

Els drets d'ús i d'habitació. Què són?



Àlex Serrahima

Advocat i membre de la Junta de Govern del Consorci Forestal de Catalunya

Històricament, els drets d'ús i d'habitació solien constituir-se quan es mirava de compensar a aquells fadrinets o cabaleres de la família que residien a la casa perquè havien enviadat, no s'havien casat, o havien prestat servei a fora i tornaven per a retirar-se. Habitualment, en aquests casos, el propietari els hi atorgava un dret de residència perma-

nentment i vitalici a una part de la masia, en una masoveria, o en alguna casa que la família tenia en el poble o ciutat.

No obstant això, aquests drets encara són actuals, i se solen constituir avui en dia. No només per títol d'herència a través un acte de darrera voluntat; sinó també entre vius, com per exemple, quan una resolució judicial atorga un dret d'habitar a favor d'un dels dos cònjuges, en el si d'una ruptura matrimonial; o arran del denominat "any de plor" o "de viduïtat", que és aquell dret que té el cònjuge supervivent no usufructuari, sempre i quan es compleixin uns requisits, a continuar usant, durant un any, l'habitatge conjugal i a ser alimentat a càrrec del patrimoni hereditari d'acord amb el nivell de vida que havien mantingut en vida.

I què són?

Els drets d'ús i d'habitació són diferents entre si, si bé a la pràctica comporten el mateix. Tot i que es tendeix a confondre'ls amb l'usdefruit, el primer es defineix com un dret real de posseir i utilitzar un bé aliè; mentre que el segon, es configura, també sobre immoble aliè, com un dret real limitat d'ocupació parcial de dependències i annexos d'un habitatge concret.

A títol d'exemple, un dret d'ús pot comprendre una finca o una masia sencera; i el dret d'habitació ha

de quedar concretat a unes dependències concretes que, en tot cas, han de garantir els elements bàsics d'habitabilitat.

Es regulen pel que disposa el títol de constitució, la Llei o per resolució judicial, i en tots dos casos, cal que es garanteixi de manera suficient les necessitats pròpies del beneficiari, i de les persones amb qui hi convisqui.

Quina durada té?

El dret d'ús o d'habitació constituït a favor d'una persona física es presumeix vitalici, llevat que el títol de constitució disposi quelcom diferent. Ara bé, si s'ha constituït un dret d'ús (no d'habitació) a una persona jurídica, aquest no podrà ser de durada superior a 99 anys, i si el títol no preveu una durada determinada, aquesta serà de trenta anys.

Poden haver-hi pluralitat d'usuaris o habitacionistes?

Sí. Es poden constituir a favor de diverses persones, simultàniament o successiva, però, en aquest darrer cas, solament si es tracta de persones vives en el moment en què es constitueixen, i en tots dos casos s'extingeix a la mort del darrer titular del dret.

Els usuaris o habitacionistes poden quedar-se les rendes que puguin generar els béns?

Sempre caldrà, primerament, atendre el títol de constitució. Així, a menys que el títol ho prohibeixi o reguli diferent, en el dret d'ús, l'usuari sí podrà llogar les habitacions o estades que no necessita per al seu ús particular. Alhora, si aquest dret es troba constituït sobre una finca que produeix fruits, donarà dret a percebre'n els quins li calguin per a atendre les pròpies necessitats i de les persones amb qui hi conviu. També es pot estendre aquesta facultat sobre el bestiar i sobre superfície forestal, fent que en

aquest darrer supòsit, es pugui fer gestió, incloent vendre els productes, si bé només la proporció justa per atendre a les pròpies necessitats.

Pel que fa al dret d'habitació, el titular d'un dret d'habitatge pot completar les seves necessitats per la via d'establir un contracte d'arrendament sobre la finca objecte del dret.



I qui paga les despeses?

Si bé caldrà atendre al títol constitutiu, aniran a càrrec de l'usuari les despeses pròpies dels béns sobre els quals hi té el dret. Així mateix, seran a càrrec de l'habitationista les despeses de l'habitatge que siguin individualitzables i que derivin de la utilització que en fa, i també les despeses corresponents als serveis que hi hagi instal·lat o contractat.

Quan s'extingeixen els drets?

Els drets d'ús i habitació s'extingeixen per les causes generals d'extinció de l'usdefruit, com són la mort de l'usuari o habitacionista, per consolidació de patrimoni, per pèrdua o expropiació del bé sens perjudici d'una eventual subrogació, per la nul·litat del títol de constitució, o per resolució judicial en cas d'accions greument contràries a la naturalesa del bé.

Així mateix, l'execució d'una hipoteca sobre el bé comporta l'extinció dels drets d'ús i habitació si llurs beneficiaris van consentir a constituir-la, sens perjudici de les normes en matèria d'habitatge familiar que es regulen al Llibre segons del Codi Civil de Catalunya, i a excepció feta quan el gravamen hipotecari fos constituït amb posterioritat als drets d'ús i d'habitació.

En conclusió

Els drets d'ús i d'habitació són una eina més a disposició dels titulars de patrimonis rurals. Així mateix, davant una planificació hereditària pot esdevenir, d'una banda, una forma de garantir un lloc de residència a favor del cònjuge supervivent, d'algun descendent amb especials necessitats, d'un grup de germans amb la mateixa estima envers la casa pairal, o simplement garantir un allotjament a un descendent que hagi demostrat ésser incapaç de mantenir cap mena de patrimoni o directament sigui insolvent. I de l'altra, una forma d'evitar l'excessiva fragmentació de les finques o masies, o de les seves inherents facultats (usdefruit/nuva propietat).

No obstant això, si bé aquests drets tenen una lloable finalitat, com és la d'atendre a les necessitats bàsiques d'habitatge dels beneficiaris i els seus convivents, cal tenir en compte i sospesar que aquests drets també desposseeixen o condicionen de forma directa l'ús immediat que en pot efectuar el propietari de la finca o masia.

Per tant, en cas de plantejar-se seriosament constituir-ne és del tot aconsellable redactar un bon títol de constitució, que prevegi els diversos escenaris i problemàtiques que pel pas del temps es puguin derivar. Només així es poden prevenir i evitar mals entesos, o situacions injustes, i garantir que la bona voluntat inicial sigui satisfeta i esdevingui respectuosa per a totes de les parts implicades, al llarg de la seva vigència.



PRESEGUE

TREBALLS FORESTALS

Treballs Forestals Presegue SL
 C. Torres i Bages, 11. Tona 08551 (BCN)
 T. 630978771 / 630978775



**ESPECIALISTES EN
 TREBALLS FORESTALS
 I TALES DE RISC**

info@presegue.com
 www.presegue.com