

El estatuto jurídico del alojamiento familiar en el Derecho español^(*)

GABRIEL GARCIA CANTERO

SUMARIO: 1. Presupuestos.—2. La vivienda familiar en régimen de propiedad. a) La propiedad ordinaria; b) La comunidad romana o por cuotas; c) La propiedad de casas por pisos o propiedad horizontal; d) Protección especial de las necesidades familiares del propietario que ha arrendado su vivienda.—3. La vivienda familiar bajo la figura de un “ius in re aliena”. a) Usufructo de finca urbana destinada a vivienda; b) El derecho de habitación como forma jurídica de alojamiento familiar.—4. La vivienda familiar en régimen de arrendamiento. a) Concepto y caracteres del arrendamiento de vivienda; b) Régimen del subarriendo de viviendas; c) El régimen de la cesión “inter vivos” del contrato de inquilinato como una protección a los miembros de la familia del inquilino; d) El acceso del inquilino a la propiedad de la vivienda; e) Derecho de los familiares a suceder en el contrato de arrendamiento a la muerte del inquilino.—5. Otras formas atípicas del alojamiento familiar.—6. Vicisitudes jurídicas del alojamiento familiar.—7. Especialidades del alojamiento familiar en las Compilaciones Forales.—8. A modo de conclusiones.

1. *Presupuestos.*

En el estadio actual de nuestra civilización, el derecho a la vivienda puede considerarse como uno de los derechos fundamentales del hombre y, por extensión, de la familia por él formada. Para el cumplimiento de los fines individuales y familiares de la

(*) *Rapport* nacional español presentado por su autor en el X Congreso Internacional de Derecho Comparado (Budapest, 23-28 de agosto de 1978), Sección II, A, 1.

El *Rapporteur général* fue el profesor Alfred Rieg, de la Universidad de Strasbourg, y se presentaron ponencias de los siguientes países: Argentina, Bélgica, Bulgaria, Canadá, España, Estados Unidos, Francia, Gran Bretaña, Grecia, Italia, Japón, Méjico, Holanda, República Federal de Alemania, Rumania, Checoslovaquia, Venezuela y Yugoslavia.

persona humana, ésta debe disponer, por algún título jurídico, del necesario espacio en la superficie terrestre, en las debidas condiciones de habitualidad, al que denominamos vivienda.

Tal derecho aparece reconocido tanto en la vigente Constitución española como en la que actualmente está en estudio en el momento de redactarse este *rapport*.

En efecto, la Declaración XII.2 del Fuero del Trabajo, proclama la tarea estatal de «multiplicar y hacer asequibles a todos los españoles las formas de propiedad ligadas vitalmente a la persona humana», mencionando, en primer término, «el hogar familiar». Idea que se repite en similares términos en el artículo 31 del Fuero de los Españoles: «El Estado facilitará a todos los españoles el acceso a las formas de propiedad más íntimamente ligadas a la persona humana», aludiendo también, en primer lugar, al alojamiento familiar.

En el artículo 40 del Proyecto Constitucional, pendiente de discusión en las Cortes, se dice que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones para hacer efectivo este derecho y regularán la utilización del suelo de acuerdo con el interés general». En relación con la familia, se dice en el artículo 34.1 del propio Proyecto que «los poderes públicos aseguran la protección económica y social de la familia, en particular por medio de prestaciones sociales, de disposiciones fiscales y de cualquier otra medida adecuada».

Si descendemos al plano de la legislación ordinaria, nos encontramos en el Código civil, con una serie de preceptos que presuponen el derecho de la persona y de la familia a una vivienda.

El artículo 40, contempla el domicilio de las personas naturales como el lugar del ejercicio de los derechos y del cumplimiento de las obligaciones civiles y se le define como «el lugar de su residencia habitual». Este domicilio se llama voluntario (por depender de la libre determinación de la persona), pero la doctrina subraya la necesidad de que exista una sede jurídica de la persona, pues de otra suerte, la vida jurídica sería extraordinariamente difícil. Si bien el domicilio de la persona no implica necesariamente que tal lugar constituya su vivienda, sin embargo, en la práctica, suelen coincidir ambos conceptos.

El artículo 56 señala que «los cónyuges están obligados a vivir juntos» de donde se deduce la necesidad de que exista un hogar familiar, lo que asimismo expresa la filosofía popular con el proverbio «el casado casa quiere». Obsérvese que aquí el precepto sí que postula la existencia de un lugar apto para el alojamiento del marido y de la mujer.

Como uno de los efectos personales de la patria potestad, se establece en el artículo 155-1.º el deber del padre o de la madre de tener en su compañía a los hijos menores de edad no emancipados, de donde se deduce la necesidad de un hogar o domicilio fa-

miliar en que tal deber pueda ser cumplido. Precisamente la reforma llevada a cabo por la Ley de 2 de mayo de 1975 en el Código civil, ha afectado a la forma de designar el domicilio familiar. Según el nuevo artículo 58: «Los cónyuges fijarán de común acuerdo el lugar de su residencia. En su defecto, si hubiere hijos comunes, prevalecerá la decisión de quien ejerza la patria potestad, sin perjuicio de que, a instancia del otro cónyuge, pueda el Juez determinar lo procedente en interés de la familia. En los demás casos, resolverán los Tribunales». Sistema algo complejo que ha suscitado no pocas críticas doctrinales.

En ese domicilio familiar conviven habitualmente los padres y los hijos y en él tienen su domicilio legal la mujer casada y los hijos menores (art. 64, párr. 1.º y 2.º, Ley Enjuiciamiento civil); sin perjuicio de que tanto aquella como éstos pudieran tener un domicilio separado.

En nuestro Ordenamiento Jurídico no existe propiamente un estatuto de la vivienda familiar. A continuación se examinarán las más importantes reglas jurídicas aplicables a la vivienda familiar en sus diversas modalidades y vicisitudes, con atención especial al derecho común contenido en el Código civil y en las leyes de aplicación general en toda España, sin perjuicio de hacer una alusión al Derecho Foral propio de determinadas regiones españolas.

En razón de su titularidad, la vivienda familiar puede disfrutarse en régimen de propiedad o de un *iura in re aliena* y también por título arrendaticio; con carácter más bien excepcional puede formar parte de una pensión alimenticia o disfrutarse como legado. Cabe examinar, asimismo, las vicisitudes de la vivienda familiar en las situaciones anormales del matrimonio (separación y nulidad) y a la muerte del cabeza de familia.

2. La vivienda familiar en régimen de propiedad.

Pueden considerarse tres situaciones:

- a) La propiedad ordinaria.
- b) La comunidad de bienes.
- c) La propiedad horizontal.

En los últimos cuarenta años, de las tres situaciones indicadas, ha sido la tercera la que ha alcanzado mayor desarrollo a través de una doble vía; de una parte, los propietarios de viviendas de renta antigua, al estar bloqueadas las rentas, han optado por vender los pisos a los inquilinos originándose así el régimen de la propiedad horizontal de otra, el desarrollo urbano de las ciudades con ocasión de la puesta en aplicación de los diversos Planes de Desarrollo, se ha efectuado por la iniciativa privada de los promotores de viviendas y de las sociedades de construcción a través del sistema de venta por pisos que da nacimiento a una propiedad horizontal.

a) La propiedad ordinaria.

Ninguna especialidad existe cuando el propietario de una vivienda unifamiliar la ocupa con su familia; se limita a ejercer el derecho de goce que le reconoce el artículo 348 C. c. Algo similar puede decirse cuando el propietario de una casa de varias plantas ocupa una de ellas con los miembros de su familia; se trataría de un supuesto de goce directo parcial de la cosa propia. No es frecuente en España, a diferencia de otros países, la existencia de viviendas unifamiliares en las ciudades, pero tal régimen de propiedad ordinaria se va extendiendo para la «segunda vivienda familiar» (chalet en el campo o en la playa).

Si el propietario de una vivienda no la ocupa sino que la tiene cedida en arrendamiento, el interés familiar ostenta una especial protección de la Ley especial de Arrendamientos Urbanos que más adelante estudiaré.

b) La comunidad romana o por cuotas.

Una casa de varias plantas puede pertenecer a varios en comunidad. Si se da una coincidencia entre la cuota de cada uno y sus necesidades familiares, podrían convenir los comuneros, mediante la mayoría cualificada que describe el artículo 398, pár. 2.º (de personas y de participación en la cosa común), la atribución de una vivienda a cada comunero. Cabe también que, no siendo suficiente para las necesidades familiares de todos ellos, se adjudiquen las viviendas a alguno o algunos de los comuneros en régimen de arrendamiento. No parece, sin embargo, que esta forma de utilización de una vivienda familiar sea frecuente como régimen permanente debido a la amenaza de la *actio communi dividundo* que puede ser ejercitada por cualquier comunero disconforme con la forma de gestión de la comunidad. Como situación provisional o transitoria, puede producirse a la muerte del propietario único de la casa al que suceden varios herederos, que desean continuar por algún tiempo la comunidad hereditaria, y se ponen de acuerdo sobre el disfrute de aquélla.

c) La propiedad de casas por pisos o propiedad horizontal.

Puede afirmarse sin exageración, que una de las formas jurídicas de vivienda familiar que mayor desarrollo ha adquirido en España en los últimos años, ha sido la llamada propiedad por pisos o por apartamentos (propiedad horizontal), y ello tanto en el plano del desarrollo legislativo como en el de la realidad económico-social. Se prueba la primera de tales afirmaciones con las sucesivas reformas legislativas que han intervenido, ya que el primitivo artículo 396 C. c. (que contenía un tímido y embrionario régimen de carácter supletorio), fue sustituido por un nuevo precepto, más extenso, según la Ley de 26 octubre 1939, el cual ha dado paso a la vigente Ley de 21 de julio 1960. En la Exposición de motivos de esta última, se hace una acertada descripción del proble-

ma de la vivienda en general y las soluciones que el legislador aporta con la nueva Ley (1).

El régimen de la propiedad horizontal se rige actualmente por el artículo 396 C. c. y los preceptos de la Ley de 21 de julio 1960 predominando las normas de carácter imperativo. La doctrina no se ha puesto de acuerdo sobre la naturaleza jurídica de esta institución. El artículo 3.º de la Ley la describe como compuesta de dos elementos: a) el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con sus anejos y b) la copropiedad con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes; de ambos elementos, el primero es el fundamental, y el segundo, el accesorio, regido por los prin-

(1) De la extensa Exposición de Motivos de la Ley de 1960, pueden citarse algunos párrafos como más característicos:

«Hay un hecho social básico que en los tiempos modernos ha influido sobremanera en la ordenación de la propiedad urbana. Se manifiesta a través de un factor constante, cual es la insuprimible necesidad de las edificaciones, tanto para la vida de la persona y de la familia como para el desarrollo de fundamentales actividades constituidas para el comercio, la industria y, en general, el ejercicio de las profesiones. Junto a ese factor, que es constante en el sentido de ser connatural a todo sistema de vida y de convivencia dentro de una elemental civilización, se ofrece hoy, provocado por muy diversas determinaciones, otro factor que se exterioriza en términos muy acusados y es el representado por las dificultades que entraña la adquisición, la disponibilidad y el disfrute de los locales habitables. La acción del Estado ha considerado y atendido a esta situación real en tres esferas, aunque diversas, muy directamente relacionadas: en la esfera de la construcción, impulsándola en virtud de medidas indirectas e incluso, en ocasiones, afrontando de modo directo la empresa; en la esfera del arrendamiento, a través de una legislación frecuentemente renovada que restringe el poder autónomo de la voluntad con el fin de asegurar una permanencia en el disfrute de las viviendas y los locales de negocio en condiciones económicas sometidas a un sistema de intervención y revisión y, en la esfera de la propiedad, a virtud, principalmente, de la llamada propiedad horizontal, que proyecta esta titularidad sobre determinados espacios de la edificación. La esencial razón de ser del régimen de la propiedad horizontal descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al poder quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y, por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas. Siendo ello así, el régimen de la propiedad horizontal, no sólo precisa ser reconocido, sino que, además, requiere que se le aliente y encauce, dotándole de una ordenación completa y eficaz. Y, más aún, si se observa que, por otra parte, mientras las disposiciones legislativas vigentes en materia de arrendamientos urbanos no pasan de ser remedios ocasionales que resuelven el conflicto de intereses de un modo imperfecto, puesto que, el fortalecimiento de la institución arrendaticia se consigue imponiendo a la propiedad una carga que difícilmente puede sobrellevar; en cambio, conjugando las medidas dirigidas al incremento de la construcción con un bien organizado régimen de la propiedad horizontal, se afronta el problema de la vivienda y los conexos a él en un plano más adecuado, que permite soluciones estables; y ello a la larga, redundará en ventaja del propio régimen arrendaticio, que podrá, sin la presión de unas exigencias acuciantes, liberalizarse y cumplir normalmente su función económico-social.»

cipios de inseparabilidad e indivisibilidad, ya que el artículo 396, párr. 2.º C. c. dice que «las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable»; sobre la parte privativa, el propietario puede realizar libremente actos de disposición (artículo 3.º, párr. final de la Ley) suprimiéndose expresamente los derechos de tanteo y retracto que podían ejercitarse según la Ley de 1939 en caso de enajenación (art. 396, párr. 3.º C. c.). Para el régimen interno de la propiedad horizontal, la nueva ley ha dado especial relevancia a los Estatutos, así como a los acuerdos de la Junta de Propietarios, que debe constituirse necesariamente cuando exceda de cuatro el número de estos últimos.

Resulta de lo dicho que un piso en régimen de propiedad horizontal puede estar dedicado a alojamiento familiar, siendo de aplicación general la norma contenida en el artículo 7.º, párr. 3.º de la Ley: «Al propietario y al ocupante del piso, les está prohibido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades no permitidas en los estatutos, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres». Se trata de unos límites generales que afectan tanto a los propietarios que ocupan los pisos, como a los arrendatarios de los mismos y aun a los meros ocupantes, a través de los cuales se tutela el destino de vivienda familiar; aunque los conceptos de inmoralidad, peligrosidad, incomodidad e insalubridad son difíciles de precisar y, en último término, son de apreciación judicial, parece claro que el legislador ha puesto en manos de los propietarios de la finca, a través de los Estatutos, los instrumentos legales adecuados para que en todo caso se respete el destino de vivienda familiar de la misma; cabría invocar esta norma, por ejemplo, si alguno de los pisos se dedica a local comercial o industrial o si alguno de los propietarios ejerce una profesión en la misma cuyos clientes resultan demasiado molestos a los demás, o si se dedicase a la prostitución. La sanción de estas conductas viene fijada por el artículo 19 de la Ley: apercibimiento para que dejen de realizarse y si éste es desatendido, cabe la posibilidad de obtener judicialmente la privación del uso del piso por período que no exceda de dos años si se trata del propietario, y, el lanzamiento o resolución judicial del contrato si se trata de actividades realizadas por un arrendatario.

d) Protección especial de las necesidades familiares de un propietario a través de la negativa de la prórroga en el arrendamiento.

Ya he indicado antes que la Ley otorga una especial protección a las necesidades familiares de vivienda cuando el propietario ha cedido en arrendamiento algún piso de su propiedad. Más adelante se verá cómo la legislación especial de arrendamientos urbanos otorga al arrendatario con carácter imperativo el derecho a la prórroga forzosa de su contrato al llegar el vencimiento del plazo de duración pactado. Pero puede darse un conflicto entre las nece-

sidades familiares del propietario y las del arrendatario de la vivienda; tal conflicto se resuelve en favor del primero por el artículo 62-1.º de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 según el cual: «no tendrá derecho el inquilino o arrendatario a la prórroga legal... 1.º cuando el arrendador necesite para sí la vivienda... o para que la ocupen sus ascendientes o descendientes legítimos o naturales».

El derecho a denegar la prórroga forzosa es objeto de una minuciosa y formalista reglamentación en los artículos 63 a 69 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuya exposición detallada no interesa aquí. Destacaré únicamente que la «necesidad» del arrendador debe ser probada y que la ley presume tal necesidad, aparte de otros supuestos, en los dos casos siguientes: cuando residiendo en la misma población en que radique la finca, por aumento de sus necesidades familiares, resultare insuficiente la vivienda que ocupe y en el caso de que contraiga matrimonio y deba residir en la localidad en que está situada la finca.

La causa invocada debe basarse en hechos posteriores a la celebración del contrato; por ello, la Ley se refiere al «aumento» de necesidades familiares del arrendador (por ej. el nacimiento de un nuevo hijo) o la circunstancia de contraer matrimonio (lo mismo si se casa por vez primera que si es un viudo que reitera nupcias); la misma circunstancia debe darse cuando la necesidad concurre en un ascendiente o descendiente legítimo o natural. Sobre estas causas de excepción a la prórroga han recaído numerosas sentencias, especialmente de la denominada «pequeña jurisprudencia» formada por las resoluciones de los Tribunales inferiores.

3. *Lc. vivienda familiar bajo la figura de un «ius in re aliena».*

Se trata de situaciones muy poco frecuentes y que, prácticamente, se reducen a los derechos de usufructo y de habitación.

a) Usufructo de finca urbana destinada a vivienda.

Este régimen permite la ocupación de una vivienda con carácter vitalicio, generalmente gratuito en la práctica, con amplias facultades de disposición, teniendo a su cargo las reparaciones ordinarias, y con obligación de abonar el interés de las reparaciones extraordinarias llevadas a cabo por el nudo propietario.

No se constituyen, prácticamente, derechos de usufructo por actos *inter vivos*, aunque bajo ciertos aspectos pudiera ser este régimen más favorable al propietario que el arrendamiento de la legislación especial (libertad absoluta para fijar el precio e inexistencia de subrogación *mortis causa*). De aquí que sólo nazcan estos derechos de usufructo por título sucesorio; en particular, en pago de la legítima del cónyuge viudo; en este último caso, las relaciones con los nudo propietarios se singularizan por la circunstancia del parentesco que media con el usufructuario.

En la extensa regulación legal del usufructo (arts. 467 a 522), en principio de carácter dispositivo (véase el art. 470), apenas si se contempla la hipótesis de que tal derecho recaiga sobre una finca urbana destinada a vivienda. Con todo pueden examinarse algunos preceptos que ofrecen interés.

Art. 479: «El usufructuario tendrá el derecho de disfrutar... de las servidumbres que tenga a su favor (la cosa usufructuada) y, en general, de todos los beneficios inherentes a la misma».

El disfrute de las servidumbres tiene especial aplicación al usufructo de finca urbana en régimen de propiedad ordinaria y el de los «beneficios» (término que debe entenderse en sentido amplio), al caso de la propiedad horizontal (elementos comunes) y al de la comunidad romana.

En el artículo 495 se contiene una norma especial que contempla el supuesto aquí estudiado, pues, dispone que «si el usufructuario no haya prestado fianza, reclamare, bajo caución juratoria, la entrega de los muebles necesarios para uso y que se le asigne habitación para él y su familia en una casa comprendida en el usufructo, podrá el Juez acceder a esta petición, consultadas las circunstancias del caso». Se trata de una especial protección de las necesidades de vivienda familiar del usufructuario, cuyo interés se autoriza al Juez a anteponer al del nudo propietario en la prestación de fianza. Debe observarse, sin embargo, que el cónyuge viudo está exceptuado de prestar esta garantía, salvo en el caso de volver a casarse (art. 492 *in fine*).

Art. 509: «El usufructuario de una finca hipotecada no estará obligado a pagar las deudas para cuya seguridad se estableció la hipoteca. Si la finca se embargare o vendiere judicialmente para el pago de la deuda, el propietario responderá al usufructuario de lo que pierda por este motivo». Esta norma podrá tener una aplicación relativamente frecuente; en efecto, muchos pisos se compran con precio aplazado garantizado con hipoteca sobre el mismo inmueble, y si falleciere el propietario antes de que se abonen los últimos plazos y se constituyere un usufructo en favor del viudo, se produciría una disociación entre las cargas, que recaen sobre los nudo propietarios (abono de los plazos pendientes, reparaciones extraordinarias, ciertos impuestos), y el disfrute, que favorece, de por vida, al cónyuge viudo; la tentación será grande, para aquéllos, de no pagar los sucesivos plazos, y el usufructuario se verá obligado a abonarlos si no quiere verse despojado de la vivienda

En la sección dedicada a la extinción del usufructo, se contienen unas normas que interesan a nuestro caso, no siempre de fácil interpretación y justificación.

Art. 517: «Si el usufructo estuviera constituido sobre una *finca de la que forma parte un edificio* y éste llegare a perecer, de cualquier modo que sea, el usufructuario tendrá derecho a disfrutar del suelo y de los materiales. Lo mismo sucederá cuando el usufructo estuviera constituido solamente *sobre un edificio* y éste pe-

reciere. Pero en tal caso, si el propietario quisiere construir otro edificio, tendrá derecho a ocupar el suelo y a servirse de los materiales, quedando obligado a pagar al usufructuario, mientras dure el usufructo, los intereses de las sumas correspondientes al valor del suelo y de los materiales».

Se trata de dos supuestos diversos: finca de la que forma parte un edificio, y edificio como objeto exclusivo del usufructo. Pero no aparece clara la razón por la cual el nudo propietario tiene, en el segundo, la facultad de reconstrucción del edificio que ha perecido; quizá se debe a que, en el primer caso, el edificio es un elemento más del conjunto patrimonial usufructuado, mientras que adquiere relevancia capital, en el segundo.

Más complejo todavía y menos explicable, es el caso del seguro del edificio usufructuado:

Art. 518: «Si el usufructuario concurriere con el propietario al seguro de un predio dado en usufructo, continuará aquél, en caso de siniestro, en el goce del nuevo edificio si se construyere o percibiera los intereses del precio del seguro si la reedificación no conviniera al propietario. Si el propietario se hubiera negado a contribuir al seguro del predio, constituyéndolo por sí solo el usufructuario, adquirirá éste el derecho de recibir por entero, en caso de siniestro, el precio del seguro, pero con obligación de invertirlo en la edificación de la finca. Si el usufructuario se hubiere negado a contribuir al seguro, constituyéndolo por sí solo el propietario, percibirá éste, íntegro, el precio del seguro en caso de siniestro, salvo siempre el derecho concedido al usufructuario en el artículo anterior».

Nuestra doctrina hace objeto de numerosas críticas a este precepto en cuyo examen no podemos entrar aquí por su carácter muy especializado.

Art. 519: «Si la cosa usufructuada fuere expropiada por causa de utilidad pública, el propietario estará obligado, o bien a subrogarla con otra de igual valor y análogas condiciones, o bien a abonar al usufructuario el interés legal del importe de la indemnización por todo el tiempo que debe durar el usufructo. Si el propietario optare por lo último, deberá afianzar el pago de los réditos».

Como indicación general cabe decir que ninguno de los artículos 517, 518 y 519, ofrece una solución cómoda para el supuesto, que es normal en la práctica, de usufructo de la vivienda por el cónyuge viudo, persona que no dispondrá de muchos recursos y que carecerá de estímulos para tomar iniciativas económicas que exijan fuertes desembolsos.

La sanción que se contiene en el artículo 520 sí puede, en cambio, estimular al usufructuario para cuidar de la vivienda adecuadamente, pues «si el abuso infiriese considerable perjuicio al propietario, podrá éste pedir que se le entregue la cosa», con lo cual aquél pierde su goce directo aunque reciba a cambio el producto líquido de la misma.

b) El derecho de habitación como forma jurídica de alojamiento familiar.

Nuestro Código civil regula el derecho de habitación como un derecho real de goce diferenciado del derecho de usufructo; es de carácter vitalicio como este último, si bien no se puede arrendar ni traspasar por ninguna clase de título (art. 525 C. c.), ni ser objeto de un derecho de hipoteca inmobiliaria (art. 108-3.º Ley Hipotecaria). Consiste en la «facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia» (artículo 524, párr. 2.º C. c.); son fuentes legales de este derecho: 1.º, el título constitutivo; 2.º, los artículos 523 y 529 C. c., y 3.º, las normas legales sobre usufructo en lo que no se opongan a las normas en materia de habitación.

Por razón de su contenido y caracteres podemos decir que, en teoría, es el cauce normativo más apropiado a las necesidades de alojamiento familiar, pese a lo cual se hace muy escaso uso de él en la práctica.

La definición legal de habitación sugiere algunas puntualizaciones:

— El concepto de «necesidad» es relativo, dependiendo no sólo del tamaño de la familia, sino de las circunstancias concurrentes (por ej. habitacionista que ejerce una profesión liberal y necesita un despacho de estudio, biblioteca, etc.); dependerá del tamaño de las habitaciones el que puedan dormir dos niños pequeños en el mismo cuarto y lo propio se diga del sexo de los hijos; el número necesario de cuartos de baño, dependerá asimismo del tamaño de la familia, etc.

— No puede mantenerse un concepto estricto y rígido de «familia», limitada, por ej., exclusivamente a padres e hijos; ni tan solo a los hijos legítimos; puede comprender los ascendientes e incluso, colaterales si antes de constituirse el derecho, convivían con el habitacionista; no podrá excluirse a los miembros del servicio doméstico.

— A diferencia de lo que ocurre con el derecho de uso, el Código no contempla la posibilidad de «aumento» de las necesidades familiares, pero cabe extender, por analogía, la norma del párr. 1.º del artículo 524 de suerte que el habitacionista podrá solicitar una nueva pieza por el nacimiento de otro hijo.

Es característica esencial del derecho de habitación en el Código civil, el goce directo y personal de la vivienda sin que pueda ésta arrendarse o cederse en todo o en parte.

Aunque nada dice el Código, cabe entender que el derecho de habitación puede ser gratuito u oneroso; en el último caso, el precio podrá abonarse de una sola vez o en forma periódica: cabe, incluso, la fijación de una cláusula de estabilización. Nada se opone a que las partes pacten alguna preferencia adquisitiva en favor del habitacionista, ya sea en forma de opción, tanteo o retracto.

Se extingue la habitación por las mismas causas que el usufructo y, además, por el abuso grave (art. 529 C. c.).

4. La vivienda familiar en régimen de arrendamiento.

Ha sido la forma normal y habitual de proveer a las necesidades de alojamiento familiar, si bien últimamente su puesto está siendo disputado por la propiedad horizontal. El Código civil contiene unas normas sobre el arrendamiento de cosas en general y sobre el arrendamiento de predios urbanos, en particular (artículos 1.542 ss. y 1.580 a 1.582), que pronto se vio que eran insuficientes para las nuevas necesidades socio-económicas, por lo que hubieron de dictarse disposiciones especiales, que, a partir del decreto de 29 diciembre 1931 y a través de las Leyes de Arrendamientos Urbanos de 1946 y 1956, y de numerosas normas complementarias y reformas parciales, llegan hasta la vigente L. A. U. cuyo texto articulado se aprobó por Decreto de 24 diciembre 1964.

Esta legislación especial de arrendamientos urbanos se caracteriza por su finalidad social al tratar de resolver o mitigar el problema de la crisis de la vivienda mediante el derecho a la prórroga forzosa y el bloqueo de rentas; trata también de facilitar el acceso del inquilino a la propiedad de la vivienda que ocupa mediante la concesión de los derechos de tanteo y de retracto en los casos de enajenación de la finca durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

La protección al inquilino ha ido debilitándose en las últimas reformas legislativas de modo que sólo es absolutamente irrenunciable, en el contrato de arrendamiento de vivienda, el derecho a la prórroga forzosa; así ocurre que, en los llamados arrendamientos «suntuarios» (a partir de cierta renta según una escala de acuerdo con la población de las ciudades), cabe pactar la renuncia a los demás derechos que la ley otorga a los inquilinos. De esta suerte, en la casi totalidad de arrendamientos de viviendas de nueva construcción, la renta inicial (que fijan libremente las partes), supera el tope legal y determina la calificación de contrato suntuario lo que permite añadir una cláusula de estabilización de la renta (por ejemplo, según el índice del costo de la vida).

Hay además una copiosa legislación administrativa de promoción de la construcción de viviendas con terminología diversa (viviendas protegidas, viviendas para la clase media, viviendas sociales), en cuya exposición no puedo entrar por desbordar los límites razonable de este *rapport*. En las viviendas construidas con arreglo a esta legislación, la renta no puede exceder de los límites legales al arrendarse la primera vez y en los contratos sucesivos.

a) Concepto y caracteres del arrendamiento de vivienda.

La L. A. U. de 1964 contempla dos tipos de arrendamiento urbano, el de vivienda (también llamado contrato de *inquilinato*, y de aquí deriva el nombre de *inquilino* como también se denomina al arrendatario) y el de local de negocio.

El artículo 1.º1 de la L. A. U., define el inquilinato como el arren-

damiento de edificaciones habitables cuyo destino primordial sea la vivienda.

No puedo exponer aquí toda la problemática acerca de la distinción entre fincas rústicas y fincas urbanas que resulta fundamental para aplicar la L. A. U. o la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1935 (L. A. R.) y su Reglamento de 1959 (R. A. R.). Baste indicar que la calificación de finca rústica o urbana, es el resultado de combinar diversos criterios: el de la situación (son urbanas las fincas situadas dentro del casco de las poblaciones), el del destino (servir de alojamiento o para ejercitar actividad de comercio, industria o enseñanza con finalidad lucrativa) y el de la accesoriidad (son rústicas, los edificios destinados a viviendas que constituyen un anexo de una explotación agraria; son urbanas, las fincas rústicas destinadas a jardín o huerto y que constituyen un accesorio de una vivienda).

Así pues, siendo urbana la finca y su destino el de servir de alojamiento, el contrato de arrendamiento estará incluido en el artículo 1.º,1 de la vigente L. A. U. de 1964 y quedará sometido a su regulación especial. Pero si se trata de una vivienda accesoria de una explotación agraria, por razón del principio *accessorium sequitur principale*, el contrato quedará sujeto a las normas de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1935 y de su Reglamento de 1959, artículo 2.º-1.º.

Debe advertirse que la familia no es parte contratante en el contrato de inquilinato, pero, como pone de relieve la doctrina, el destino de alojamiento familiar está implícito en la noción misma de vivienda; así Castán Tobeñas dice que «vivienda es lugar o local destinado a servir de habitación o morada de una persona o de una familia donde desarrollan la intimidad de su existencia, constituyendo el hogar o sede de su vida doméstica». Debe añadirse, además que el interés familiar está, como ya indiqué, expresamente contemplado en numerosos preceptos de la L. A. U.; sirvan de ejemplo las normas relativas al subarriendo y cesión de viviendas, al arrendamiento de viviendas arrendadas y, sobre todo, al acceso a la propiedad de la vivienda y a la subrogación *mortis causa* en el contrato, a la muerte del inquilino.

b) Régimen del subarriendo de viviendas.

El artículo 1.550 del C. c. establece un régimen bastante liberal en materia de subarriendo de cosas, permitiéndolo siempre que no se prohíba expresamente en el contrato. Dado que la legislación especial protegió de forma notable al inquilino, no se podía conservar el mismo régimen del subarriendo, pues podría dar lugar a abusos a costa del arrendador. Así se explican los severos requisitos formales con que el subarriendo es regulado en los artículos 10 y ss. de L. A. U. Pero al mismo tiempo y para evitar o paliar de alguna manera la crisis de la vivienda, se autoriza excepcionalmente una forma de subarriendo parcial, o convivencia, en el artículo 13.

No se autoriza el subarriendo de viviendas, por regla general, con base exclusivamente en el silencio del contrato sobre este punto; tampoco se admite la libre fijación de la renta del subarriendo. Según el artículo 10 de L. A. U., el subarriendo de vivienda exige la autorización expresa y escrita del arrendador y la entrega al subarrendatario del mobiliario adecuado y suficiente para casa habitación; puede ser total o parcial; en ambos casos hay limitación de la renta (en el subarriendo total, ésta no puede exceder del doble de la renta del arrendamiento). La Ley trata de evitar que el subarriendo de viviendas, se convierta en una industria y pone también limitaciones al número de subarriendos que pueden hacerse (art. 17).

Con carácter transitorio (véase disposición adicional 5.^a de L. A. U.), se autoriza una forma de subarriendo parcial sin reunir los rigurosos requisitos ya examinados. Según el artículo 18.1., «podrá el inquilino subarrendar parcialmente la vivienda sin necesidad de consentimiento del arrendador ni de prestación de mobiliario, siempre que no exceda de dos el número de subarrendatarios que con el cónyuge y los hijos sometidos a su potestad, vayan a ocupar la vivienda, que no se altere el destino de ésta y que, en el término de treinta días naturales siguientes a la fecha de celebración del respectivo contrato de subarriendo, lo notifique el inquilino de modo fehaciente al arrendador, con la expresión del nombre del subarrendatario». Esta forma de subarriendo privilegiado, supone una especie de convivencia de varias familias dentro de la misma vivienda, hasta un máximo de tres (la del inquilino y la de los dos subarrendatarios que se permiten como máximo). Son graves los problemas originados por la vida en común de tres familias diferentes y el propio legislador ha previsto que «por razones de higiene o moralidad, podrán las autoridades administrativas limitar, en cada caso, el número de personas extrañas al inquilino que, al amparo de este artículo, ocupen la vivienda» (art. 18.3).

c) El régimen de la cesión *inter vivos* del contrato de inquilinato, como una protección a los miembros de la familia del inquilino.

Como norma general quedan prohibidos, el contrato de cesión de viviendas a título oneroso y el celebrado a título gratuito sin el consentimiento expreso del arrendador (art. 23 L. A. U.). Además, la percepción de primas o de cualquier cantidad por la cesión de la vivienda, puede constituir un delito (Ley 27 abril 1946 y artículo 540 del Código penal).

Sin embargo, de acuerdo con el artículo 24.1 «el inquilino que hubiere celebrado el contrato de arrendamiento, podrá subrogar en los derechos y obligaciones propios del mismo, a su cónyuge así como a sus ascendientes, descendientes, hermanos legítimos o naturales e hijos adoptivos menores de dieciocho años al tiempo de la adopción que con él convivan habitualmente en la vivienda»

arrendada con dos años de antelación o de cinco años cuando de hermanos se trate. La convivencia por estos plazos no se exigirá cuando se trate del cónyuge».

Lo que la L. A. U. denomina «subrogación» es propiamente una cesión de contrato, que puede ser onerosa o gratuita (si bien la primera puede chocar con los preceptos penales ya citados). Sólo puede ser hecha por quien ostenta la cualidad de contratante en el arrendamiento (así no podrá efectuarla un subrogado por actos *inter vivos* o *mortis causa*). En cambio, la cualidad de beneficiario de la subrogación está contemplada por el legislador con gran amplitud, abarcando no sólo a los miembros de la familia estricta o nuclear (padres e hijos), sino a los de la familia extensa (ascendientes y hermanos), y tanto la legítima como la natural (la Ley parece referirse de modo literal sólo a los hermanos naturales, pero no hay razones para excluir a los hijos y padres naturales; en cambio, no parece que pueda incluirse a la concubina).

d) El acceso del inquilino a la propiedad de la vivienda.

La finalidad social de la legislación especial de arrendamientos urbanos, se ha plasmado, aparte de otros aspectos, en los derechos de adquisición preferente que se otorgan al inquilino en caso de enajenación de la vivienda o adjudicación por consecuencia de la división de cosa común. En la práctica se ha hecho uso frecuente de tales derechos cuando se enajenaban viviendas de renta antigua, mientras que, en las de reciente construcción, dada la elevada cuantía de su renta, resultaba su ejercicio, desde el punto de vista económico, de escaso interés para el inquilino, aparte de su carácter renunciabile.

La normativa legal se contiene en los artículos 47 a 55 de la Ley especial, y en la Ley de 24 abril 1958, desarrollada por Decreto 22 junio 1958, disposiciones cuya vigencia se ha prorrogado por la disposición final segunda de aquélla.

El carácter legal de estos derechos los dota de eficacia *erga omnes*, lo que supone un extraordinario reforzamiento de la posición jurídica del arrendatario, dando lugar a que algunos autores se planteen el problema del cambio de naturaleza jurídica del derecho que pertenece a este último, aproximándolo al derecho del enfiteuta.

Desde un punto de vista económico, la existencia de estos derechos de tanteo, retracto y opción, supone una reducción considerable del valor en venta de la propiedad de la vivienda.

e) Derecho de los familiares a suceder en el contrato de arrendamiento a la muerte del inquilino.

A la muerte del inquilino de la vivienda, la L. A. U. otorga especiales derechos de sucesión *mortis causa* a sus familiares, al margen de las normas generales de sucesión hereditaria.

Dispone el artículo 58.1 que «al fallecimiento del inquilino titular del contrato de arrendamiento, su cónyuge, descendientes, con

preferencia los hijos varones menores de edad, las hijas solteras y los mayores impedidos físicamente, hijos adoptivos que hubieren sido adoptados antes de cumplir los dieciocho años, ascendientes y hermanos, con preferencia las hermanas solteras, tanto en el parentesco legítimo como en el natural, que con aquél hubiesen convivido habitualmente en la vivienda, con dos años de antelación a la fecha del fallecimiento, podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendamiento. No será necesaria la convivencia de los que estuviesen sometidos a la patria potestad del fallecido, y respecto al cónyuge, bastará la mera convivencia, sin exigencia en el plazo de antelación».

Se trata de un beneficio legal para los miembros de la familia del inquilino, tanto de la familia nuclear como de la familia extensa y lo mismo respecto de la legítima como de la natural (parece, sin embargo, que se excluye también a la concubina). Tal subrogación puede hacerse una segunda vez, pero entonces con carácter más restringido (sólo beneficia al cónyuge y a los descendientes legítimos, naturales o adoptivos).

Habiendo varias personas con derecho a subrogación, la ley da preferencia a lo que éstas decidan por acuerdo y, a falta de éste, «se observará el orden de prelación establecido en el número anterior, con preferencia dentro de cada grupo, de la proximidad de grado, de la legitimidad y, en su caso, del doble vínculo de la consanguinidad, resolviéndose los casos de igualdad a favor del que tuviere mayor número de cargas familiares, con prioridad, del sexo femenino. Los padres septuagenarios, serán preferidos a los descendientes». La subrogación deberá notificarse fehacientemente al arrendador dentro de los noventa días siguientes a la fecha del fallecimiento del inquilino.

5. *Otras formas atípicas de alojamiento familiar.*

Las necesidades familiares de vivienda pueden asimismo ser satisfechas a través de una pensión de alimentos o de un legado destinado a cubrir aquéllas.

La deuda legal de alimentos tiene su fundamento en la relación de parentesco y en la situación de necesidad del alimentista. Las necesidades de alojamiento están expresamente contempladas en la definición del artículo 142 C. c.: «Se entiende por alimentos todo lo que es indispensable para el sustento, *habitación*, vestido y asistencia médica, según la posición social de la familia.» Ahora bien, la deuda alimenticia tiene carácter personal de suerte que, entre las personas con derecho a reclamarla, nunca se menciona como tal al grupo familiar (véanse los cuatro primeros números del artículo 143, así como los dos párrafos finales de este artículo). La cuantía de los alimentos será proporcional «a las necesidades de quien los recibe» (art. 146) y se reducirá o aumentará «según el aumento o disminución que sufran las necesidades del alimentista» (art. 147), cesando por «muerte del alimentista» y cuando éste

«pueda ejercer un oficio, profesión o industria o haya adquirido un destino o mejorado de fortuna, de suerte que no le sea necesaria la pensión alimenticia *para su subsistencia*» (art. 152, números 1.º y 3.º). Por último, el crédito alimenticio es personalísimo no pudiendo transmitirse a un tercero (art. 151, párrafo 1.º). Por consiguiente, si la deuda alimenticia se calcula según las necesidades individuales del alimentista, aunque comprenda el alojamiento y aunque el obligado cumpla aquélla «manteniendo en su propia casa al que tiene derecho a ellos» (art. 149), en principio no podrá comprender las necesidades *familiares* del alimentista. Ahora bien, si éste está casado y ha formado una familia, lo normal será que su situación de necesidad sea también la de toda su familia; generalmente habrá miembros de ésta que ostenten también en su propio nombre un crédito alimenticio contra la misma persona (por ejemplo, si el hijo casado reclama alimentos a su padre, los nietos también podrán pedirselos a su abuelo paterno; puede darse, sin embargo, el caso de concurrencia de obligados (que resuelve el art. 145, párrafo 1.º), así como personas que no podrán reclamarlos (por ejemplo, el cónyuge del hijo no tiene derecho de alimentos frente a sus suegros, aunque sí frente a sus padres). La situación que contemplamos está necesitada de soluciones pactadas (entre las diversas familias obligadas a prestar alimentos) y, en último término, el párrafo 2.º del propio artículo 145, ofrece soluciones provisionales que pueden servir de pauta para la solución definitiva concordada (prestación de alimentos a cargo de una persona con derecho a reclamarlos de los demás obligados).

En ocasiones, la Ley otorga alimentos legales a ciertas personas: a título sucesorio; así en favor de los hijos ilegítimos que no tengan la cualidad de naturales mientras sean menores de edad o dure la situación de incapacidad, con un régimen especial (art. 845). Pero el testador, en uso de su libertad testamentaria, puede disponer libremente un legado de alimentos en beneficio de cualquier persona, ya sea a título personal, ya sea (desbordando el estrecho marco de los alimentos legales) en beneficio de todos los miembros de una familia; en este último caso, lo más aconsejable para resolver el problema de alojamiento de la misma, será constituir, por vía de legado, un derecho de habitación.

6. *Vicisitudes jurídicas del alojamiento familiar.*

El régimen jurídico del alojamiento familiar, cualquiera que sea su modalidad, puede verse afectado por las situaciones anormales del matrimonio.

Mientras se tramita el proceso de separación o de nulidad matrimonial, corresponde al Juez «determinar cuál de los cónyuges ha de continuar en el uso de la vivienda común teniendo en cuenta, ante todo, el interés familiar más urgentemente necesitado de

protección» (art. 68, 2.º). Se trata de una medida provisional derivada de la separación de los cónyuges, debiendo valorar el Juez, con gran delicadeza, las circunstancias concurrentes (cónyuge a cuyo cuidado quedan los hijos, edad de éstos, edad y estado de salud de los cónyuges, medios con que cuentan para procurarse otra vivienda, etc.).

Una vez dictada sentencia firme de separación de personas, la fijación definitiva del alojamiento familiar, dependerá de la puesta en marcha del régimen de separación de bienes, pudiendo solicitarse, tanto por el cónyuge inocente como por el tutor de los hijos y por el Ministerio Fiscal, «cuantas medidas cautelares sean necesarias para que pueda cumplirse lo establecido en el artículo 1.435», que hace referencia a las obligaciones de los cónyuges en orden al levantamiento de las cargas de la familia. Entre tales medidas cautelares cabe que el Juez señale la obligación del marido de seguir abonando la renta de la vivienda que, en adelante, sólo ocupará su mujer con los hijos del matrimonio; o bien la constitución de un derecho de habitación en favor de los mismos que grave bienes propios del marido.

El supuesto de muerte del cabeza de familia tiene, por otro lado, una expresa y específica regulación en la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuyo detalle se ha expuesto anteriormente.

Si el alojamiento familiar se realizaba bajo otra fórmula jurídica, hay que consultar la normativa correspondiente. Si ésta consiste en cualquier forma de propiedad hay que suponer que, a través de las disposiciones sucesorias, se habrá ocupado el propietario de disponer lo conveniente para que las necesidades de los miembros de su familia no queden desatendidas. En su defecto, habrá que acudir a las normas legales de sucesión *mortis causa*. Si se trata de un derecho de usufructo o de habitación, ambos se extinguen, en principio, con la muerte del titular del *ius in re aliena*, pero cabría constituirlos en provecho de varias personas vivas, en cuyo caso no se extingue hasta la muerte de la última que sobreviviere (arts. 521 y 529).

7. Especialidades del alojamiento familiar en las Compilaciones Forales.

Se denomina Derecho foral al Derecho civil especial de algunas regiones y territorios españoles, que lo conservan por razones históricas, como expresamente reconoce el artículo 13.2 del Código civil. En la actualidad, el Derecho foral está recogido en diversas Compilaciones promulgadas entre 1959 y 1973. Sus normas afectan fundamentalmente a la familia y a las sucesiones, sin que falten, especialmente en la Compilación de Navarra de 1973, normas relativas a los derechos reales y a las obligaciones y contratos.

En principio, son de aplicación general a todo el territorio español las normas relativas al régimen de la propiedad de casas por

pisos, y a los arrendamientos especiales rústicos y urbanos. Pero hay algunas especialidades forales que tienen relación con el alojamiento familiar.

Los artículos 47 y ss. de la Compilación de Derecho civil de Galicia de 2 diciembre 1963, regulan la institución denominada «compañía familiar gallega», que es una forma de sociedad civil con finalidad de explotación de fincas rústicas entre parientes, la cual conlleva el derecho de vivir en la misma vivienda. Se define en los siguientes términos: «La compañía familiar gallega, se constituye entre labradores ligados con vínculos de parentesco, para vivir juntos y explotar en común tierras o lugar acasado pertenecientes a todos o a algunos de los reunidos». Suele utilizarse esta figura jurídica para que el padre continúe con sus hijos casados la explotación de las fincas que les pertenecen; dice así: el artículo 48 de la Compilación citada: «Cuando un labrador "case para casa" a un pariente, se entenderá, salvo pacto en contrario, constituida la Compañía agraria para la percepción en común de los frutos, el *sostenimiento de la casa y cargas familiares* y la distribución de los frutos a la fecha y cesación de la vida en común». Despréndese de lo expuesto, que lo primordial en esta institución es la explotación en común de las fincas, siendo accesorio el hecho de vivir en la misma vivienda.

En las Islas Baleares, hay dos especialidades en materia de derecho de habitación. En Mallorca, la variedad consuetudinaria denominada «estatge», confiere el derecho personalísimo e intransmisible 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; en lo demás, se aplica el Código civil (art. 54 de la Compilación de Baleares de 19 abril 1961). En las Islas de Ibiza y Formentera, la Compilación ofrece una interpretación del contenido de la habitación: «El derecho de habitación conferido por cualquier título, se entenderá, salvo estipulación en contrario, referido a habitación independiente que cierre con llave y comprenderá el disfrute del porche, cocina y horno y, en lo referente a las necesidades del habitacionista, del pozo o cisterna de la casa» (art. 85 de la Compilación).

En la Compilación Navarra, las especialidades del derecho de habitación, son las siguientes: Se presume gratuita y vitalicia y que otorga a su titular la facultad de ocupar la vivienda total y exclusivamente para sí y para los que con él convivan y de arrendar la vivienda total o parcialmente (en el Código civil, como indiqué, es un derecho no susceptible de cesión).

En términos generales, cabe señalar que en los derechos forales existe una última conexión entre la familia y la casa, lo que repercute en instituciones de derecho de familia (capítulos matrimoniales) y de sucesiones (heredamientos, troncalidad, etc.), en cuyo régimen detallado no es posible entrar en esta exposición.

Baste indicar que, por ej., la Compilación navarra dedica la Ley 48 a definir la casa, la cual «sin constituir persona jurídica, tiene su propio nombre y es sujeto de derechos y obligaciones respecto a las relaciones de vecindad, prestaciones de servicios, aprovechamientos comunales, identificación y deslindes de fincas y otras relaciones establecidas por la costumbre y usos locales». Y en prueba del concepto amplio de familia que se contempla en la Compilación de Aragón de 8 abril 1967, puede mencionarse el artículo 10.2 de la misma, a cuyo tenor «fallecido un cónyuge bínubo, el sobreviviente podrá continuar teniendo en su compañía a los hijos menores de aquél y encargarse de su crianza y educación. Sólo por motivos de moralidad, mal trato e incumplimiento de dicha función, podrán ser separados de él». Como se deduce de la norma indicada, en este caso se trata de un viudo con hijos menores, que contrae nuevo matrimonio y fallece; el nuevo cónyuge, al quedar viudo, no es titular de la patria potestad sobre tales menores (no son hijos suyos), no obstante lo cual, se le autoriza a seguir ejerciendo sobre ellos la autoridad familiar, lo cual evita la constitución de la tutela.

8. *A modo de conclusiones.*

La crisis de la vivienda es un fenómeno que ha alcanzado a España del mismo modo que a otros países, sobre todo a partir de 1960 con motivo del crecimiento extraordinario de los núcleos urbanos por causa de los sucesivos Planes de Desarrollo.

En el presente *rapport* se han tenido principalmente en cuenta los aspectos de Derecho civil, partiendo de que el derecho a la vivienda es uno de los derechos fundamentales del hombre y, por extensión, de la familia por él constituida.

Se han examinado los diversos cauces jurídicos a través de los cuales puede actuarse el derecho a la vivienda, llegándose a la conclusión de que son dos los utilizados de modo principal, la propiedad de casas por pisos o propiedad horizontal y el contrato de arrendamiento o inquilinato.

El legislador español se ha preocupado de perfeccionar el régimen de la propiedad horizontal, habiendo promulgado la Ley de 1960 que ha venido a sustituir a la de 1939. La abundante jurisprudencia recaída en la materia, muestra que los litigios son numerosos entre los distintos propietarios de pisos. Los abundantes estudios doctrinales sobre la ley hacen ver, por otro lado, que si sus líneas generales son acertadas, todavía es susceptible de notables perfeccionamientos.

No tan favorable es el juicio que merecen las sucesivas leyes especiales de arrendamientos urbanos, promulgadas en 1947, 1956 y 1964. Es previsible la promulgación de una nueva Ley en fecha próxima. Con todo hay que reconocer que el derecho a la prórroga

forzosa del contrato de inquilinato se ha revelado un medio eficaz de protección a la familia, siendo de alabar asimismo, el sentido social que reflejan las normas sobre acceso del inquilino a la propiedad de la vivienda que ocupa. Aunque por razones económicas ya no sea posible mantener en el futuro el bloqueo de las rentas, parece, sin embargo, que tanto la prórroga forzosa como los derechos de acceso a la propiedad, deben ser conservados en una futura reforma de la legislación arrendaticia.

Quizá sea necesario reforzar la presencia de la familia en la contratación de la vivienda, de suerte que los intereses de aquélla sean debidamente protegidos en las diversas vicisitudes que pueden ocurrir durante la vida del contrato.

Por último, dada la dispersión de las normas relativas al *estatuto jurídico del alojamiento familiar*, y su falta de unidad interna, acaso fuera conveniente ir pensando en su unificación, colocándolas dentro del llamado «régimen matrimonial primario».