179-192.
- CERDÁ GIMENO, J., «Comentario al artículo 85 de la Compilación de Baleares», *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Albaladejo García y Díaz Alabart (Dirs.), Tomo XXXI, vol. 2.<sup>o</sup>, Edersa, Madrid, 1981, pp. 538-552.
- DE PABLO CONTRERAS, P., «La casa en derecho navarro: una aproximación jurídica», *Estudios de derecho civil: en homenaje al profesor Dr. José Luis Lacruz Berdejo*, Vol. 1, 1992, pp. 663-678.
- DÍAZ BRITO, F. J., «De la habitación, uso y otros derechos similares (leyes 423 a 426)», *Comentarios al Fuero Nuevo: compilación del Derecho Civil Foral de Navarra*, Enrique Rubio Torrano (dir.), 2002, pp. 1400-1417.



## E. MODALIDADES DE USO DE LA VIVIENDA EN LOS DERECHOS FORALES

- DÍAZ MARTÍNEZ, A., «Título IX. Comunidades de ayuda mutua (leyes 117 a 119)», *Comentarios al Fuero Nuevo: compilación del Derecho Civil Foral de Navarra*, Enrique Rubio Torrano y María Luisa Arcos Vieira (dirs.), 2020, pp. 518-531.
- ELIZARI URTASUN, L., «De la habitación, uso y otros derechos similares (leyes 423 a 426)», *Comentarios al Fuero Nuevo: compilación del Derecho Civil Foral de Navarra*, Enrique Rubio Torrano y María Luisa Arcos Vieira (dirs.), 2020, pp. 1792-1810.
- FERNÁNDEZ DE BILBAO Y PAZ, J., «El derecho de habitación del viudo en la ley de Derecho Civil Vasco», *JADO, Boletín de la Academia Vasca de Derecho*, año XIV, núm. 27, enero-diciembre 2015-16, pp. 475-498.
- GALICIA AIZPURÚA, G., *Manual de Derecho Civil Vasco*, Barcelona, 2016.
- GARCÍA-GRANERO FERNÁNDEZ, J., «Comentario a la ley 48 FN», *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Albaladejo García y Díaz Alabart (Dirs.), Tomo XXXVI, vol. 1.º, Edersa, Madrid, 1990, pp. 90-109.
- GÓMEZ SORIANO, M., «Relaciones convivenciales de ayuda mutua en el Fuero Nuevo navarro», *Diario La Ley*, núm. 10094, 2022, versión *on line*.
- IZQUIERDO GRAU, G., «El pacto de “convinença” o “mitja guadanyeria”. Era mieja guadanheria», *Revista Catalana de Dret Privat*, Vol. 19, 2018, pp. 11-33.
- LACRUZ BERDEJO, L., y SANCHO REBULLIDA, F., *Derecho de Familia*, Vol. II, Bosch, Barcelona, 1975.
- LLEDÓ YAGÜE, F., «Comentario al artículo 54», *Análisis sistemático de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho civil vasco*, Urrutia Badiola, Lledó Yagüe y Monje Balmaseda (dirs.), Dykinson, 2020, pp. 498-500.
- MERINO HERNÁNDEZ, J. L., «Comentario a los artículos 33 a 35 de la Compilación de Derecho Civil Aragonés», en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Albaladejo García y Díaz Alabart (Dirs.), Tomo XXXIII, vol. 1.º, Edersa, Madrid, 1986, pp. 335-377.
- MIR DE LA FUENTE, T., «Comentario al artículo 54 de la Compilación de Baleares», *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Albaladejo García y Díaz Alabart (Dirs.), Tomo XXXI, vol. 1.º, Edersa, Madrid, 1980, pp. 849-856.
- MONEDERO RIBAS, M., *Otras fórmulas de convivencia en el Código civil de Cataluña*, València, Tirant lo Blanch, 2014.
- MONSERRAT QUINTANA, A., «El derecho de estatge», *Lecciones de derecho civil balear*, María Pilar Ferrer Vanrell (coord.), 2004, pp. 141-143.
- NAGORE YARNOZ, J., «Del acogimiento a la casa y de las dotaciones», *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Albaladejo García y Díaz Alabart (Dirs.), Tomo XXXVI, vol. 2.º, Edersa, Madrid, 1995, pp. 546-567.
- PÉREZ GARCÍA, M. J., «El derecho de acogimiento a la casa y su oponibilidad a los terceros adquirientes» (comentario a la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Navarra de 28 de noviembre de 2000), en *Anuario de derecho civil*, Vol. 54, núm. 4, 2001, pp. 1723-1740.
- PUIG BLANES, F. P., y SOSPEDRA NAVAS, F. J. (Coords.), «Las relaciones convivenciales de ayuda mutua», *Comentarios al Código Civil de Cataluña*, Tomo I, 3.º ed., Thomson-Reuters, Cizur Menor (Navarra), 2020, pp. 605-616.



- PUIG FERRIOL, L., «Heredamientos a favor de los contrayentes», *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Albaladejo García (Dir.), Tomo XX-VII, vol. 2.º, Edersa, Madrid, 1978, pp. 139-188.
- RENTERÍA AROCENA, A., «Comentario a la ley 131 FN», *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra*, Rubio Torrano (Dir.), Aranzadi, Cizur Menor, 2002, pp. 392-394.
- SABATER BAYLE, E., «La casa navarra (a propósito de las Leyes 48 y 75 del Fuero Nuevo de Navarra)», *Iura vasconiae: revista de derecho histórico y autonómico de Vasconia*, núm. 10, 2013, pp. 635-658.
- SANTAMARÍA ANSA, J., «Derecho de Familia», *Curso de Derecho foral navarro*, Vol. I (Derecho Privado), Pamplona, 1958.
- SOLÉ RESINA, J., «Los derechos de uso y habitación», *Derechos reales de Cataluña*, Gete Alonso y Calera y Solé Resina (Coords.), Atelier, Barcelona, 2022, pp. 469-476.
- URRUTIA BADIOLA, A. M., *La ley 5/2015, de 25 de junio de Derecho Civil Vasco. Comentarios breves, texto de la ley, antecedentes legislativos y formulario notarial*, Dykinson, 2016.

