

El derecho real de habitación del cónyuge supérstite y su proyección a las uniones convivenciales

Autor:

Iglesias, Mariana Beatriz

Saluzzi, Carina

Cita:

RC D 314/2015

Encabezado:

Dentro de las modificaciones que incorpora el Código Civil y Comercial, una de las más trascendentales es la protección y el reconocimiento de una gran cantidad de derechos a los convivientes. Las autoras destacan la impronta de la nueva regulación, en tanto, no solo mejora el derecho de habitación del cónyuge supérstite sino que extiende dicha protección al conviviente, aunque exigiendo el cumplimiento de recaudos diferentes.

Sumario:

I. Introducción. II. Derecho real de habitación del cónyuge supérstite y "las uniones convivenciales" en el Código Civil aun vigente. III. El Código Civil y Comercial Unificado de la Nación y el derecho real de habitación del cónyuge y conviviente supérstite. IV. Conclusión.

Legislación

El derecho real de habitación del cónyuge supérstite y su proyección a las uniones convivenciales

I. Introducción

El tema que abordamos sonará conocido ya que la literatura jurídica y la aplicación judicial de la norma del art. 3573 bis del Código Civil aún vigente, es en Argentina nutrida y abundante.

Inicialmente destacamos que el CCyC marca un nuevo paradigma a través de la constitucionalización del Derecho Privado; situándonos en una nueva realidad en donde los derechos civiles encuentran su raíz en la Constitución Nacional y en los Tratados Internacionales de Derechos Humanos incorporados a la misma (art. 75, inc. 22, CN).

Coherente con ello, el CCyC se erige sobre tres pilares fundamentales, los cuales nos introducen en la impronta con la cual regulan diversos institutos. Estos pilares son: los principios de pluralidad, autonomía y solidaridad-responsabilidad[1]. Esta conjunción se proyecta sobre la estructura familiar, reconociendo la diversidad de familias presentes en la Argentina actual.

II. Derecho real de habitación del cónyuge supérstite y "las uniones convivenciales" en el Código Civil aun vigente

El art. 3573 bis[2], Código Civil regula el derecho real de habitación del cónyuge superviviente en los siguientes términos: "Si a la muerte del causante éste dejare un solo inmueble habitable como integrante del haber hereditario y que hubiera constituido el hogar conyugal, cuya estimación no sobrepasare el indicado como límite máximo a las viviendas para ser declaradas bien de familia, y concurrieren otras personas con vocación hereditaria o como legatarios, el cónyuge superviviente tendrá derecho real de habitación en forma vitalicia y gratuita. Este derecho se perderá si el cónyuge superviviente contrajere nuevas nupcias".

De este modo, nos encontramos ante un precepto que acuerda al cónyuge superviviente, un derecho real de habitación de carácter vitalicio y gratuito sobre el inmueble que fue el último domicilio conyugal, cuando concurren a la sucesión varios herederos y se cumplan los extremos siguientes:

1) Que el causante deje solamente un inmueble habitable como integrante del acervo hereditario; no obstante ello, la jurisprudencia y la doctrina han entendido que corresponderá igualmente el beneficio cuando, a pesar de existir otros bienes, los mismos resulten insuficientes para satisfacer las necesidades habitacionales del cónyuge sobreviviente o no reúnan el requisito de habitable; 2) Que -como ya dijimos- el inmueble sea la sede del hogar conyugal[3] (pudiendo tener el inmueble carácter propio del causante como ganancial de titularidad de cualquiera de los cónyuges); 3) Que el valor del inmueble no supere el límite máximo para poder afectarlo al régimen de bien de familia; 4) Concurrencia con otras personas con vocación hereditaria o como legatarios. Además una vez obtenido como es gratuito, no pueden el resto de los herederos pretender el cobro al cónyuge superviviente de ninguna compensación por el uso exclusivo del inmueble.

Nuestro Código Civil desconoció a las uniones convivenciales, no solo con relación al tema que abordamos, sino en toda su realidad. Se puede decir que se mantenía -en este sentido- un criterio en principio abstencionista, siendo ello un fiel reflejo del código de Napoleón[4] en cuanto a la indiferencia respecto de esta forma familiar y su consecuente ausencia de regulación de efectos jurídicos.

De todas maneras la realidad social se fue imponiendo y se lograron algunas respuestas jurídicas que benefician a los convivientes a través de leyes especiales y/o de la jurisprudencia que aportaban soluciones puntuales[5], pero se le ha negado sistemáticamente al conviviente superviviente la protección de su vivienda, aunque sea a través de una aplicación analógica del art. 3573 bis, CC[6].

Resulta claro de este panorama, la desprotección jurídica en la que se encuentran aquellas personas que transitan una unión convivencial ante la muerte de su compañero en el Código Civil.

III. El Código Civil y Comercial Unificado de la Nación y el derecho real de habitación del cónyuge y conviviente superviviente

En buena hora los tiempos han cambiado ya que, no solo continúa la vigencia del derecho real de habitación respecto del cónyuge superviviente (aunque con modificaciones que lo mejoran y lo hacen más operativo) sino que, además, se protege al conviviente de manera integral, incluyendo por supuesto el derecho real de habitación.

Podrá advertirse que el beneficio en uno y otro caso exige diferentes recaudos, siendo más exigentes para la unión convivencial, lo que obedece -conforme surge de los fundamentos del Anteproyecto del Código Civil y Comercial de la Nación- a "... la

necesidad de compatibilizar la autonomía de la voluntad con el deber de solidaridad familiar"[7].

A continuación pasaremos a trabajar los dos supuestos

III. 1. Derecho real de habitación del cónyuge supérstite en el CCyC

El art. 2383, CCyC textualmente dice: "El cónyuge supérstite tiene derecho real de habitación vitalicio y gratuito de pleno derecho sobre el inmueble de propiedad del causante, que constituyó el último hogar conyugal, y que a la apertura de la sucesión no se encontraba en condominio con otras personas. Este derecho es inoponible a los acreedores del causante".

El nuevo 2383, CCyC evidencia una mayor claridad que el 3573 bis, aportando además una protección más amplia.

Analicemos sus alcances y requisitos: 1) Vitalicio y gratuito: En primer lugar debemos poner de relieve que sigue siendo vitalicio y gratuito, extremos ambos que aportan una verdadera tranquilidad y seguridad a quienes estén en condiciones de acceder al beneficio; 2) Se trata de un beneficio de pleno derecho, aspecto muy importante habida cuenta que sepulta las largas discusiones tendientes a determinar por ejemplo hasta que momento podía ser invocado el mismo; 3) El inmueble debe haber sido el último hogar conyugal; 4) Debe ser propiedad del causante. Es decir que no importa si reviste la calidad de propio o ganancial, como tampoco en este último caso si se encuentra bajo titularidad del supérstite ya que igualmente cumple el requisito que prevé la norma; 5) Al momento de la muerte del causante no debe encontrarse en condominio con otras personas.

De lo expuesto surge que: 1) No se requiere que se trate del "único inmueble habitable del acervo hereditario", 2) No hay límites en cuanto al valor del inmueble para su invocación; 3) No hay causales de caducidad respecto de las nuevas nupcias.

Es decir que se han eliminado varios recaudos de exigencia que impone el Código Civil. Finalmente el artículo aclara que este derecho no resulta oponible a los acreedores del causante con lo que podrían éstos cobrarse sus acreencias atacando el bien que se encuentre bajo este beneficio. No sucede lo mismo con los acreedores personales de los herederos quienes no podrán atacarlo.

III. 2. Derecho real de habitación del conviviente supérstite en el CCyC

La gran innovación surge con relación al conviviente supérstite, ya que el art. 527, CCyC le garantiza este derecho también, aunque con algunas diferencias.

Comencemos por transcribir el art. 527, CCyC que dispone: "El conviviente supérstite que carece de vivienda propia habitable o de bienes suficientes que aseguren el acceso a ésta, puede invocar el derecho real de habitación gratuito por un plazo máximo de dos años sobre el inmueble de propiedad del causante que constituyó el último hogar familiar y que a la apertura de la sucesión no se encontraba en condominio con otras personas. Este derecho es inoponible a los acreedores del causante. Se extingue si el conviviente supérstite constituye una nueva unión convivencial, contrae matrimonio, o adquiere una vivienda propia habitable o bienes suficientes para acceder a ésta".

A partir del artículo destacamos que: 1) El conviviente debe carecer de vivienda propia habitable o bienes suficientes que aseguren el acceso a la vivienda; 2) Funciona de pleno derecho de conformidad al art. 1894, CCyC[8]. Si bien puede parecer que ello no es así desde que la norma utiliza el vocablo "puede invocar el derecho" y no refiere a la expresión "de pleno derecho" como en el caso del cónyuge, pensamos que no se exige petición de parte, por ende quien pretenda su no aplicación, deberá alegar y probar alguna de las causales de caducidad que el artículo incluye en su última parte; 3) Es

gratuito; 4) El plazo máximo del beneficio es de dos años; 5) El inmueble debe haber sido sede del último hogar familiar; 6) El inmueble no debe encontrarse en condominio con otras personas.

A diferencia de lo que acontece para el cónyuge supérstite, aquí existen causales de caducidad: 1) Constituir una nueva unión convivencial; 2) Contraer matrimonio; 3) Adquirir una vivienda propia habitable; 4) Contar con bienes suficientes para acceder a ésta.

Finalmente este beneficio no resulta oponible, al igual que para el supuesto del cónyuge supérstite, a los acreedores hereditarios.

IV. Conclusión

Celebramos la reforma en cuanto al tema tratado, ya que no solo mejora el derecho real de habitación del cónyuge supérstite -dando respuesta y solución a las discusiones y tensiones que se fueron dando a lo largo de los años a partir de la aplicación del art. 3573 bis del Código Civil del cual diera largamente cuenta la doctrina y la jurisprudencia-, sino y fundamentalmente aplaudimos la protección que nuestro moderno Código Civil y Comercial Unificado le da al conviviente, lo que queda reflejado tanto en el tema de estudio que abordamos, como en la totalidad de la normativa relativa a los convivientes.

1 KRASNOW. Adriana N., ("Uniones Convivenciales", en Julio César Rivera (Director) - Graciela Medina (Coordinadora), Comentarios al Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación 2012, Capítulo XIV, 1ª ed., 1ra. reimpresión, Bs. As., Ed. Abeledo Perrot, 2012, pág. 391) en el ámbito del derecho de familia, pone de resalto: "... El principio de pluralidad nos acerca al reconocimiento de una pluralidad de formas de familia que exige en nosotros referir al Derecho de las familias. El principio de autonomía nos conecta con la mirada del Derecho de Familia focalizada en la protección de la persona como un sujeto autónomo y libre. El principio de solidaridad -responsabilidad es el que permite un juego armónico y equilibrado entre el orden público y la autonomía de la voluntad. Esto se observa en el tratamiento que hace el proyecto de las uniones convivenciales al comprender un piso mínimo de protección..."

2 Ley N° 20798, B.O. 16/10/1974. Vigencia: desde el día de su promulgación.

3 No obstante, es propicio recordar que en el caso de mediar separación de hecho anterior al deceso, la doctrina se encuentra dividida. En este sentido, unos entienden que en este supuesto así como en el de divorcio queda descartado el beneficio. Otros, como la Dra. Kemelmajer de Carlucci (KEMELMAJER DE CARLUCCI, A., Protección Jurídica de la Vivienda Familiar, Hammurabi, Bs. As., 1995, p. 328-329) se inclina a favor de la postura que sostiene que la expresión sede del hogar conyugal no debe entenderse en el sentido de comprender solo el que era el hogar de ambos cónyuges a la época de la muerte del de cuius. Resalta que el supérstite que a esa época no vivía en el inmueble, no tendrá el beneficio del art. 3573 bis del Código Civil; pero el cónyuge separado (de hecho o legal) o el divorciado, que vivía en ese inmueble podrá invocarlo. En su opinión el artículo debe leerse como si dijera "que hubiera constituido o debido constituir el hogar conyugal". Marca como fundamental que a la muerte del causante, el supérstite viva en el inmueble que constituyó el hogar conyugal. Siguiendo con la postura de Kemelmajer de Carlucci, la misma prioriza la naturaleza asistencial del instituto en estudio y entiende que el amparo debe dirigirse tanto al cónyuge conviviente como al que antes de la muerte del causante había sufrido la frustración matrimonial.

4 "Les concubins se passent de la loi; la loi se desintéresse d'eux" ("los concubinos prescindieron de la ley, la ley se desinteresa de ellos").

5 A modo de ejemplo podemos citar la protección contra la violencia familiar, régimen de locaciones urbanas, régimen laboral, régimen de jubilaciones y pensiones, régimen de trasplantes de órganos, etc.

6 Véase fallo de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Santa Fe, Sala Civil I, 13/02/2014, "Carranza, Roque Blaz s/ Sucesorio"; el que remite a numerosos fallos en igual sentido.

7 "... Desde la obligada perspectiva de derechos humanos, encontrándose involucrados el derecho a la vida familiar, la dignidad de la persona, la igualdad, la libertad, la intimidad y la solidaridad familiar, la regulación, aunque sea mínima, de las convivencias de pareja. Constituyen una manda que el Anteproyecto debe cumplir. Todos estos derechos deben conjugarse y articularse de manera armonizada y coherente con el régimen matrimonial. En la tensión entre autonomía de la voluntad (la libertad de optar entre casarse y no casarse, cualquiera sea la orientación sexual de la pareja) y orden público (el respeto por los valores mínimos de solidaridad consustanciales a la vida familiar) el Anteproyecto reconoce efectos jurídicos a las convivencias de pareja, pero de manera limitada. Mantiene, pues, diferencias entre las dos formas de organización familiar (la matrimonial y la convivencial) que se fundan en aceptar que, en respeto por el artículo 16 de la Constitución Nacional, es posible brindar un tratamiento diferenciado a modelos distintos de familia..."

8 ARTICULO 1894 - Adquisición legal. Se adquieren por mero efecto de la ley, los condominios con indivisión forzosa perdurable de accesorios indispensables al uso común de varios inmuebles y de muros, cercos y fosos cuando el cerramiento es forzoso, y el que se origina en la accesión de cosas muebles inseparables; la habitación del cónyuge y del conviviente supérstite, y los derechos de los adquirentes y subadquirentes de buena fe.