

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES.



INFORME FINAL DEL CURSO DE ESPECIALIZACIÓN:

EN DERECHO CIVIL

**“DERECHO DE USO Y HABITACIÓN EN RELACIÓN CON LA PROTECCIÓN A
LA VIVIENDA FAMILIAR”**

PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO DE:

LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS

PRESENTADO POR:

KARLA ESMERALDA ROMERO GRANADOS CARNET: RG19057

DOCENTE ASESOR:

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA.

SEPTIEMBRE DEL 2024

SAN MIGUEL, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
AUTORIDADES



MSc. JUAN ROSA QUINTANILLA QUINTANILLA

RECTOR

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFÁN MATA

VICERRECTORA ACADÉMICA

MSc. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

LIC. PEDRO ROSALÍO ESCOBAR CASTANEDA

SECRETARIO GENERAL

LICDA. ANA RUTH AVELAR

DEFENSOR DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS

LIC. CARLOS AMILCAR SERRANO RIVERA

FISCAL GENERAL

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL

AUTORIDADES



MSc. CARLOS IVÁN HERNÁNDEZ FRANCO

DECANO

DRA. NORMA AZUCENA FLORES RETANA

VICEDECANO

LIC. CARLOS DE JESÚS SÁNCHEZ

SECRETARIO

MTRO. EVER ANTONIO PADILLA LAZO

DIRECTOR GENERAL DE PROCESOS DE GRADO

LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA

JEFE DE DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA

**COORDINADOR DE PROCESOS DE GRADUACIÓN DE DEPARTAMENTO DE
JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES.**

AGRADECIMIENTOS.

Primeramente, a Dios por darme la fuerza y sabiduría necesaria para guiarme hasta este momento tan deseado y anhelado, ayudándome a superar todas las adversidades que viví hasta este momento.

A mis padres **ANTONIO ROMERO Y MARITZA GRANADOS**, quienes me brindaron su apoyo, sacrificio y estando al pendiente de mí en todo este tiempo transcurrido, tratando de solventar todas las necesidades vividas diariamente.

A mi hermano **MANUEL ROMERO**, por estar siempre que necesité de su ayuda y confiar plenamente que en que alcanzaría esta meta.

A una persona que tiene un espacio especial en mi vida **ALEXIS SANDOVAL**, por estar conmigo en momentos difíciles, alentarme y ayudarme cuando lo necesité, mantenerse a mi lado, por creer en mí, y en que puedo alcanzar todo aquello que me proponga.

Finalmente a mi pequeño grupo de amigos, en especial a **NATHALY GÓMEZ**, por demostrar su amistad sincera y mantenerse conmigo desde el inicio de la carrera hasta este momento en el que culminamos esta etapa de nuestras vidas.

ÍNDICE

Contenido	Página
INTRODUCCIÓN	
JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.	1
OBJETIVOS	2
Objetivo General.....	2
Objetivo Especifico	2
CAPÍTULO I: MARCO HISTÓRICO.	3
1.1 ORÍGENES DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN.	3
1.1.1 DERECHO ROMANO.	3
a. Derecho de Uso (Usus)	4
b. Derecho de Habitación (Habitatio).....	4
1.1.2 EVOLUCIÓN DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN EN EL DERECHO MEDIEVAL Y MODERNO.....	5
a. Derecho de Uso y Habitación en la Edad Media.	5
a. Derecho de Uso y Habitación en el Derecho Moderno.	6
b. Influencia en las Codificaciones Latinoamericanas.	7
1.1.3 INCORPORACIÓN DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN EN LAS CODIFICACIONES LATINOAMERICANAS.	7
a. Código Civil de Chile (1857).	7
b. Código Civil de Argentina (1871).	8
c. Código Civil de México (1928).	8
d. Código Civil de El Salvador (1860)	9
1.2. ORÍGENES DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN EN EL SALVADOR. 9	
a. Influencia del Derecho Romano y el Código Napoleónico.	10

b.	Promulgación del Código Civil de El Salvador (1860)	10
c.	Evolución y Aplicación Actual.	11
	1.3 BREVE RESEÑA HISTÓRICA DE LA PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR.	11
	1.3.1 Derecho Romano.....	12
	1.3.2 Edad Media y Derecho Feudal.	12
	1.3.3 Edad Moderna y el Código Napoleónico.	13
	1.3.4 Siglo XX y el Fortalecimiento de la Protección de la Vivienda Familiar.	13
	 CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO DOCTRINARIO.	14
	2.1 FUNDAMENTOS TEÓRICOS DOCTRINALES DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN.	14
	2.1.1 DEFINICIÓN DOCTRINARIA DE USO Y HABITACIÓN.	14
	2.1.2 NATURALEZA JURÍDICA DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN.	19
	2.1.3 PRINCIPALES ELEMENTOS DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN.	20
	a. Elementos Personales.....	20
	b. Elementos Materiales.	22
	2.1.4 REQUISITOS GENERALES DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN.	23
	a. Existencia de un bien ajeno susceptible de uso o habitación:	23
	b. Capacidad jurídica del titular:	24
	c. Existencia de un título constitutivo válido.	24
	d. Finalidad exclusiva del derecho:.....	24
	e. Temporalidad del derecho:	24
	f. Conservación de la sustancia del bien:	25
	g. In-transferibilidad e inalienabilidad:	25

2.1.5 REQUISITOS ESENCIALES DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN. 25

- a. Naturaleza de derecho real: 26
- b. Objeto determinado:..... 26
- c. Limitación en el uso y aprovechamiento: 26
- d. Finalidad personal: 27

2.1.6 PRINCIPIOS GENERALES QUE RIGEN EL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN.27

- a. Principio de Finalidad Personal. 27
- b. Principio de Limitación del Uso..... 28
- c. Principio de Intransmisibilidad 28
- d. Principio de Proporcionalidad 28
- e. Principio de Oponibilidad. 29
- f. Principio de Legalidad. 29

2.1.7 CLASIFICACIÓN DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN.....29

- a. Derecho Real..... 30
- b. Derecho Personalísimo e Intransferible..... 30
- c. Constitución y Extinción del Derecho. 31
- d. Limitación a las Necesidades Personales 31
- e. Obligación de Conservación y Cuidado del Bien. 32
- f. Frutos y Aprovechamiento..... 32

2.1.8 RELACIÓN DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN CON OTROS DERECHOS REALES.....33

2.1.9 FINALIDAD SOCIAL Y FUNCIÓN PROTECTORA DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN.....	35
2.2 FUNDAMENTOS TEÓRICOS DOCTRINARIOS SOBRE LA PROTECCIÓN PARA LA VIVIENDA FAMILIAR.....	36
2.2.1 DEFINICIÓN DOCTRINARIA DE LA PROTECCIÓN PARA LA VIVIENDA FAMILIAR.	37
2.2.2 NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROTECCIÓN PARA LA VIVIENDA FAMILIAR.	43
a. Protege la tenencia de una casa o habitación que sirve de albergue a una familia.....	43
b. Se concreta por medio de la constitución del derecho de habitación sobre el inmueble que sirve de habitación al grupo familiar.	44
c. Adquiere las características de inalienable, inembargable e ingravable.	44
d. Restringe la disponibilidad del inmueble.....	45
2.2.3 PRINCIPALES ELEMENTOS DE LA PROTECCIÓN PARA LA VIVIENDA FAMILIAR.	46
a. Elementos Personales.....	47
b. Elementos Materiales.....	47
2.2.4 REQUISITOS GENERALES DE LA PROTECCIÓN PARA LA VIVIENDA FAMILIAR.	49
a. El bien inmueble objeto de protección debe estar destinado a servir como vivienda habitual del grupo familiar.....	49
b. La constitución de esta protección debe realizarse mediante los mecanismos formales previstos por la ley.	49

c. La vivienda debe ser inalienable, inembargable e ingravable, conforme a lo establecido en la normativa..... 50

d. No solo resguarda la propiedad del inmueble, sino también su integridad y funcionalidad..... 50

2.2.5 REQUISITOS ESENCIALES DE LA PROTECCIÓN PARA LA VIVIENDA FAMILIAR.50

a. Existencia de un vínculo familiar. 51

b. Declaración o constitución formal del derecho de protección. 51

c. Destinación del inmueble al uso exclusivo como vivienda familiar..... 51

d. Limitación a la libre disposición del bien protegido. 51

e. Prohibición de embargo o ejecución sobre el inmueble. 52

f. Obligación de mantener el inmueble en condiciones adecuadas..... 52

2.2.6 FINALIDAD DE LA PROTECCIÓN PARA LA VIVIENDA FAMILIAR.52

a. En general se persigue la consolidación, el bienestar económico y social de la familia..... 53

b. Es la práctica para que algunas parejas casadas o no adquieran con el esfuerzo de ambos una vivienda para la familia. 54

2.2.7 PRINCIPIOS QUE REGULAN EL RÉGIMEN ECONÓMICO FAMILIAR.55

a. Cimentar patrimonialmente la comunidad familiar. 55

b. Facilitar la coparticipación de los esposos en los negocios familiares..... 55

c. Acentuar la idea de comunidad. 56

d. Ubicar en un pie de igualdad a los esposos en lo relativo a la administración de sus bienes.....	56
e. Amparar al cónyuge no administrador de la mala fe, negligencia o impericia del otro.....	56
f. Impedir la existencia de situaciones reñidas con la calidad de cónyuge.....	57
g. Impedir el enriquecimiento de uno a costa del otro.....	57
h. Impedir que los cónyuges puedan alterar por sí el régimen patrimonial matrimonial ideado por el legislador.....	57

2.2.8 PRESUPUESTOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA PROTECCIÓN PARA LA VIVIENDA FAMILIAR.....58

a. El bien que se pretende afectar debe ser un inmueble habitable o habitado por la familia.....	58
b. Existencia de una pareja legal o de hecho.....	58
c. Existencia de un bien inmueble habitable de propiedad de uno de los miembros de la pareja.....	59
d. Ausencia de gravamen sobre el bien inmueble a afectar.....	60

2.2.9 DERECHO DE USO Y HABITACIÓN Y SU RELACIÓN CON LA PROTECCIÓN PARA LA VIVIENDA FAMILIAR.....60

CAPÍTULO III: MARCO LEGAL Y NORMATIVO.....	65
3.1 NORMATIVA NACIONAL.....	65
3.1.1 CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA.....	65
3.1.2 CÓDIGO CIVIL.....	69
3.1.3 CÓDIGO DE FAMILIA.....	80
3.1.4 LEY PROCESAL DE FAMILIA.....	82

3.1.5 JURISPRUDENCIA	83
a. Sentencia 60-A-2008.....	83
b. Sentencia 33-97.....	84
3.2 NORMATIVA INTERNACIONAL.	84
3.2.1 DECLARACIÓN UNIVERSAL SOBRE LOS DERECHOS HUMANOS. .84	
3.2.2 PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS ECONOMICOS, SOCIALES Y CULTURALES.....	86
3.2.3 DECLARACIÓN AMERICANA DE LOS DERECHOS Y DEBERES DEL HOMBRE.....	87
3.2.4 CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS.	88
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.	72
CONCLUSIONES.	72
RECOMENDACIONES.	74
BIBLIOGRAFÍA.	76
ANEXOS.....	79
ANEXO 1.....	80
ANEXO 2.....	91
GLOSARIO.....	95

RESUMEN.

El tema de investigación presente aborda el estudio y análisis de dos temas de mucha importancia en la realidad salvadoreña como lo son el derecho de uso y habitación en relación con la protección a la vivienda familiar siendo este un concepto legal que autoriza a una persona a residir en una vivienda que no es de su propiedad sin tener que pagar alquiler, siempre y cuando cumpla con determinados requisitos; en El Salvador, estas figuras legales están reguladas en el Código Civil a partir del artículo 813 y la protección para la Vivienda Familiar en el Código de Familia principalmente en su artículo 46, ambas teniendo como finalidad salvaguardar la estabilidad de los miembros del núcleo familiar que por diversas circunstancias, no poseen la titularidad del inmueble. También se presentan los orígenes históricos del derecho de uso y habitación, así como su evolución hasta su aplicación actual, en el que a través de un análisis doctrinal y jurisprudencial examinaremos los límites y alcances, subrayando la importancia de una adecuada interpretación y aplicación de las normas que lo regulan; asimismo, se evalúa la efectividad de las políticas públicas existentes en materia de vivienda y se proponen recomendaciones para fortalecer el marco legal y garantizar una mayor protección de la vivienda familiar y finalmente investigación consta de un marco legal y normativo dentro del cual se aborda el análisis jurídico del derecho de uso y habitación y la protección de la vivienda familiar, Para ello, se realizó un estudio de las disposiciones contenidas en el Código Civil y el Código de Familia salvadoreño, así como de los tratados internacionales y las doctrinas jurídicas que amparan estos derechos. La investigación también incluyó el análisis de la Constitución de la República, que establece la base constitucional para la protección de la vivienda familiar.

Palabras Clave: Derecho de uso habitación; derecho de uso; familia; protección a la vivienda.

ABSTRACT.

This research addresses the study and analysis of two significant issues in Salvadoran reality: the right of use and habitation in relation to the protection of family housing, a legal concept that allows a person to reside in a property they do not own without paying rent, provided certain requirements are met. In El Salvador, these legal concepts are regulated by the Civil Code from Article 813 onwards, and the protection of family housing is primarily covered in Article 46 of the Family Code. Both seek to safeguard the stability of family members who, for various reasons, do not hold ownership of the property. The study also examines the historical origins and evolution of the right of use and habitation to its current application, using doctrinal and jurisprudential analysis to explore its limits and scope, highlighting the need for proper interpretation and application of these regulations. Additionally, the research evaluates the effectiveness of current public housing policies and proposes recommendations to strengthen the legal framework and ensure better protection of family housing. A legal and normative framework is provided for the analysis, drawing from the Civil and Family Codes, international treaties, and legal doctrines supporting these rights. The study also analyzes the Constitution of the Republic, which provides the constitutional basis for family housing protection.

Keywords: Right of use and habitation; right of use; family; housing protection.

INTRODUCCIÓN

El derecho a la vivienda constituye un elemento fundamental para la estabilidad y el bienestar de las familias, siendo un pilar esencial en la protección del núcleo familiar. En el contexto jurídico salvadoreño, el derecho de uso y habitación y la protección de la vivienda familiar son figuras clave que garantizan el acceso a una vivienda digna y estable para aquellos que, sin ser propietarios, necesitan un espacio seguro para habitar. Estas instituciones no solo regulan las relaciones patrimoniales entre propietarios y usuarios, sino que también cumplen una función social primordial al salvaguardar los intereses de los miembros más vulnerables de la familia.

El derecho de uso y habitación, como derecho real, otorga al titular la facultad de beneficiarse del uso de un bien ajeno para satisfacer sus necesidades y las de su familia, sin comprometer la propiedad del inmueble. A su vez, la protección de la vivienda familiar surge como una garantía legal que impide la enajenación o disposición unilateral de la vivienda que sirve de residencia para la familia, protegiendo su estabilidad y asegurando que el hogar no sea objeto de actos que puedan poner en peligro su permanencia. Estas figuras jurídicas, reguladas en el Código Civil y el Código de Familia, tienen un fuerte respaldo en los principios de justicia social y equidad, cuyo objetivo es proteger el acceso a una vivienda adecuada y segura para todas las familias.

El marco normativo salvadoreño ha incorporado estos derechos como una respuesta a las necesidades habitacionales de los ciudadanos, estableciendo un equilibrio entre los derechos del propietario y las necesidades del usuario o habitador. La presente investigación pretende analizar detalladamente la naturaleza jurídica de estas instituciones, sus orígenes históricos, su evolución en el contexto de la legislación salvadoreña, y su aplicación práctica en la actualidad. Asimismo,

se explorarán las relaciones entre el derecho de uso y habitación y la protección de la vivienda familiar, subrayando la importancia de estas figuras para la estabilidad económica y social del hogar en situaciones de vulnerabilidad.

Esta investigación también examinará la relevancia de las normativas internacionales y su influencia en la legislación salvadoreña, considerando tratados como la Convención Americana sobre Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que refuerzan el derecho a una vivienda digna. El estudio tiene como fin aportar una reflexión crítica sobre la efectividad de las políticas públicas existentes en materia de vivienda y proponer recomendaciones para mejorar la protección de la vivienda familiar en El Salvador.

En este sentido, el análisis del derecho de uso y habitación y su relación con la protección de la vivienda familiar será fundamental para comprender cómo estas figuras jurídicas contribuyen al bienestar del núcleo familiar y cómo su correcta aplicación puede fortalecer el acceso a una vivienda adecuada para las familias salvadoreñas.

JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.

La razón principal para investigar “El derecho de uso y habitación en relación con la protección para la vivienda familiar en El Salvador” es la necesidad de comprender cómo los derechos antes mencionados afectan la vida cotidiana de las personas y cómo pueden usarse para garantizar un hogar seguro para las familias. A pesar de que estos derechos varían en los campos legales, ambos están diseñados para brindar seguridad para aquellos que necesitan un lugar para quedarse, y esto es especialmente importante porque la vivienda es una necesidad crucial en nuestro país.

A pesar de las diferencias entre los dos, su objetivo general es idéntico: el garantizar que todas las personas tengan acceso a una vivienda segura. Como un derecho real del ámbito civil, el derecho de habitación permite a las personas ocupar un inmueble a pesar de no ser su propietario si así lo desean todavía lo necesitan, y la ley deja que; la protección de la vivienda familiar centra su interés en el bienestar general de las familias en todo lo posible, impidiendo desalojos sin motivo y asegurando que todos tengan un lugar decente para vivir.

En última instancia, cómo se implementa este derecho expresa un poderoso reconocimiento como lo es el que todos necesitamos un lugar donde vivir y que el acceso a una vivienda adecuada y asequible para todos es un derecho humano fundamental. Por lo tanto, entender cómo funcionan estos derechos y cómo se pueden mejorar es vital para construir un futuro más justo y equitativo para todos en El Salvador.

OBJETIVOS

Objetivo General

- Analizar el derecho de uso y habitación y su relación con la protección de la vivienda familiar en El Salvador, mediante un estudio detallado de su origen, evolución, naturaleza jurídica y aplicación actual, para comprender su efectividad en la protección del núcleo familiar en el entorno salvadoreño.

Objetivo Especifico

- Investigar cuales son los requisitos legales que deben cumplirse para el ejercicio del derecho de uso y habitación para asegurar la protección efectiva de la vivienda familiar en El Salvador.
- Indagar los orígenes históricos del derecho de uso y habitación destacando su incorporación en la legislación salvadoreña y su influencia en la protección de la vivienda familiar.
- Estudiar la normativa vigente y las políticas públicas en El Salvador relacionadas con el derecho de uso y habitación y la protección de la vivienda familiar, identificando las principales similitudes y diferencias entre ambos derechos y proponiendo recomendaciones para mejorar el marco legal existente.

The seal of the University of El Salvador is a circular emblem. It features a central figure of a woman holding a cornucopia, symbolizing knowledge and abundance. The text "UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR" is written along the top inner edge of the circle. Below the central figure, the words "CENTRO AMERICANA" are visible. At the bottom of the seal, a ribbon contains the date "16 DE FEBRERO DE 1841". Two smaller ribbons at the very bottom contain the phrases "HACIA LA LIBERTAD" on the left and "POR LA CULTURA" on the right.

CAPÍTULO I: MARCO HISTÓRICO

CAPÍTULO I: MARCO HISTÓRICO.

El presente capítulo permitirá comprender la evolución del derecho de uso y habitación, instituciones jurídicas que desde sus orígenes hasta su configuración actual en los sistemas legales modernos. Estos derechos, con raíces profundas en el derecho romano, han experimentado diversas transformaciones a lo largo de los siglos, adaptándose a las necesidades de las sociedades y los cambios en las estructuras familiares y patrimoniales. A través del análisis de su desarrollo en distintas épocas y contextos, es posible identificar los fundamentos que dieron lugar a su creación, así como las razones por las cuales se han mantenido vigentes como mecanismos de protección del uso personal y familiar de bienes ajenos. Este recorrido histórico ofrecerá una perspectiva integral sobre la función social de estos derechos, su consolidación y su posterior incorporación en los sistemas legales contemporáneos, incluyendo el derecho salvadoreño.

1.1 ORÍGENES DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN.

El derecho de uso y habitación constituye una de las figuras jurídicas más antiguas dentro del marco de los derechos reales, caracterizándose por su capacidad de satisfacer necesidades fundamentales de los individuos sin conferirles la plena propiedad sobre los bienes. A lo largo de la historia, estos derechos han evolucionado para adaptarse a las cambiantes realidades sociales y jurídicas, desde su formulación en el Derecho Romano hasta su consolidación en los códigos civiles modernos. Esta evolución refleja un compromiso constante de las sociedades por equilibrar los intereses individuales con la protección de la propiedad, lo que convierte al estudio de estos derechos en un tema de gran relevancia histórica y jurídica.

1.1.1 DERECHO ROMANO.

En el Derecho Romano, los derechos de uso (usus) y habitación (habitatio) se desarrollaron como parte de los derechos reales limitados o iura in re aliena, que otorgaban a su titular la facultad

de disfrutar de un bien ajeno sin llegar a adquirir la plena propiedad sobre él. Estos derechos formaban parte del sistema de servidumbres personales, que permitían a una persona hacer un uso restringido de la propiedad de otro¹.

a. Derecho de Uso (Usus)

El usus se entendía como el derecho que tenía una persona de utilizar un bien ajeno y aprovecharse de sus frutos, pero de manera limitada, únicamente para satisfacer sus necesidades personales y las de su familia. A diferencia del usufructo usufructus, el usus no permitía al usuario explotar el bien en su totalidad ni obtener un beneficio económico de él, más allá de lo necesario para su sustento. Por ejemplo, si se trataba de un huerto, el usuario podía recolectar los frutos para consumo propio, pero no venderlos.

El usus era un derecho personalísimo, lo que significa que no podía ser transferido a otra persona ni por actos inter vivos (como una venta) ni por disposición testamentaria. Además, se extinguía con la muerte del titular, lo que reflejaba su carácter estrictamente individual.

b. Derecho de Habitación (Habitatio)

El habitatio, por su parte, era un derecho real que permitía a su titular habitar gratuitamente en una casa ajena o en una parte de ella. Este derecho también estaba destinado a cubrir las necesidades básicas del usuario, específicamente en términos de vivienda. Similar al usus, el habitatio era un derecho personal e intransferible, que no confería al titular más que el derecho a ocupar el inmueble. El derecho de habitación podía ser vitalicio, es decir, durar toda la vida del beneficiario, o estar limitado a un período determinado, según lo estableciera la voluntad del propietario del bien.

¹ Álvaro d'Ors, Derecho Privado Romano, 9ª ed., Pamplona, 1997.

El derecho romano desarrolló estos conceptos dentro del contexto de una sociedad donde la propiedad estaba altamente valorada, pero donde también se reconocía la necesidad de proteger a aquellos que, sin ser propietarios, requerían acceso a bienes para su subsistencia. De esta forma, el *usus* y el *habitatío* se convirtieron en herramientas jurídicas clave para equilibrar el uso de los recursos entre propietarios y no propietarios.

1.1.2 EVOLUCIÓN DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN EN EL DERECHO MEDIEVAL Y MODERNO.

Tras la caída del Imperio Romano, el derecho de uso y habitación continuó desarrollándose durante la Edad Media, aunque con importantes transformaciones debido al contexto feudal y las influencias religiosas. Posteriormente, estas figuras fueron sistematizadas en las codificaciones del derecho moderno, particularmente en el Código Napoleónico.

a. Derecho de Uso y Habitación en la Edad Media.

Durante la Edad Media, el régimen feudal influyó de manera significativa en la evolución de los derechos de uso y habitación. En este periodo, la propiedad de la tierra estaba concentrada principalmente en manos de señores feudales y la Iglesia, mientras que gran parte de la población trabajaba la tierra bajo condiciones de servidumbre o arrendamiento.²

Los derechos de uso y habitación se manifestaban en formas adaptadas al sistema feudal. A menudo, el señor feudal permitía a los campesinos y siervos utilizar la tierra para satisfacer sus necesidades básicas, sin concederles la plena propiedad. Esto incluía el uso de tierras para cultivar, pastorear ganado, o acceder a recursos naturales como leña y agua. Este derecho de uso limitado,

² Domingo, Rafael. Roman Law. An introduction. London and New York: Rotulledge, 2018

aunque no regulado de la misma manera que en el Derecho Romano, se asemejaba al usus en cuanto a su naturaleza restrictiva y su carácter intransferible.

Por otro lado, la Iglesia Católica, propietaria de grandes extensiones de tierra, también concedía derechos de habitación en sus propiedades a viudas, huérfanos y personas desfavorecidas. En muchos casos, se trataba de viviendas gratuitas en conventos o tierras de la Iglesia. Este tipo de concesiones era visto como un acto de caridad cristiana, y la Iglesia utilizaba el derecho de habitación para proteger a los necesitados, una función similar a la que cumplía el habitatio en el Derecho Romano.³

b. Derecho de Uso y Habitación en el Derecho Moderno.

Con la disolución del sistema feudal y el surgimiento del Estado moderno, los derechos de uso y habitación fueron evolucionando hacia una mayor formalización en las codificaciones civiles de los siglos XVIII y XIX. El Código Napoleónico de 1804 desempeñó un papel central en esta transformación.

Código Napoleónico: En el marco del derecho civil francés, el Código Napoleónico adoptó y modernizó las figuras del uso y habitación, reconociéndolas como derechos reales limitados. Bajo este código, el derecho de uso fue concebido como el derecho de una persona de utilizar un bien ajeno y obtener sus frutos, pero de manera restringida para cubrir solo sus necesidades y las de su familia. El derecho de habitación, por su parte, fue definido como el derecho a ocupar gratuitamente una vivienda ajena, con características similares a las desarrolladas en el derecho

³ Jean Domat, *Les Loix Civiles dans leur Ordre Naturel*, 1689.

romano. El Código Napoleónico influyó en las codificaciones civiles de toda Europa y América Latina, siendo una de las principales fuentes del derecho civil moderno.⁴

c. Influencia en las Codificaciones Latinoamericanas.

A partir del Código Napoleónico, las figuras de uso y habitación fueron incorporadas a los códigos civiles de los países latinoamericanos, muchos de los cuales adoptaron este modelo. En países como México, Argentina, y El Salvador, los códigos civiles recogieron estas instituciones con características similares a las que establecía el Código Napoleónico, pero adaptadas a las realidades locales. Así, el uso y habitación se consolidaron como derechos reales menores, con un carácter estrictamente personal y limitado en su extensión, continuando la tradición del Derecho Romano y medieval.

1.1.3 INCORPORACIÓN DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN EN LAS CODIFICACIONES LATINOAMERICANAS.

La recepción de las figuras de uso y habitación en los códigos civiles de América Latina estuvo fuertemente influenciada por el Código Napoleónico de 1804, que sirvió como modelo para muchas codificaciones en la región durante los siglos XIX y XX. Este proceso fue resultado de un esfuerzo por dotar a los recién constituidos Estados latinoamericanos de un marco jurídico moderno y sistemático, que facilitara la organización de sus sistemas legales y la consolidación de derechos fundamentales.⁵

a. Código Civil de Chile (1857).

El Código Civil chileno, redactado por Andrés Bello, es uno de los más influyentes de América Latina y uno de los primeros en incorporar los derechos de uso y habitación de forma

⁴ René David, *Los Grandes Sistemas Jurídicos Contemporáneos*, Buenos Aires, 1992.

⁵ René David, *Los Grandes Sistemas Jurídicos Contemporáneos*, Buenos Aires, 1992.

explícita. Bello se basó en el Código Napoleónico, pero también incluyó elementos del derecho castellano y el derecho romano, lo que resultó en una codificación única en la región.

En Chile, los artículos 811 a 824 del Código Civil regulan los derechos de uso y habitación, estableciendo los mismos principios que en el derecho francés: el uso es el derecho de aprovechar los frutos de un bien ajeno, pero limitado a las necesidades del usuario, mientras que la habitación confiere el derecho a vivir gratuitamente en una casa ajena o en parte de ella.⁶

b. Código Civil de Argentina (1871).

El Código Civil argentino, obra de Dalmacio Vélez Sarsfield, también adoptó las figuras de uso y habitación del Código Napoleónico, reconociéndolas como derechos reales menores. Al igual que en Chile, estos derechos fueron concebidos como limitados, personales e intransferibles, regulados en los artículos 2948 a 2969.

En este código, el derecho de uso fue concebido de manera similar al derecho chileno, permitiendo al usuario extraer frutos del bien ajeno solo para satisfacer sus necesidades. El derecho de habitación se estableció como el derecho a ocupar gratuitamente una vivienda ajena, y, en ambos casos, estos derechos terminaban con la muerte del beneficiario⁷.

c. Código Civil de México (1928).

El Código Civil mexicano, promulgado en 1928, también se inspiró en el Código Napoleónico y las codificaciones latinoamericanas anteriores, como la chilena y argentina. En México, los derechos de uso y habitación se encuentran regulados en los artículos 1049 a 1056 del

⁶ Andrés Bello, Código Civil de la República de Chile, Editorial Jurídica de Chile, 1857.

⁷ Dalmacio Vélez Sarsfield, Código Civil de la República Argentina, 1871.

Código Civil Federal. Al igual que en las otras codificaciones mencionadas, se reconoce que el uso y la habitación son derechos reales limitados, personales y no transmisibles.⁸

En el derecho mexicano, el uso permite al usuario beneficiarse de los frutos del bien ajeno para satisfacer sus necesidades, y el derecho de habitación permite ocupar una vivienda de forma gratuita. Ambos derechos están sujetos a limitaciones en cuanto a su ejercicio y se extinguen con la muerte del beneficiario.

d. Código Civil de El Salvador (1860)

El Código Civil salvadoreño, promulgado en 1860, también incorporó las figuras de uso y habitación siguiendo el modelo napoleónico. Estas instituciones se encuentran reguladas en los artículos 813 a 821, y se les otorgan características similares a las reconocidas en los códigos civiles de Chile y Argentina. El derecho de uso en El Salvador permite al usuario beneficiarse de los frutos de un bien ajeno para cubrir sus necesidades y las de su familia, mientras que el derecho de habitación permite la ocupación de una vivienda sin coste alguno⁹.

1.2. ORÍGENES DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN EN EL SALVADOR.

El derecho de uso y habitación en El Salvador tiene sus raíces en la tradición jurídica europea, especialmente en el Código Napoleónico y en el derecho romano, que influyeron en la codificación del derecho civil salvadoreño. Tras la independencia de España en 1821, El Salvador, al igual que otros países latinoamericanos, necesitó establecer un marco jurídico propio, basado en las fuentes jurídicas europeas, que serviría para organizar su sistema legal. Este proceso culminó

⁸ Código Civil Federal, Diario Oficial de la Federación, México, 1928

⁹ Código Civil, Decreto Ley emitido por el Órgano Ejecutivo Estado Decreto de fecha 23 de Agosto de 1859.

en 1860, con la promulgación del Código Civil salvadoreño, el cual introdujo de manera sistemática los derechos reales, entre ellos el uso y habitación.

a. Influencia del Derecho Romano y el Código Napoleónico.

La herencia del derecho romano es evidente en la regulación del uso y habitación en El Salvador, pues estas figuras fueron adoptadas del derecho romano clásico, que definía el usus y el habitatio como derechos personales limitados que no conceden la plena propiedad sobre el bien, pero sí el derecho de uso o disfrute del mismo para necesidades específicas. El Código Napoleónico, inspirado en el derecho romano, sirvió como referencia clave para las codificaciones en América Latina, y el Código Civil salvadoreño no fue la excepción.

El derecho de uso fue concebido como el derecho de una persona de utilizar los frutos de un bien ajeno, pero limitado exclusivamente para satisfacer sus propias necesidades o las de su familia. El derecho de habitación, por otro lado, se refiere al derecho de vivir en una vivienda ajena sin pagar renta, es decir, de ocupar gratuitamente una vivienda para fines residenciales.

b. Promulgación del Código Civil de El Salvador (1860)

El Código Civil de El Salvador, promulgado en 1860, fue una de las primeras codificaciones civiles de América Latina, y en él se regularon los derechos de uso y habitación. La codificación salvadoreña tomó como base el Código Civil chileno de 1857, que a su vez fue elaborado por Andrés Bello, y estuvo fuertemente influenciado por el Código Napoleónico. El uso y habitación fueron reconocidos como derechos reales limitados, siguiendo el modelo francés, lo que significa que son derechos que recaen sobre bienes ajenos pero sin transferir la propiedad al beneficiario.

En los artículos 813 a 821 del Código Civil salvadoreño, se establece la regulación de estos derechos. Se especifica que el uso confiere a su titular el derecho de aprovechar los frutos de un bien ajeno para satisfacer sus necesidades, mientras que el derecho de habitación permite ocupar gratuitamente una vivienda, ya sea en su totalidad o en parte. Ambos derechos son inalienables y no se pueden transferir, además de extinguirse con la muerte del titular.

c. Evolución y Aplicación Actual.

El derecho de uso y habitación en El Salvador ha mantenido su estructura básica desde su incorporación en el Código Civil de 1860. A lo largo de los años, se ha utilizado principalmente en situaciones donde se desea otorgar a personas cercanas o familiares el derecho a utilizar o habitar una propiedad sin necesidad de transferir la titularidad. Estos derechos siguen siendo importantes en contextos de herencias y propiedades familiares, donde se busca proteger a viudas, hijos o familiares dependientes.

1.3 BREVE RESEÑA HISTÓRICA DE LA PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR.

La protección de la vivienda familiar ha sido un tema central en el derecho desde tiempos antiguos, evolucionando a través de los siglos en diversas culturas y sistemas jurídicos. Este concepto guarda una estrecha relación con los derechos de uso y habitación, ya que estos derechos han sido históricamente utilizados como herramientas para garantizar que ciertos individuos, como viudas, hijos y otros familiares vulnerables, tengan acceso a una vivienda sin necesidad de ser propietarios. La evolución histórica de la protección de la vivienda familiar refleja un interés creciente por salvaguardar el hogar como un lugar de estabilidad y seguridad para las familias, especialmente en momentos de crisis o necesidad.

1.3.1 Derecho Romano.

En el derecho romano, aunque la idea de "protección de la vivienda familiar" no estaba completamente desarrollada como lo conocemos hoy, las figuras del *usus* y *habitatio* fueron importantes para garantizar que personas en situaciones de vulnerabilidad tuvieran un lugar donde vivir. El *habitatio* permitía a ciertas personas vivir en una casa sin ser propietarios, y estaba concebido principalmente para cubrir las necesidades de personas como viudas y huérfanos.

En la Roma imperial, el derecho de habitación fue utilizado frecuentemente por los emperadores para conceder residencias a los necesitados, lo que anticipó una función protectora de la vivienda. Aunque no existía una noción moderna de "protección de la vivienda familiar", estos derechos ya anticipaban la preocupación por garantizar una vivienda básica a las personas en situaciones vulnerables.

1.3.2 Edad Media y Derecho Feudal.

Durante la Edad Media, la estructura feudal implicaba que la tierra y las viviendas estuvieran en manos de los señores feudales, quienes decidían qué personas podían habitar ciertas propiedades. En este contexto, los derechos de uso y habitación continuaron cumpliendo una función similar a la del derecho romano, garantizando que ciertos individuos pudieran vivir en una vivienda bajo la protección del señor feudal o de la Iglesia. La Iglesia jugó un papel central en la protección de las viudas, huérfanos y personas desfavorecidas, a quienes les otorgaban derecho de habitación en conventos, abadías o propiedades eclesiásticas como un acto de caridad cristiana.

Esta tendencia medieval reflejaba una preocupación moral y social por la protección de los más vulnerables, pero aún no había una consolidación del concepto de protección de la vivienda familiar como derecho legal específico.

1.3.3 Edad Moderna y el Código Napoleónico.

El Código Napoleónico de 1804 marcó un hito importante en la evolución de la protección jurídica de la vivienda familiar. Si bien no introdujo de forma explícita una protección de la vivienda como tal, reguló derechos reales limitados como el uso y la habitación, que permitían que personas cercanas al propietario tuvieran el derecho de residir en una vivienda sin adquirir la propiedad de esta. Estos derechos se aplicaban especialmente en el contexto de las herencias, asegurando que las viudas y los hijos menores pudieran permanecer en la vivienda familiar tras la muerte del esposo o padre, lo que evitaba su desalojo.

El Código Napoleónico también sentó las bases para que, en codificaciones posteriores, se comenzara a considerar la vivienda familiar como un bien esencial, ligado no solo a los intereses económicos, sino también a la seguridad y estabilidad familiar.

1.3.4 Siglo XX y el Fortalecimiento de la Protección de la Vivienda Familiar.

En el siglo XX, la protección de la vivienda familiar se consolidó en diversas legislaciones como un derecho social vinculado a la protección de los derechos fundamentales de las personas. En muchos países, la vivienda familiar se convirtió en un bien especialmente protegido, inembargable y sujeto a regulaciones especiales que impiden su ejecución forzosa en ciertos casos.

El concepto de patrimonio familiar surgió como una herramienta jurídica para proteger la vivienda de la familia frente a las deudas. Por ejemplo, en El Salvador, el Código de Familia y otras leyes especiales comenzaron a establecer restricciones para evitar que la vivienda familiar pudiera ser vendida o embargada, garantizando así un lugar seguro para la familia, especialmente en casos de divorcio, herencia o situaciones económicas adversas.



CAPÍTULO II:

MARCO

TEÓRICO

DOCTRINARIO

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO DOCTRINARIO.

El presente capítulo se destina a desarrollar el marco teórico que sustenta las instituciones del derecho de uso y habitación, así como la protección para la vivienda familiar, pilares fundamentales en el ámbito del derecho civil y familiar. Estos conceptos, arraigados en la doctrina jurídica y plasmados en la legislación nacional, no solo tienen una dimensión patrimonial, sino también una función social que busca garantizar el bienestar de las personas y la protección del núcleo familiar.

2.1 FUNDAMENTOS TEÓRICOS DOCTRINALES DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN.

Para abordar el estudio del derecho de uso y habitación, en relación con el Uso para la vivienda familiar, es fundamental entender su relevancia dentro del marco del derecho real. Este derecho, que otorga a su titular la facultad de utilizar y beneficiarse de un bien ajeno de manera limitada, refleja la interacción entre la propiedad privada y la necesidad social de garantizar el acceso a ciertos recursos básicos, como la vivienda. Al analizar su definición y características, exploraremos cómo este derecho ha sido conceptualizado y regulado tanto en la doctrina jurídica como en la legislación, destacando su importancia como un mecanismo para equilibrar los intereses individuales con los principios de equidad y justicia social.

2.1.1 DEFINICIÓN DOCTRINARIA DE USO Y HABITACIÓN.

Para Guillermo Cabanellas de Torres de forma general el uso es la “*acción o efecto de servirse de una cosa; de emplearla o utilizarla*”¹⁰

¹⁰ Cabanellas de Torres, G. (2006). Diccionario Jurídico Elemental. Buenos Aires: Heliasta.

A partir de la definición general proporcionada por Guillermo Cabanellas de Torres, es posible afirmar que el derecho de uso, en su acepción jurídica, no se limita a la mera utilización de un bien ajeno, sino que implica una facultad real conferida al titular para servirse de la cosa de forma restringida, conforme a las necesidades personales y familiares del usuario, sin que ello conlleve la facultad de disposición plena sobre el bien. Este derecho, permite al usuario beneficiarse de los frutos o utilidades que el bien genere, siempre bajo los límites impuestos por su naturaleza personalísima y el fin para el cual fue otorgado.

Desde un punto de vista técnico, el derecho de uso implica una relación jurídica entre el titular del bien y el usuario, en la que este último goza de un *ius utendi* limitado, es decir, puede emplear el bien ajeno para satisfacer exclusivamente sus necesidades y las de su núcleo familiar, pero no tiene el derecho de percibir la totalidad de los frutos o explotarlos con fines lucrativos.

El autor también se refiere al uso definido como un derecho real en los siguientes términos: *“Es la facultad, jurídicamente protegida, de servirse de la cosa ajena ¹¹ conforme a las propias necesidades, con independencia de la posesión de heredad alguna, pero con el cargo de conservar la substancia de la misma; o de tomar sobre los frutos de un fundos ajeno, lo preciso para las necesidades del usuario y de su familia.”*

Al definirlo como un derecho real, es sumamente relevante en el contexto del derecho civil. El autor señala que se trata de una facultad jurídicamente protegida que otorga al titular la posibilidad de servirse de un bien ajeno, siempre bajo el cumplimiento de ciertas condiciones y limitaciones. A diferencia de otros derechos reales más amplios, como el usufructo, el derecho de

¹¹ Cabanellas de Torres, G. (2006). Diccionario Jurídico Elemental. Buenos Aires: Heliasta.

uso se caracteriza por estar estrictamente vinculado a la satisfacción de las necesidades personales del usuario y su familia, sin que ello implique la posesión o la explotación plena del bien.

Cabanellas subraya dos aspectos esenciales del derecho de uso. Primero, destaca la *limitación a las necesidades del usuario*, lo que implica que el titular de este derecho solo puede beneficiarse de la cosa en la medida en que cubra sus necesidades y las de su núcleo familiar. Esta limitación evita el abuso o la explotación comercial del bien, restringiendo el disfrute de los frutos o utilidades a lo estrictamente necesario.

El segundo aspecto relevante es el *cargo de conservar la sustancia de la cosa*. Este principio implica que el titular del derecho de uso tiene la obligación de respetar la integridad del bien sobre el cual recae su derecho, es decir, debe emplearlo de tal manera que no se altere su naturaleza o se cause un daño que comprometa su utilidad futura. Este deber de conservación distingue al derecho de uso de otros derechos reales, al reforzar la idea de que el bien sigue perteneciendo a su propietario, quien tiene interés en que el bien no se deteriore ni sufra una pérdida significativa de su valor.

Cabanellas también hace una distinción importante respecto a la independencia del derecho de uso frente a la posesión de heredad. Esto significa que el derecho de uso no está condicionado a la tenencia o propiedad de otros bienes, sino que puede ejercerse sobre un bien ajeno sin que el usuario tenga otro patrimonio, lo que refuerza su carácter autónomo como derecho real.

Continuando con la definición doctrinaria del derecho de uso, encontramos la aportada por el autor Manuel Ossorio, quien lo establece de la siguiente manera: *“Derecho real consistente en la facultad de servirse de la cosa de otro, independiente de la posesión de heredad alguna, con el cargo de conservar la sustancia de ella, o de tomar, sobre los frutos de un fundo ajeno, lo que sea*

preciso para las necesidades del usuario y de su familia. Cuando el uso se refiere a una casa y a la utilidad de morar en ella se llama derecho de habitación.”¹²

Según Ossorio, este derecho consiste en la capacidad de servirse de una cosa ajena, siempre y cuando se mantenga la integridad y conservación de la misma. De esta manera, el derecho de uso no se extiende a la plena disposición del bien ni permite su explotación comercial, sino que se limita a satisfacer las necesidades básicas del usuario y su familia.

En este sentido, el derecho de uso se caracteriza por ser un derecho real que no otorga al usuario la posesión del bien, pero sí le concede el derecho de utilizarlo en función de sus necesidades. Es crucial notar que el derecho de uso, como lo define Ossorio, no está condicionado a la tenencia de un patrimonio adicional o la posesión de una heredad. Es decir, una persona que no es propietaria de otros bienes o tierras puede ejercer este derecho, lo que lo convierte en un instrumento accesible para individuos sin recursos patrimoniales importantes.

Además, Ossorio al igual que Cabanellas también destaca la obligación del usuario de conservar la sustancia del bien sobre el que se ejerce el derecho de uso. Esto significa que, si bien el usuario tiene el derecho de servirse de la cosa, no puede alterarla, deteriorarla o modificar su esencia, ya que su obligación principal es la preservación del bien. Este aspecto es fundamental en la regulación del derecho de uso, pues establece límites claros sobre la facultad del usuario, protegiendo los intereses del propietario y asegurando que el bien se mantenga en condiciones adecuadas para su futuro.

Un elemento adicional que resalta Ossorio es la distinción entre el derecho de uso general y el derecho de habitación, que es una variante específica del primero. El derecho de habitación se

¹² Manuel Ossorio, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, 1º Edición Electrónica

refiere particularmente al uso de una vivienda, en donde el usuario tiene la facultad de morar en un bien inmueble ajeno.

Teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado por sobre el derecho de habitación, es el momento adecuado para proceder a su definición y desarrollo doctrinario, considerando su naturaleza como un derecho derivado del derecho de uso, desde la perspectiva de Manuel Ossorio, quien define el derecho de habitación de la siguiente manera:

Derecho real que confiere a su titular la facultad de ocupar con su familia un inmueble destinado a vivienda, cuya propiedad corresponde a otra persona, sin abonar precio, pero con la obligación de conservarla y la prohibición de ceder o arrendar su derecho. Constituye una modalidad del derecho de uso, hasta el punto de que algunos códigos los regulan conjuntamente, y se diferencia del usufructo en que no admite otra clase de aprovechamiento. El derecho de habitación puede ser temporal o vitalicio, rigiéndose por el título de su constitución, el cual puede ser contrato (oneroso o gratuito), acto de última voluntad o prescripción; pero, contrariamente a lo que sucede con el usufructo no existe derecho legal de habitación.¹³

El análisis doctrinario que presenta Ossorio resalta la importancia de esta figura en la protección de los intereses familiares y sociales. El derecho de habitación, al igual que el derecho de uso, está diseñado para proporcionar seguridad a personas que, sin ser propietarias del inmueble, necesitan un lugar donde vivir, lo que lo convierte en una herramienta jurídica con una fuerte carga social. El derecho de habitación se configura como un derecho real de ocupación limitado, cuya finalidad es garantizar la vivienda a su titular y familia sin derecho a explotación o cesión a terceros, y está revestido de un fuerte carácter social. Su función en el ordenamiento jurídico radica

¹³ Manuel Ossorio, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, 1º Edición Electrónica

en ofrecer una protección residencial efectiva sin comprometer la propiedad del inmueble, en línea con los principios del derecho civil que buscan un equilibrio entre la protección del derecho de propiedad y las necesidades sociales.

2.1.2 NATURALEZA JURÍDICA DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN.

El derecho de uso y habitación posee una naturaleza jurídica que se define como un derecho real limitado, el cual otorga a su titular la facultad de servirse de un bien ajeno de manera restringida, con el fin de satisfacer sus necesidades personales o familiares. Esta caracterización doctrinaria, sustentada por las definiciones de Guillermo Cabanellas de Torres y Manuel Ossorio, así como por el artículo 813 del Código Civil salvadoreño el cual establece que *“El derecho de uso es un derecho real que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa. Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama derecho de habitación.”*¹⁴, subraya la finalidad del derecho como una relación directa entre el usuario y el bien, sin concederle al titular el goce pleno de todas las utilidades del mismo, tal como ocurre en derechos más amplios como el usufructo.

El derecho de uso, en términos generales, se distingue por su carácter personalísimo e intransferible. Según lo expuesto por Ossorio, este derecho confiere al titular la facultad de usar el bien de un tercero, pero con la prohibición de cederlo o arrendarlo. Esto se traduce en una limitación significativa en el ejercicio del derecho, cuyo disfrute se restringe únicamente al titular y su núcleo familiar, sin posibilidad de explotación económica o comercialización. Así, el derecho de uso se configura como una protección jurídica dirigida a cubrir necesidades básicas, particularmente en el ámbito familiar, sin alterar la propiedad plena del bien en cuestión.

¹⁴ Código Civil, (1860). Tomo N°8, Decreto Legislativo N° 85, El Salvador.

Ahora bien, el derecho de habitación surge como una modalidad específica del derecho de uso, aplicable exclusivamente al uso residencial de un inmueble. El artículo 813 del Código Civil define este derecho al referirse a la facultad de morar en una casa ajena, sin obligación de pagar por ello. Al igual que el derecho de uso, el de habitación tiene un carácter limitado, restringido al disfrute de la vivienda sin permitir ningún otro tipo de aprovechamiento del inmueble. Desde una perspectiva doctrinaria, el derecho de habitación, al igual que el uso, no admite cesión ni arrendamiento, manteniéndose como un derecho estrictamente vinculado a la necesidad de vivienda del titular y su familia.

Una de las particularidades más relevantes del derecho de uso y habitación es su temporalidad, la cual puede ser temporal o vitalicia, dependiendo de lo establecido en el título constitutivo. Este derecho puede originarse a partir de un contrato (gratuito u oneroso), un acto de última voluntad, o incluso por prescripción. A diferencia del usufructo, en el ordenamiento jurídico salvadoreño, no existe un derecho legal de habitación, lo que implica que, salvo disposición expresa, no se reconoce automáticamente este derecho en situaciones determinadas. Esta flexibilidad en su constitución permite que el derecho de uso y habitación se adapte a diversas situaciones jurídicas, cumpliendo su función social de protección del acceso a bienes esenciales, como la vivienda.

2.1.3 PRINCIPALES ELEMENTOS DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN.

a. Elementos Personales.

En el contexto del derecho de uso y habitación, los elementos personales que intervienen en esta relación jurídica son el usuario o titular del derecho y el propietario del bien afectado, ambos con derechos y obligaciones bien definidos dentro de los límites que la ley establece.

El usuario o titular del derecho de uso y habitación es la persona natural que recibe la facultad de servirse de un bien ajeno, en virtud de un derecho real limitado. Este derecho se configura como personalísimo, lo que significa que está estrictamente vinculado a la persona del usuario y no puede ser cedido ni arrendado a terceros. Su ejercicio se circunscribe a la satisfacción de sus necesidades personales o, en su caso, las de su familia, sin posibilidad de aprovechar el bien para fines lucrativos o de explotación económica. En el caso del derecho de habitación, el usuario tiene la facultad de ocupar un inmueble destinado a vivienda, exclusivamente para habitarlo con su núcleo familiar, sin poder destinarlo a otro uso ni obtener rentas del mismo.

Por otro lado, el propietario del bien afectado por el derecho de uso y habitación conserva la nuda propiedad, lo que implica que, aunque el usuario goce de ciertas utilidades o del uso de la vivienda, el dominio pleno sobre el bien sigue perteneciendo al propietario. El propietario se ve restringido en el uso o disposición directa del bien mientras dure el derecho real, pero tiene el derecho de exigir que el usuario lo conserve en buen estado, conforme a lo pactado o a lo dispuesto por la ley. Asimismo, el propietario mantiene la expectativa de recuperar la plenitud de su derecho una vez que el derecho de uso o habitación se extinga, ya sea por cumplimiento del plazo, muerte del usuario o cualquier otra causa legalmente establecida.

Esta relación jurídica entre el titular del derecho de uso o habitación y el propietario se caracteriza por la coexistencia de derechos y obligaciones recíprocas. El usuario puede servirse del bien conforme a sus necesidades, mientras que el propietario tiene derecho a que se respete la sustancia del bien y se le devuelva en condiciones adecuadas al final del usufructo. Ambos elementos personales son fundamentales en la estructuración del derecho de uso y habitación, en tanto determinan el equilibrio entre el goce limitado del bien por parte del usuario y la preservación del dominio en favor del propietario.

b. Elementos Materiales.

Los elementos materiales se refieren a los bienes sobre los cuales recaen estos derechos reales, determinando su objeto y las limitaciones inherentes a su disfrute. Estos elementos son esenciales para comprender la naturaleza y el alcance del uso o la habitación, así como las obligaciones que recaen sobre el titular del derecho y las condiciones que debe observar en el aprovechamiento del bien.

El primer elemento material es el bien objeto del derecho de uso o habitación. Este bien, que puede ser un inmueble o, en algunos casos, un mueble, debe ser susceptible de aprovechamiento por el usuario sin que se altere su sustancia esencial. En el caso del derecho de uso, el bien puede consistir en terrenos, predios rústicos, o incluso en ciertos objetos que generen frutos o productos que el usuario pueda disfrutar. La naturaleza del bien impone límites en cuanto al modo y la extensión del uso, ya que el titular del derecho está obligado a utilizarlo de manera que no lo deteriore o desnaturalice, respetando su integridad.

En el caso del derecho de habitación, el bien materialmente afectado es siempre un inmueble destinado a vivienda. Este derecho se configura específicamente sobre una vivienda, permitiendo al titular ocuparla con fines habitacionales, junto a su familia. El inmueble debe ser idóneo para el fin de habitación, lo que implica que debe contar con las características necesarias para ser utilizado como morada. La habitación no confiere a los usuarios más derechos que los estrictamente necesarios para residir en el inmueble, sin que este pueda destinarlo a otros fines o alterar su uso conforme a lo pactado o permitido por la ley.

Otro elemento material fundamental es la utilidad o los frutos que el bien genera. En el derecho de uso, el titular tiene la facultad de aprovechar las utilidades que el bien proporciona, limitándose a lo necesario para satisfacer sus propias necesidades y las de su familia. Esta

limitación es crucial, pues impide que el usuario exceda su derecho y cause un detrimento en la capacidad productiva o en el valor del bien. En el derecho de habitación, la utilidad se concreta en la ocupación y disfrute del inmueble para fines habitacionales, sin que se permita su explotación económica o el otorgamiento de un uso distinto al pactado.

Estos elementos materiales configuran el ámbito de aplicación del derecho de uso y habitación, determinando qué bienes pueden ser objeto de estos derechos y cómo deben ser aprovechados. La correcta identificación y respeto de estos elementos es esencial para asegurar que el ejercicio del derecho se ajuste a las limitaciones legales y doctrinales que lo caracterizan, garantizando tanto la protección de los intereses del titular como la preservación del bien en favor del propietario.

2.1.4 REQUISITOS GENERALES DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN.

Los requisitos generales del derecho de uso y habitación, tal como se estructuran en la doctrina, son las condiciones que deben concurrir para su constitución y ejercicio, garantizando la validez y eficacia de estos derechos reales. A continuación, se explican detalladamente:

a. Existencia de un bien ajeno susceptible de uso o habitación:

El derecho de uso y habitación debe recaer sobre un bien propiedad de un tercero, el cual puede ser un inmueble (en el caso del derecho de habitación, especialmente una vivienda) o un bien mueble, siempre que este sea capaz de generar frutos o utilidades. Es esencial que el objeto del derecho esté claramente identificado y sea susceptible de aprovechamiento o disfrute por el usuario, sin alterar su sustancia ni comprometer su integridad física o económica.

b. Capacidad jurídica del titular:

Para que una persona pueda ser titular del derecho de uso o habitación, debe tener la capacidad legal necesaria para adquirir derechos reales. En la mayoría de los casos, el titular será una persona física. Sin embargo, la particularidad de estos derechos es su naturaleza personalísima, lo que implica que están destinados exclusivamente a satisfacer las necesidades personales y familiares del usuario, por lo que no pueden ser transmitidos o cedidos a terceros, ni arrendados para fines comerciales.

c. Existencia de un título constitutivo válido.

El derecho de uso y habitación debe surgir de un título válido y suficiente que lo constituya, el cual puede ser un contrato, un acto de última voluntad como un testamento o, en algunos casos, puede originarse por prescripción adquisitiva. Este título debe cumplir con todas las formalidades legales exigidas, estableciendo de manera clara y precisa las condiciones de ejercicio del derecho, el objeto del mismo y la temporalidad en la que se desarrollará.

d. Finalidad exclusiva del derecho:

El derecho de uso tiene como objetivo permitir al titular aprovechar el bien ajeno para satisfacer sus necesidades básicas y las de su familia, sin excederse en dicho uso. Por su parte, el derecho de habitación otorga la facultad de morar en una vivienda ajena, exclusivamente con fines residenciales. La finalidad personal de ambos derechos impide que el titular los utilice para fines lucrativos o comerciales, ya que su único propósito es garantizar el bienestar del usuario y su familia.

e. Temporalidad del derecho:

Los derechos de uso y habitación deben ser temporales y están limitados en el tiempo. La duración del derecho puede ser establecida en el título constitutivo, siendo generalmente

vitalicio o por un plazo determinado. Una vez que el plazo se cumple, o con la muerte del titular (si es vitalicio), el derecho se extingue automáticamente, y el bien debe ser devuelto a su propietario sin que el titular tenga derecho a extender el uso más allá del tiempo pactado.

f. Conservación de la sustancia del bien:

Uno de los deberes más importantes del titular del derecho de uso o habitación es el de preservar la integridad y sustancia del bien. Esto significa que el usuario puede disfrutar del bien conforme a sus necesidades, pero tiene la obligación de no causar deterioros o cambios que afecten la naturaleza del bien. Esta obligación tiene como fin garantizar que, al extinguirse el derecho, el bien sea devuelto en buen estado al propietario.

g. In-transferibilidad e inalienabilidad:

Los derechos de uso y habitación son intransferibles e inalienables, debido a su naturaleza personalísima. Esto implica que el titular no puede ceder o arrendar estos derechos a terceros, ni enajenar su disfrute, ya que están diseñados específicamente para satisfacer las necesidades personales del usuario y de su familia. Cualquier disposición que contravenga este principio será nula, salvo casos excepcionales previstos por la ley.

En conjunto, estos requisitos generales permiten que el derecho de uso y habitación se ejerza de manera ordenada y conforme a su naturaleza jurídica, preservando tanto los intereses del titular como los derechos del propietario. Aseguran además que el bien sobre el cual recaen estos derechos se mantenga protegido y utilizado conforme a su finalidad original.

2.1.5 REQUISITOS ESENCIALES DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN.

Los requisitos esenciales del derecho de uso y habitación son aquellos que determinan su existencia y configuración dentro del marco jurídico. Estos requisitos son fundamentales para que

estos derechos reales puedan ejercerse con plena validez y eficacia, respetando tanto los derechos del titular como del propietario del bien. A continuación se explican los requisitos esenciales:

a. Naturaleza de derecho real:

El derecho de uso y habitación es un derecho real, lo que significa que otorga a su titular una relación directa e inmediata con el bien objeto del derecho, permitiéndole hacer uso o habitar la cosa de un tercero sin requerir intermediarios. Este derecho real otorga protección erga omnes, es decir, frente a cualquier persona que pudiera interferir en su disfrute, lo que lo diferencia de otros derechos personales que solo generan efectos entre las partes contratantes.

b. Objeto determinado:

El derecho de uso y habitación recae sobre un bien ajeno que debe estar específicamente identificado y ser apto para generar utilidades o permitir la habitación del titular. En el caso del derecho de uso, el objeto puede ser tanto bienes muebles como inmuebles que produzcan frutos o utilidades, mientras que en el derecho de habitación el objeto es siempre un bien inmueble destinado a vivienda. La determinación precisa del bien es un requisito indispensable, ya que el ejercicio de estos derechos está directamente vinculado al bien sobre el cual recaen.

c. Limitación en el uso y aprovechamiento:

El ejercicio del derecho de uso y habitación está limitado a las necesidades del titular y su familia. En el caso del derecho de uso, la facultad de utilizar el bien se restringe a lo necesario para satisfacer las necesidades básicas del usuario, tales como la recolección de frutos o el uso de servicios del bien, pero siempre dentro de los límites establecidos por el título constitutivo o la ley. En el derecho de habitación, la limitación radica en que el titular puede ocupar la vivienda únicamente para fines residenciales, sin que se le permita su uso con fines comerciales o lucrativos.

d. Finalidad personal:

Los derechos de uso y habitación están diseñados para satisfacer una finalidad personal del titular, ya que estos derechos buscan cubrir las necesidades individuales y familiares del usuario sin otorgarle la facultad de explotar el bien con fines lucrativos. Este carácter personalísimo implica que el derecho se destina exclusivamente al uso del titular y su núcleo familiar, no permitiendo su cesión, arrendamiento o enajenación a terceros.

2.1.6 PRINCIPIOS GENERALES QUE RIGEN EL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN.

El derecho de uso y el derecho de habitación, figuras jurídicas de gran relevancia en los sistemas de derecho civil, encuentran sus fundamentos en una serie de principios que orientan su interpretación y aplicación. Estos principios no solo definen su naturaleza como derechos reales, sino que también delimitan los alcances y limitaciones de los mismos, garantizando el equilibrio entre el uso legítimo del bien por parte del usuario o habitacionista y la protección de los intereses del propietario. A continuación, se presentan los principales principios que rigen estas figuras, esenciales para su correcta comprensión y aplicación en la práctica jurídica.

a. Principio de Finalidad Personal.

El derecho de uso y habitación tienen una **finalidad esencialmente personal**, lo que implica que su objeto es satisfacer las **necesidades personales y familiares** del titular. Este principio determina que los derechos se constituyen para que el usuario o habitacionista pueda utilizar el bien ajeno de acuerdo con sus necesidades básicas, como la vivienda, el sustento, o el acceso a bienes necesarios para su bienestar personal y el de su familia. Dado su carácter personalísimo, estos derechos no pueden ser ejercidos para fines comerciales o de explotación económica, sino exclusivamente para cubrir las necesidades vitales del usuario.

b. Principio de Limitación del Uso

El ejercicio del derecho de uso y habitación se encuentra limitado a lo necesario para cubrir las necesidades del titular y su familia. A diferencia del usufructo, que permite una explotación más amplia de los frutos y utilidades de la cosa, el derecho de uso solo concede la facultad de aprovechar lo indispensable para el sustento del usuario. En el caso del derecho de habitación, esta limitación se traduce en la posibilidad de ocupar una vivienda ajena exclusivamente para habitarla, sin que ello permita una ocupación más extensa o con fines distintos de los estrictamente necesarios para el titular y su familia.

c. Principio de Intransmisibilidad

Una de las características esenciales del derecho de uso y habitación es su intransmisibilidad, salvo disposición expresa en el título constitutivo. Esto significa que el titular no puede ceder o arrendar el derecho a terceros, dado su carácter personalísimo. El derecho ha sido otorgado con el propósito de satisfacer las necesidades del titular y su familia, por lo que su transmisión a otros iría en contra de su naturaleza y finalidad. Este principio asegura que el derecho se mantenga vinculado a la persona del usuario o habitacionista, garantizando que el bien sea utilizado conforme a lo pactado y respetando los intereses del propietario.

d. Principio de Proporcionalidad

El uso que el titular haga del bien debe ser proporcionado a sus necesidades. Este principio establece que el titular del derecho no puede abusar del mismo, haciendo un uso excesivo o desproporcionado en relación con sus necesidades personales y familiares. En el caso del derecho de uso, esto significa que el usuario solo puede extraer del bien lo que sea necesario para su subsistencia. En cuanto al derecho de habitación, la proporción se refleja en la adecuada ocupación

de la vivienda, sin exceder el espacio que resulta necesario para su habitabilidad por parte del titular y su familia.

e. Principio de Oponibilidad.

Al ser derechos reales, el derecho de uso y el derecho de habitación son oponibles a terceros. Esto implica que cualquier persona que adquiera el bien debe respetar el derecho del usuario o habitacionista mientras esté vigente. La oponibilidad erga omnes garantiza que el titular pueda ejercer su derecho frente a cualquier eventualidad o reclamo de terceros, asegurando que su facultad de uso o habitación permanezca protegida frente a todas las personas, incluso aquellas que pudieran haber adquirido derechos sobre el bien con posterioridad.

f. Principio de Legalidad.

La constitución y ejercicio del derecho de uso y habitación deben ajustarse a los parámetros establecidos por la ley. Esto implica que estos derechos no pueden constituirse ni ejercerse fuera de las disposiciones legales que los regulan. En El Salvador, el Código Civil, en su artículo 813 y siguientes, establece las bases legales para estos derechos, proporcionando un marco normativo que garantiza su correcto funcionamiento. Además, el título constitutivo debe cumplir con las formalidades exigidas por la ley, asegurando su validez y eficacia jurídica.

2.1.7 CLASIFICACIÓN DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN.

La clasificación del derecho de uso y habitación responde a la necesidad de delimitar su naturaleza jurídica y sus particularidades dentro del marco de los derechos reales. Este derecho se distingue por otorgar a su titular la facultad de utilizar y disfrutar de ciertos bienes ajenos, pero de manera limitada, orientada a satisfacer las necesidades personales y familiares del usuario o habitador. Al ser un derecho de carácter personalísimo y no transmisible, su clasificación abarca diversos aspectos, como las modalidades de constitución, el alcance de su ejercicio y las

restricciones que impone al titular. Analizar su clasificación resulta esencial para comprender la función y finalidad de este derecho dentro del sistema jurídico, así como su diferenciación respecto a otras figuras afines, como el usufructo o la servidumbre.

a. Derecho Real.

De acuerdo con el artículo 813 del Código Civil y la doctrina, tanto el derecho de uso y habitación son derechos reales¹⁵. Esto significa que otorgan a su titular una facultad directa sobre una cosa que pertenece a otra persona, sin necesidad de intermediarios. En este sentido, el derecho de uso se configura como el derecho a disfrutar de una parte limitada de las utilidades y productos de un bien ajeno. Cuando se refiere específicamente a la ocupación de una vivienda, hablamos del derecho de habitación.

b. Derecho Personalísimo e Intransferible.

Una característica esencial de los derechos de uso y habitación es su naturaleza personalísima. Según lo dispuesto en el artículo 821 del código civil, estos derechos son intransferibles, lo que significa que no pueden ser cedidos, arrendados ni enajenados de ninguna forma. Además, no se transmiten por sucesión a los herederos del titular. Este rasgo subraya el hecho de que el derecho está directamente vinculado a la persona que lo ostenta y se orienta exclusivamente a satisfacer sus necesidades particulares, así como las de su núcleo familiar.

La imposibilidad de transferir o ceder el derecho a terceros refuerza su carácter individual y no lucrativo, impidiendo que el usuario o habitador disponga del bien de forma que pudiera generar un beneficio económico o comercial.

¹⁵ Código Civil, (1860). Tomo N°8, Decreto Legislativo N° 85, El Salvador.

c. Constitución y Extinción del Derecho.

El artículo 814, establece que los derechos de uso y habitación se constituyen y pierden de manera similar al usufructo¹⁶. Esto implica que pueden surgir por diferentes vías: a través de contratos que pueden ser gratuitos u onerosos, por acto unilateral como un testamento, por prescripción, o por cualquier otro título válido en derecho. Igualmente, se extinguen por causas como el fallecimiento del titular, el cumplimiento del plazo o condición estipulados, la renuncia del derecho, o la pérdida total del bien objeto del derecho.

Esta regulación equipara en gran medida estos derechos con el usufructo, aunque con la diferencia notable de que el usufructuario tiene mayores facultades sobre el bien, ya que puede disfrutar de todos los frutos de la cosa, mientras que el usuario y el habitador están limitados a sus necesidades personales.

d. Limitación a las Necesidades Personales

El artículo 817 precisa que el uso y la habitación están limitados a cubrir las necesidades del usuario o habitador y las de su familia¹⁷. Esta familia incluye no solo al cónyuge y a los hijos, sino también a aquellos que dependan económicamente del titular, como podrían ser sirvientes o personas a quienes deba alimentos. Es importante destacar que esta protección abarca tanto a los hijos que existan al momento de constituirse el derecho, como a los que nazcan después.

Esta limitación tiene un carácter fundamental: el derecho de uso y habitación no puede extenderse más allá de lo estrictamente necesario para satisfacer estas necesidades personales y familiares. No se permite, por ejemplo, que el bien objeto del derecho sea utilizado con fines

¹⁶ Código Civil, Tomo N°8, Decreto Legislativo N° 85, El Salvador, 1860.

¹⁷ Código Civil, Tomo N°8, Decreto Legislativo N° 85, El Salvador, 1860.

comerciales o industriales, salvo que por su naturaleza y el título constitutivo del derecho así se hubiera estipulado.

e. Obligación de Conservación y Cuidado del Bien.

El artículo 820 establece una obligación fundamental para los titulares del derecho de uso y habitación: deben emplear la cosa con la "*moderación y cuidado propios de un buen padre de familia*"¹⁸. Esto significa que el usuario o habitador debe velar por el mantenimiento y conservación del bien, procurando que no se deteriore o sufra daños. Además, están obligados a contribuir a los gastos ordinarios de conservación y, en el caso de derechos sobre fincas, también al cultivo, en proporción al beneficio que obtienen.

Sin embargo, en los casos en que el derecho de uso o habitación se conceda por razones caritativas a personas necesitadas, estas obligaciones pueden verse suavizadas, lo que refleja la naturaleza asistencial que puede tener esta figura jurídica en ciertos contextos.

f. Frutos y Aprovechamiento

Aunque el artículo 821 prohíbe expresamente la cesión, arrendamiento o enajenación del bien objeto del derecho, sí permite que el usuario o habitador disponga de los frutos del bien en la medida en que estos sean necesarios para cubrir sus necesidades y las de su familia. De este modo, el titular del derecho puede vender o intercambiar los frutos obtenidos, siempre que dichos frutos no excedan de lo necesario para su sustento personal.

Esta disposición es coherente con la naturaleza de estos derechos, que no tienen una finalidad lucrativa, sino de apoyo a las necesidades básicas del usuario o habitador.

¹⁸ Código Civil, Tomo N°8, Decreto Legislativo N° 85, El Salvador, 1860.

2.1.8 RELACIÓN DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN CON OTROS DERECHOS REALES.

El derecho de uso y habitación, como derecho real limitado, guarda una estrecha relación con otras figuras jurídicas de la misma naturaleza, particularmente con el usufructo y las servidumbres. Aunque comparte ciertos elementos esenciales con estos derechos, cada uno presenta características que los diferencian en cuanto a su alcance, finalidad y restricciones.

El derecho de uso, al igual que el usufructo, otorga a su titular la facultad de utilizar un bien ajeno, pero con la importante limitación de que el uso debe estar dirigido exclusivamente a satisfacer las necesidades personales y familiares del usuario. Mientras que el usufructo permite al titular obtener todos los frutos de la cosa y disponer de su uso completo, el derecho de uso está restringido en cuanto a la extensión de los beneficios, ya que no concede el pleno disfrute de los frutos ni la posibilidad de explotarlos comercialmente.

Por otro lado, el derecho de habitación, una modalidad específica del derecho de uso, se diferencia del usufructo en que únicamente concede la facultad de ocupar una vivienda ajena para satisfacer la necesidad de morada, sin permitir la enajenación ni arrendamiento de este derecho. A diferencia del usufructo, que admite una explotación más amplia de los bienes, el derecho de habitación tiene un carácter estrictamente personal y está destinado exclusivamente a la residencia del habitador y su familia, sin posibilidad de cederlo a terceros.

En cuanto a las servidumbres, aunque también constituyen derechos reales limitados, su relación con el derecho de uso y habitación es más tangencial. Las servidumbres imponen una carga sobre un inmueble en beneficio de otro, lo cual difiere de la finalidad personalísima del derecho de uso y habitación, que se enfoca en la necesidad particular del titular. Sin embargo,

todos estos derechos reales comparten un régimen común en cuanto a la limitación de la propiedad y la imposibilidad de alterar sustancialmente la cosa objeto del derecho.

El derecho de uso y habitación, como derechos reales limitados, también guarda una relación fundamental con el derecho de propiedad, ya que ambos suponen la coexistencia de facultades sobre un mismo bien, pero con diferentes niveles de intensidad y alcance.

El derecho de propiedad es el derecho real más completo y amplio, que confiere al titular la facultad de usar, disfrutar y disponer de un bien de manera plena y exclusiva. En cambio, el derecho de uso y habitación otorgan facultades limitadas y específicas a personas distintas del propietario. En este sentido, el derecho de uso permite al usuario gozar de ciertos beneficios del bien, generalmente para cubrir sus necesidades personales o familiares, pero sin poder disponer de la cosa ni explotarla comercialmente como lo haría el propietario. La facultad del usuario se encuentra restringida, debiendo respetar la sustancia del bien y no alterarla en perjuicio del propietario.

El derecho de habitación, por su parte, es una modalidad particular del derecho de uso que se enfoca únicamente en la facultad de ocupar un inmueble destinado a vivienda, sin abonar renta o precio, y sin poder arrendar o enajenar este derecho. Así, mientras que el derecho de propiedad otorga al titular la posibilidad de hacer un uso ilimitado y transferir su derecho, el derecho de habitación está limitado a la ocupación personal del habitador y su familia, con la obligación de conservar la vivienda en buen estado, pero sin la posibilidad de ceder su derecho a terceros.

La relación entre estos derechos se encuentra, por tanto, en la limitación que el derecho de uso y habitación imponen sobre el ejercicio pleno del derecho de propiedad. Aunque el propietario conserva la titularidad del bien, debe permitir que el usuario o habitador disfruten de él, dentro de

los límites establecidos por el derecho de uso o habitación. Esta coexistencia genera un equilibrio en el que el propietario mantiene ciertos derechos, como el de recibir la cosa una vez extinguido el uso o habitación, pero ve restringidas otras facultades, como el disfrute pleno o la disposición total del bien mientras esté vigente el derecho real limitado.

De esta manera, el derecho de uso y habitación no solo se vinculan con derechos reales afines como el usufructo y las servidumbres, sino que también están intrínsecamente relacionados con el derecho de propiedad, ya que delimitan el ejercicio de este último en beneficio de las necesidades personales del usuario o habitador, respetando siempre la sustancia del bien ajeno.

2.1.9 FINALIDAD SOCIAL Y FUNCIÓN PROTECTORA DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN.

El derecho de uso y habitación, además de tener un carácter jurídico, cumple una importante finalidad social y desempeña una función protectora dentro del ordenamiento legal. Su concepción no solo se orienta a regular las relaciones patrimoniales entre las personas, sino que también está dirigida a garantizar el bienestar básico de los individuos y sus familias, otorgándoles el acceso a bienes esenciales para su subsistencia, como la vivienda y ciertos recursos limitados, sin necesidad de que ostenten la plena propiedad de dichos bienes.

En cuanto a su finalidad social, el derecho de uso y habitación tiene como objetivo cubrir las necesidades primarias de quienes no tienen los medios para acceder a la propiedad de manera plena. El uso permite a su titular beneficiarse de una cosa ajena para satisfacer sus necesidades y las de su familia, ya sea en términos de alimentación, vestimenta o combustible. De manera similar, el derecho de habitación asegura el acceso a una vivienda digna para el habitador y su familia, permitiéndoles residir en un inmueble ajeno sin abonar renta, siempre que respeten la conservación del bien. Este aspecto social se refleja particularmente en los casos en que el derecho de uso o

habitación se concede por razones de caridad o apoyo a personas necesitadas, cumpliendo así una función de justicia social en la protección de los sectores más vulnerables de la sociedad.

En relación con su función protectora, el derecho de uso y habitación tiene como fin salvaguardar necesidades esenciales sin comprometer la estabilidad económica del titular de la cosa. Al establecer un límite sobre la facultad de uso y disfrute del bien, este derecho real restringe el aprovechamiento del bien únicamente para cubrir lo necesario, evitando abusos que pudieran desvirtuar su finalidad protectora. A su vez, protege al propietario del bien, pues el usuario o habitador tiene la obligación de conservar la sustancia del bien y utilizarlo con moderación, sin perjudicar su integridad ni su valor a largo plazo. En este sentido, se establece un equilibrio entre el uso legítimo de los bienes por parte de quien no tiene propiedad y la necesidad de garantizar que los bienes sean preservados para su futuro retorno al propietario.

2.2 FUNDAMENTOS TEÓRICOS DOCTRINARIOS SOBRE LA PROTECCIÓN PARA LA VIVIENDA FAMILIAR.

La protección jurídica de la vivienda familiar es un tema de gran relevancia en el derecho contemporáneo, dado que la vivienda es uno de los pilares fundamentales para el bienestar y la estabilidad de la familia. Los fundamentos teóricos y doctrinarios que sustentan esta protección encuentran sus raíces en la necesidad de garantizar un espacio de seguridad, intimidad y desarrollo para el grupo familiar, más allá de la mera tenencia material del inmueble.

Desde un enfoque doctrinario, diversos autores y corrientes han analizado el derecho a la vivienda no solo como un derecho patrimonial, sino como un derecho personalísimo que responde a la dignidad humana y a la protección integral de la familia. A través de las disposiciones jurídicas que regulan este derecho, se busca asegurar que las familias, como núcleo central de la sociedad, puedan contar con una vivienda que no esté expuesta a riesgos económicos, jurídicos o sociales

que comprometan su estabilidad. Así, se hace indispensable abordar los fundamentos teóricos que permiten entender la evolución, alcance y justificación de esta protección especial para la vivienda familiar.

2.2.1 DEFINICIÓN DOCTRINARIA DE LA PROTECCIÓN PARA LA VIVIENDA FAMILIAR.

La protección de la vivienda familiar en El Salvador es un tema de gran relevancia jurídica y social que merece un análisis profundo desde diversas perspectivas doctrinarias siendo fundamental comenzar explorando el concepto mismo de vivienda familiar, el cual, según Guillermo Cabanellas de Torres, se define como "*el lugar donde una persona, con su familia o sin ella, habita de manera permanente o transitoria*"¹⁹. Esta definición subraya la importancia del espacio físico como núcleo de la vida familiar, estableciendo así las bases para comprender la necesidad de su protección legal.

El énfasis en la permanencia o transitoriedad del habitar, en la definición de Cabanellas también es relevante desde una perspectiva jurídica. Esta dualidad permite entender la vivienda familiar no solo como una residencia fija y establecida a largo plazo, sino también como un espacio que puede cambiar con las circunstancias de la vida. Esto es particularmente importante en un país como El Salvador, en donde las migraciones internas y externas, así como las situaciones de desplazamiento forzado ya sea por desastres naturales o por violencia, afectan significativamente la configuración y estabilidad de los hogares. Por tanto, la protección legal de la vivienda familiar debe contemplar estas realidades para ser efectiva y adecuada a las necesidades de la población.

¹⁹ Cabanellas de Torres, G. (2006). Diccionario Jurídico Elemental. Buenos Aires: Heliasta.

Asimismo, la definición de Cabanellas destaca la importancia del espacio físico como núcleo de la vida familiar lo que establece una conexión intrínseca entre el espacio donde se habita y la noción de hogar, que va más allá de las paredes y el techo, abarcando también el ámbito de la seguridad, la identidad y el sentido de pertenencia. En este sentido, la protección legal de la vivienda familiar en El Salvador no solo debe enfocarse en aspectos patrimoniales y de propiedad, sino también en garantizar que el hogar cumpla su función de proveer un ambiente seguro y adecuado para el desarrollo integral de sus habitantes.

Profundizando un poco en la materia, el jurista argentino Eduardo A. Zannoni aporta una visión más específica acerca de la protección de la vivienda familiar, considerándola como "*el conjunto de normas jurídicas destinadas a preservar el inmueble que sirve de asiento al hogar conyugal o convivencial, resguardándolo de la acción de terceros y de los propios cónyuges o convivientes*"²⁰. Esta conceptualización revela la complejidad de los mecanismos legales necesarios para salvaguardar este bien esencial, no solo frente a amenazas externas sino también ante posibles conflictos internos de la familia.

Desde esta perspectiva, es evidente que la protección de la vivienda familiar en El Salvador debe ser considerada en un contexto amplio que abarque tanto el derecho de propiedad como el derecho de uso y disfrute. Zannoni resalta la función del derecho como mecanismo para garantizar que la vivienda familiar no sea objeto de acciones que puedan comprometer su seguridad y estabilidad, ya sea por parte de acreedores externos o por disputas internas entre los propios miembros del hogar. Este enfoque es fundamental en un país como El Salvador, donde la

²⁰ Zannoni, E. A. (2006). Derecho Civil: Derecho de Familia. Buenos Aires: Astrea.

inseguridad jurídica y económica puede llevar a situaciones en las que el hogar familiar esté en peligro, ya sea por deudas o por conflictos familiares.

La complejidad de los mecanismos legales necesarios para proteger la vivienda familiar, tal como lo señala Zannoni, también implicaría en la necesidad de un marco normativo que contemple diversos escenarios y proteja de manera integral los derechos de los ocupantes del hogar. Esto incluye no solo medidas contra embargos o desahucios por parte de terceros, sino también disposiciones específicas que regulen el uso y la administración del inmueble en casos de separación, divorcio o fallecimiento de uno de los miembros del hogar. En El Salvador, esto es reflejado en la necesidad de leyes que aseguren que, ante situaciones de conflicto o crisis familiar, los derechos de todos los miembros de la familia sean resguardados y el hogar se mantenga como un espacio seguro y estable en donde las relaciones familiares no estén marcadas por desigualdades de género, violencia doméstica o abuso de poder, asegurando que la vivienda familiar no se convierta en un instrumento de control o coerción.

En estrecha relación con estos conceptos, encontramos la noción de bien de familia, definida por Arturo Valencia Zea como *"una institución jurídica que consiste en la afectación de un inmueble urbano o rural a la satisfacción de las necesidades de sustento y habitación del propietario y su familia"*²¹. Esta definición amplía el espectro de la protección, incluyendo no solo la vivienda en sí, sino también aquellos bienes que contribuyen al sustento familiar.

La definición de Valencia Zea enfatiza la "afectación" del inmueble a las necesidades de sustento y habitación, lo que implica un compromiso jurídico que restringe la posibilidad de que estos bienes sean utilizados para otros fines que no sean los de asegurar el bienestar y la estabilidad

²¹ Valencia Zea, A. (1997). Derecho Civil: Derecho de Familia. Bogotá: Temis.

económica del hogar. En el contexto donde las condiciones económicas y la inseguridad pueden forzar a las familias a tomar decisiones difíciles respecto al uso de sus bienes, la protección de los bienes de familia asegura que estos recursos estén siempre destinados a cubrir las necesidades básicas del hogar, evitando que sean sacrificados por situaciones de emergencia económica o presiones externas.

La protección de la vivienda familiar no puede entenderse completamente sin considerar el derecho fundamental a la vivienda. En este sentido, Gerardo Pisarello ofrece una definición integral al expresar que el derecho a la vivienda es "*el derecho de toda persona a acceder y mantener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y dignidad*"²². Esta perspectiva enfatiza no solo el aspecto material de la vivienda, sino también su dimensión social y humana, aspectos que son cruciales en el desarrollo de políticas y legislaciones protectoras.

Complementando estas ideas, Antonio Cicu introduce el concepto de patrimonio familiar, definiéndolo como "un conjunto de bienes que, por destinación, constituyen una universalidad de derecho afectada a los fines familiares"²³. Esta noción es fundamental para comprender cómo la legislación salvadoreña aborda la protección de la vivienda familiar, ya que incorpora la idea de un conjunto de bienes destinados específicamente al bienestar de la familia, trascendiendo la mera consideración del inmueble como un bien aislado.

Cicu destaca que el patrimonio familiar está compuesto por varios bienes que, por su destinación, forman una universalidad de derecho. Este enfoque introduce la idea de que los bienes familiares no solo tienen un valor individual, sino que deben ser considerados como parte de un todo que contribuye al bienestar y estabilidad de la familia. Esto es particularmente relevante

²² Pisarello, G. (2003). *Vivienda para todos: un derecho en (de) construcción*. Barcelona: Icaria.

²³ Cicu, A. (1947). *El Derecho de Familia*. Buenos Aires: Ediar.

porque muchas familias dependen de una variedad de activos, como propiedades rurales, herramientas de trabajo o pequeños negocios, para su sustento diario. La protección legal del patrimonio familiar debe, por tanto, reconocer y resguardar estos bienes como un conjunto integral, asegurando que todos contribuyan de manera efectiva a los fines familiares.

Al describir el patrimonio familiar como una "*universalidad de derecho*", Cicu subraya la importancia de que estos bienes no solo estén destinados al uso familiar, sino que también estén protegidos jurídicamente de manera especial. Esta universalidad implica que los bienes que forman parte del patrimonio familiar no pueden ser considerados separadamente para efectos legales, sino que están vinculados por un fin común que es el bienestar de la familia. En El Salvador, donde las leyes deben adaptarse a las realidades económicas y sociales de sus ciudadanos, esta noción es esencial para garantizar que la protección de la vivienda y otros bienes familiares sea coherente y efectiva, resguardando el patrimonio en su conjunto frente a amenazas como embargos, divisiones patrimoniales o conflictos internos.

Un aspecto crucial en la protección efectiva de la vivienda familiar es el concepto de inembargabilidad. Kemelmajer de Carlucci ofrece una definición esclarecedora al respecto, sosteniendo que la inembargabilidad de la vivienda familiar es "*una garantía que impide que el inmueble que constituye el hogar familiar sea objeto de embargo o ejecución por deudas posteriores a su constitución como tal*"²⁴. Este principio representa una de las herramientas más poderosas en la protección legal de la vivienda familiar, asegurando su permanencia como refugio de la familia aun en situaciones de adversidad económica.

²⁴ Kemelmajer de Carlucci, A. (1995). Protección Jurídica de la Vivienda Familiar. Buenos Aires: Hammurabi.

El Código de Familia salvadoreño desarrolla estos principios constitucionales, incorporando mecanismos concretos para la protección de la vivienda familiar. El concepto de "*patrimonio familiar*" está regulado en los artículos 46 de este código, reflejando la influencia de las definiciones doctrinarias previamente mencionadas. Específicamente, en el artículo el 46 se establece el régimen patrimonial de la familia en su primer párrafo introduce la figura de la "*vivienda familiar*", definida como " *el inmueble que sirve de habitación a la familia* " ⁷. Esta definición se alinea con las ideas expuestas por Valencia Zea y Cicu sobre el bien de familia y el patrimonio familiar respectivamente.

Además, se establece que la enajenación y constitución de derechos reales o personales sobre el inmueble que sirve de habitación a la familia necesita del consentimiento de ambos cónyuges o convivientes, independientemente de quién sea el propietario. Además, el mismo artículo declara que la vivienda familiar no puede ser objeto de embargo, lo cual se corresponde directamente con la definición de inembargabilidad propuesta por Kemelmajer de Carlucci.

Esta disposición proporciona una protección robusta contra acciones de terceros que pudieran amenazar la estabilidad del hogar familiar. El artículo 46 en su párrafo final refuerza aún más esta protección al establecer que la constitución, modificación, ampliación, reducción y extinción del derecho de habitación sobre la vivienda familiar deben ser autorizadas por el juez garantizando el bienestar de la familia.

La protección de la vivienda familiar en El Salvador se fundamenta en una sólida base doctrinaria que se ve reflejada y reforzada por un marco legal comprensivo. Desde la definición básica de vivienda familiar hasta los mecanismos específicos de protección patrimonial, la legislación salvadoreña incorpora y desarrolla los conceptos propuestos por destacados juristas,

adaptándolos a las necesidades y realidades específicas del país. Contribuyendo así a la realización efectiva del derecho a la vivienda y al fortalecimiento de la familia como base fundamental de la sociedad salvadoreña.

2.2.2 NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROTECCIÓN PARA LA VIVIENDA FAMILIAR.

La naturaleza jurídica de la protección de la vivienda familiar se encuentra fundamentada en un conjunto de principios que reflejan tanto el reconocimiento de los derechos fundamentales de las personas como la protección del núcleo familiar frente a situaciones de vulnerabilidad económica o patrimonial. Esta figura jurídica, presente en la legislación salvadoreña, se caracteriza por su enfoque en resguardar el bien inmueble destinado a vivienda de la familia frente a posibles actos jurídicos que puedan comprometer su seguridad y estabilidad, como embargos.

a. Protege la tenencia de una casa o habitación que sirve de albergue a una familia.

La protección de la tenencia de una vivienda o habitación que constituye el hogar de una familia reviste un carácter fundamental dentro del ordenamiento jurídico, ya que la vivienda es un bien esencial para la satisfacción de múltiples necesidades inherentes al ser humano y al núcleo familiar²⁵. La tenencia de vivienda no solo responde a la necesidad básica de contar con un lugar de albergue, sino que garantiza la satisfacción de requerimientos materiales y biológicos, como el resguardo frente a las inclemencias del tiempo y la preservación de la salud física y mental.

Asimismo, la vivienda cumple una función central en la salvaguarda de derechos personalísimos, tales como la intimidad, el bienestar y la seguridad del individuo y del grupo

²⁵ Universidad de El Salvador, “El Derecho de Habitación para la Constitución De La Vivienda Familiar, Efectos Jurídicos Que Produce”, San salvador, junio de 2003.

familiar, elementos intrínsecos al desarrollo pleno y digno de la vida humana. En este sentido, la protección jurídica de la vivienda no se limita únicamente a un valor patrimonial, sino que abarca también su dimensión social y humana, reconociendo su función como espacio de protección y estabilidad emocional.

b. Se concreta por medio de la constitución del derecho de habitación sobre el inmueble que sirve de habitación al grupo familiar.

El derecho de habitación sobre el inmueble que sirve como hogar familiar se establece de manera concreta mediante un acto jurídico que busca proteger la estabilidad y bienestar del grupo familiar. La ley establece claramente los mecanismos para su formalización, los cuales pueden llevarse a cabo mediante una escritura pública ante Notario o a través de un acta ante el Procurador General de la República.

En cuanto a la voluntad del propietario, este derecho puede constituirse de forma voluntaria, cuando el dueño del inmueble otorga libremente el derecho de habitación, o de manera forzosa, cuando, por razones de protección familiar, un juez lo decreta tras un proceso judicial. En este último caso, el juez toma en consideración el interés superior de la familia, valorando las circunstancias del caso y priorizando siempre el bienestar de los integrantes del grupo familiar. Esta figura jurídica refleja un compromiso con la seguridad y estabilidad del hogar, garantizando que la familia cuente con un espacio adecuado para su desarrollo y protección.

c. Adquiere las características de inalienable, inembargable e ingravable.

Esta característica que incluye la inalienabilidad, la inembargabilidad y la ingravabilidad, significa que dicho bien no puede ser transferido bajo ningún título a terceros, salvo en casos

excepcionales²⁶. En primer lugar, su inalienabilidad implica que el inmueble no puede ser enajenado, salvo que ambos cónyuges o convivientes estén de acuerdo y expresen su voluntad en conjunto. Solo en situaciones excepcionales, cuando se demuestra ante un Juez de Familia que existe una necesidad emergente y justificada, podría autorizarse la transmisión del bien.

Asimismo, la inembargabilidad de la vivienda familiar asegura que, una vez inscrito el derecho sobre el inmueble, éste queda protegido frente a cualquier medida de ejecución que los acreedores intenten contra los bienes del deudor. Esta característica refuerza la protección de la vivienda frente a deudas o procedimientos judiciales, garantizando que el inmueble destinado a albergar a la familia no sea susceptible de embargo o subasta, y así preservar su función esencial como espacio de seguridad y estabilidad para los integrantes del núcleo familiar.

Es de hacer notar que para que adquiera esta característica el derecho tiene que estar inscrito en el Registro de la Propiedad donde se encuentre ubicado el inmueble, por lo contrario, el contrato de constitución o el título, no tiene validez alguna para terceros.

d. Restringe la disponibilidad del inmueble.

La restricción sobre la disponibilidad del inmueble destinado a la vivienda familiar se fundamenta en la función protectora que el Estado otorga a la familia como institución²⁷. Esta limitación implica que el propietario o titular del derecho no goza de plena libertad para disponer del inmueble mediante actos como la venta, permuta, donación u otros, sin contar con el consentimiento del cónyuge o conviviente afectado. En su defecto, la enajenación o disposición del bien requerirá la autorización del juez competente, quien deberá ponderar los intereses y

²⁶ Universidad de El Salvador, “El Derecho de Habitación para la Constitución De La Vivienda Familiar, Efectos Jurídicos Que Produce”, San salvador, junio de 2003.

²⁷ Universidad de El Salvador, “El Derecho de Habitación para la Constitución De La Vivienda Familiar, Efectos Jurídicos Que Produce”, San salvador, junio de 2003.

necesidades del grupo familiar en su conjunto. De esta manera, el derecho de dominio sobre el inmueble queda subordinado a la voluntad conjunta de las partes involucradas o, en última instancia, a la decisión judicial, siempre con el objetivo de preservar la estabilidad y seguridad del núcleo familiar.

En la práctica, esta restricción resulta sumamente valiosa en situaciones donde existe una mala administración del patrimonio por parte del titular, o cuando el mismo incurre en actos de negligencia o dilapidación, sin tener en cuenta las consecuencias que dichas acciones puedan tener para su familia. Así, la restricción en la disponibilidad del inmueble actúa como un mecanismo de control y protección frente a decisiones que podrían comprometer la estabilidad y el bienestar del grupo familiar, evitando que se tomen decisiones patrimoniales que pongan en riesgo la seguridad de la vivienda, principal bien destinado al resguardo y desarrollo de sus miembros.

2.2.3 PRINCIPALES ELEMENTOS DE LA PROTECCIÓN PARA LA VIVIENDA FAMILIAR.

Como ya se ha venido mencionando en apartados anteriores la protección para la vivienda familiar constituye una figura jurídica de vital importancia en la preservación del bienestar y la estabilidad del núcleo familiar. Su finalidad esencial es garantizar que el inmueble destinado a servir como residencia familiar permanezca resguardado frente a actos que pudieran comprometer su integridad, ya sea a través de la enajenación, embargo o cualquier otra forma de disposición que afecte su función esencial como refugio y espacio vital de desarrollo para los integrantes de la familia. A partir de esta función protectora, se derivan una serie de elementos fundamentales que configuran su naturaleza jurídica y operativa, estableciendo límites a la libertad dispositiva del propietario y otorgando garantías adicionales a los miembros de la familia que lo habitan.

a. Elementos Personales.

Los elementos personales de la protección para la vivienda familiar se refieren a los sujetos que participan o son beneficiarios de esta institución jurídica. En este sentido, se identifican principalmente al propietario del inmueble y al grupo familiar, compuesto por el cónyuge, conviviente o, en su defecto, los descendientes directos que habitan la vivienda.

El propietario, como titular del derecho real sobre el inmueble, es quien, por mandato legal, ve restringida su facultad de disposición para garantizar la estabilidad y el bienestar de su familia. No puede vender, ceder, donar o gravar la vivienda sin el consentimiento del cónyuge o conviviente, quienes también ostentan un interés legítimo sobre la preservación de la vivienda como refugio familiar. En casos de convivencia, la legislación protege al conviviente como co-beneficiario de esta protección, otorgándole derechos equivalentes a los de un cónyuge legalmente constituido, reforzando el principio de equidad en el seno del grupo familiar.

El grupo familiar incluye no solo al cónyuge o conviviente, sino también a los hijos y dependientes que habitan la vivienda. Estos sujetos, aunque no ostenten un derecho de propiedad, gozan de una protección derivada de la especial función social de la vivienda familiar, ya que la legislación les otorga el derecho de habitarla y preservarla como su hogar. En esta categoría, también pueden incluirse otras personas a cargo de los titulares, quienes por razones de parentesco o dependencia económica cohabitan en el inmueble, y cuyo bienestar está igualmente protegido bajo esta figura.

b. Elementos Materiales.

Los elementos materiales de la protección para la vivienda familiar se refieren a los aspectos tangibles sobre los cuales recae esta institución jurídica. Estos elementos se centran en el

inmueble que se destina a servir como hogar para la familia, siendo este el objeto directo de la protección.

El inmueble debe ser una vivienda destinada al uso habitacional del grupo familiar. Es decir, la protección no recae sobre cualquier bien inmueble, sino específicamente sobre aquél que cumple la función de residencia principal para los miembros de la familia. Esto excluye, por lo tanto, propiedades destinadas a otros usos como locales comerciales o segundas viviendas. La vivienda protegida adquiere, bajo la protección legal, un carácter especial, en el que su disponibilidad queda restringida para garantizar que sirva únicamente como hogar para la familia que la habita.

Asimismo, la naturaleza física del inmueble puede variar, abarcando desde casas individuales hasta apartamentos o cualquier otra construcción que tenga como finalidad servir de morada. La ley no limita la protección a un tipo específico de vivienda, sino que amplía su alcance a cualquier edificación que cumpla con la función de servir como refugio familiar.

Otro aspecto material a considerar es que la protección sobre el inmueble incluye no solo el terreno y la estructura física, sino también los accesorios y bienes que integran la vivienda en su conjunto. Esto implica que los elementos indispensables para la habitabilidad, como instalaciones y servicios, también están protegidos dentro de esta figura jurídica, ya que contribuyen a garantizar el bienestar y la calidad de vida de la familia.

Finalmente, la afectación de la vivienda bajo este régimen supone que el inmueble no puede ser embargado ni sujeto a gravámenes, a menos que se cumplan ciertas excepciones legales. De esta manera, los elementos materiales de la protección no solo incluyen la vivienda como bien

físico, sino también la prohibición de su disposición o gravamen sin cumplir con los requisitos que la ley impone, con el fin de salvaguardar el interés de la familia.

2.2.4 REQUISITOS GENERALES DE LA PROTECCIÓN PARA LA VIVIENDA FAMILIAR.

Los requisitos generales de la protección para la vivienda familiar, son aquellos aspectos fundamentales que deben cumplirse para que el inmueble destinado a la vivienda familiar se encuentre amparado por las normas jurídicas que garantizan su inviolabilidad y estabilidad en beneficio del grupo familiar.

a. El bien inmueble objeto de protección debe estar destinado a servir como vivienda habitual del grupo familiar.

Esto significa que la protección solo se extiende sobre aquellos inmuebles que se utilizan para albergar al núcleo familiar, excluyendo, por tanto, propiedades de carácter secundario, comercial o que no cumplan esta función esencial de residencia. Es necesario que el inmueble sea reconocido como hogar principal por sus ocupantes y que se establezca como el centro de vida familiar.

b. La constitución de esta protección debe realizarse mediante los mecanismos formales previstos por la ley.

En la legislación salvadoreña, y como ya se ha mencionado anteriormente, esta protección puede ser constituida de manera voluntaria, a través de una escritura pública otorgada ante notario, o de manera forzosa, mediante un decreto judicial en los casos que lo ameriten, particularmente cuando se trate de la protección del interés superior de la familia. En ambos casos, la voluntad de las partes involucradas o la intervención judicial deben ajustarse a los principios que garantizan la estabilidad y seguridad del grupo familiar.

c. La vivienda debe ser inalienable, inembargable e ingravable, conforme a lo establecido en la normativa.

Esto implica que una vez constituida la protección, el inmueble no puede ser objeto de venta, permuta, donación o cualquier otra forma de transmisión sin el consentimiento del cónyuge o conviviente afectado, y en su defecto, con la autorización judicial que asegure que dicha disposición no afecte el bienestar familiar. De igual manera, el inmueble queda protegido frente a cualquier intento de embargo por parte de acreedores que pretendan ejecutar sobre los bienes del deudor, preservando así la función esencial del inmueble como hogar familiar.

d. No solo resguarda la propiedad del inmueble, sino también su integridad y funcionalidad.

Esto implica que el titular de la vivienda o los beneficiarios de la protección tienen la obligación de mantener el inmueble en condiciones adecuadas para el uso habitacional, asegurando que continúe sirviendo de refugio para el grupo familiar. En caso de negligencia o mal uso, podrían activarse mecanismos legales que ajusten o modifiquen la protección, siempre con miras a preservar el interés del grupo familiar.

2.2.5 REQUISITOS ESENCIALES DE LA PROTECCIÓN PARA LA VIVIENDA FAMILIAR.

Los requisitos específicos establecen condiciones particulares que deben cumplirse para que la protección jurídica se aplique de manera efectiva sobre el inmueble destinado a ser el hogar del grupo familiar. Estos requisitos son más detallados y van más allá de los generales, pues buscan garantizar que la protección responda adecuadamente a la realidad jurídica y social de la familia. Entre los principales requisitos específicos se destacan los siguientes:

a. Existencia de un vínculo familiar.

La protección de la vivienda familiar exige la existencia de un vínculo familiar que legitime la aplicación de dicha protección. Este vínculo puede darse entre cónyuges o convivientes, siempre que formen parte de un núcleo familiar, en los términos establecidos por la legislación. En el caso salvadoreño, la protección puede extenderse tanto a matrimonios como a uniones de hecho legalmente reconocidas, de acuerdo con las normas relativas a la convivencia familiar.

b. Declaración o constitución formal del derecho de protección.

Para que la vivienda familiar se encuentre efectivamente protegida, es necesario que se constituya el derecho mediante una formalidad jurídica. Esta formalidad puede ser voluntaria o forzosa. Voluntariamente, la protección puede establecerse mediante escritura pública ante notario, donde las partes, de común acuerdo, deciden someter el inmueble al régimen de protección. Forzosamente, se puede constituir a través de un proceso judicial en el cual un juez de familia, al evaluar el interés superior de la familia, dicte un decreto que imponga dicha protección sobre el bien.

c. Destinación del inmueble al uso exclusivo como vivienda familiar.

El inmueble protegido debe estar destinado única y exclusivamente para servir de hogar a la familia. Esto implica que el bien no puede ser utilizado con fines comerciales, industriales o de cualquier otro tipo que desvirtúe su naturaleza de vivienda familiar. La destinación del inmueble debe estar orientada a satisfacer las necesidades de albergue, seguridad y bienestar del grupo familiar.

d. Limitación a la libre disposición del bien protegido.

Una vez constituida la protección sobre el inmueble, la legislación impone restricciones a la capacidad de disposición del bien por parte del propietario. En ese sentido, el titular de la

vivienda no puede vender, permutar, hipotecar o gravar el inmueble sin el consentimiento expreso de su cónyuge o conviviente afectado, o sin la autorización judicial. Esta limitación tiene por objeto evitar que decisiones unilaterales afecten la estabilidad del hogar familiar.

e. Prohibición de embargo o ejecución sobre el inmueble.

Un requisito específico de la protección de la vivienda familiar es la imposibilidad de que el bien sea embargado o ejecutado por deudas contraídas por el titular del inmueble. Una vez inscrita la protección en el registro de la propiedad, el bien queda excluido de cualquier acción de embargo o ejecución forzada por parte de los acreedores. Esto asegura que, aun en situaciones de insolvencia económica, la familia conserve su hogar y no sea despojada de su vivienda.

f. Obligación de mantener el inmueble en condiciones adecuadas.

Si bien el inmueble está protegido frente a la disposición y el embargo, el propietario o los beneficiarios de la protección están obligados a mantenerlo en buenas condiciones. Esto incluye la conservación física de la vivienda y la realización de las reparaciones necesarias para que continúe siendo habitable y funcional como hogar familiar. La negligencia en este sentido puede dar lugar a la revisión de la protección otorgada.

2.2.6 FINALIDAD DE LA PROTECCIÓN PARA LA VIVIENDA FAMILIAR.

Como finalidad de la protección para la vivienda familiar se puede establecer especialmente dos, las cuales se desarrollan de la siguiente manera:

a. En general se persigue la consolidación, el bienestar económico y social de la familia.

El Estado en su empeño de lograr la realización integral de la persona humana, debe buscar no solo el fortalecimiento moral y espiritual de la familia, sino también su mejoramiento económico como lo manda el inc. 1 del Art. 32 Cn²⁸.

Dentro de las condiciones indispensables para el bienestar integral de la familia, la vivienda ocupa un lugar preeminente, ya que constituye un elemento esencial para la satisfacción de necesidades vitales como la seguridad, el refugio y la estabilidad. La Constitución, en su artículo 119, reconoce explícitamente el derecho a una vivienda digna, declarando de interés social la construcción de viviendas. Sin embargo, la función estatal en este ámbito no debe reducirse a la mera entrega de una estructura física o un inmueble, sino que debe trascender hacia la creación de un entorno legal y normativo que proteja y garantice efectivamente el uso y disfrute de este derecho por parte de los individuos y las familias.

En este contexto, la promulgación de medidas legislativas orientadas a salvaguardar el derecho de la familia a la vivienda adquiere especial relevancia. Es imperativo que el Estado no solo facilite el acceso a la propiedad de viviendas, sino que también establezca mecanismos jurídicos de protección que aseguren la permanencia y estabilidad de la familia en dicho inmueble. Uno de estos mecanismos es el previsto en el artículo 46 del Código de Familia, el cual ofrece un marco jurídico sólido para proteger el derecho de uso y habitación de la vivienda familiar. Esta figura jurídica se erige como un instrumento de carácter preventivo y protector, cuyo propósito es impedir que la vivienda familiar pueda ser objeto de enajenaciones o actos de disposición que

²⁸ Universidad de El Salvador, “El Derecho de Habitación para la Constitución De La Vivienda Familiar, Efectos Jurídicos Que Produce”, San salvador, junio de 2003.

pongan en peligro la seguridad y el bienestar del núcleo familiar, otorgando de esta manera una protección efectiva frente a posibles situaciones de vulnerabilidad patrimonial.

A través de esta normativa, el Estado busca consolidar un régimen de protección que no solo garantice el acceso a la vivienda, sino que también proteja su integridad como espacio fundamental para el desarrollo y estabilidad del grupo familiar, respondiendo así a los principios de justicia social y dignidad humana que informan el ordenamiento jurídico salvadoreño.

b. Es la práctica para que algunas parejas casadas o no adquieran con el esfuerzo de ambos una vivienda para la familia.

En nuestro medio, es la práctica que algunas parejas casadas o no adquieran con el esfuerzo de ambos una vivienda para la familia, pero la compraventa se otorga generalmente solo a favor del marido. En otros casos, siendo uno solo el propietario, este enajena o grava el inmueble que sirve de asiento a su grupo dejándolo en desamparo. Esto es muy común en el caso de las separaciones de hecho y aún en el divorcio. Por tal motivo la institución en estudio, tiende valga la redundancia, a proteger a ese grupo familiar, asegurándole la habitación que necesita.²⁹

En respuesta a esta problemática, la figura de la protección de la vivienda familiar, objeto de estudio, surge como un mecanismo jurídico esencial para salvaguardar los derechos del grupo familiar, garantizándole la estabilidad de su lugar de residencia. Esta institución no solo busca evitar que uno de los miembros de la pareja pueda disponer del bien de manera unilateral, sino que también asegura que la vivienda, como centro de la vida familiar, permanezca protegida ante eventuales actos de disposición o gravamen que pudieran poner en peligro la permanencia de la familia en ella. Así, se asegura el derecho a una habitación adecuada, promoviendo la protección

²⁹ Universidad de El Salvador, “El Derecho de Habitación para la Constitución De La Vivienda Familiar, Efectos Jurídicos Que Produce”, San salvador, junio de 2003.

del grupo familiar frente a situaciones de desequilibrio patrimonial o de abandono, y respondiendo a la necesidad de garantizar un hogar estable y seguro para todos sus integrantes.

2.2.7 PRINCIPIOS QUE REGULAN EL RÉGIMEN ECONÓMICO FAMILIAR.

De los principios que regulan el régimen económico familiar³⁰ se puede mencionar los siguientes:

a. Cimentar patrimonialmente la comunidad familiar.

El principio fundamental que rige el régimen económico familiar es la construcción de una base patrimonial sólida que beneficie a todos los integrantes de la familia. Este principio busca garantizar la estabilidad económica del grupo familiar, creando un patrimonio común que sirva como respaldo y sustento, no solo durante la vigencia de la relación matrimonial o de convivencia, sino también en casos de disolución o separación. Este principio, pone en énfasis la creación de un núcleo patrimonial que proteja las necesidades de la familia, y que responda a los fines sociales y económicos de la institución familiar.

b. Facilitar la coparticipación de los esposos en los negocios familiares.

Este principio promueve la equidad en la participación de ambos cónyuges en los asuntos económicos y patrimoniales de la familia, asegurando que ambos tengan la posibilidad de intervenir en la toma de decisiones que afecten los bienes comunes. De esta forma, se fomenta una administración conjunta y corresponsable de los recursos familiares, permitiendo que ambos esposos tengan voz y voto en la gestión de los negocios que impactan a la comunidad familiar, y evitando que uno de ellos quede al margen de la administración de los bienes.

³⁰ Faraoni, Fabian Eduardo y otros, Alcance de la protección en el régimen económico de la familia, X Congreso Internacional de Derecho de Familia, Argentina, 1998.

c. Acentuar la idea de comunidad.

El régimen económico familiar se sustenta en la noción de comunidad patrimonial entre los esposos, acentuando la idea de que los bienes adquiridos durante el matrimonio o convivencia forman parte de una masa común destinada al bienestar familiar. Este principio subraya que el matrimonio no es solo una unión afectiva, sino también una unidad económica donde ambos cónyuges participan de manera equitativa en la formación, gestión y disposición del patrimonio común, estableciendo así una relación económica solidaria entre ellos.

d. Ubicar en un pie de igualdad a los esposos en lo relativo a la administración de sus bienes.

El principio de igualdad en la administración de los bienes garantiza que ambos cónyuges tengan los mismos derechos y responsabilidades respecto a la gestión del patrimonio familiar. Esto implica que ninguno de ellos puede ser excluido o tener privilegios superiores en la administración de los bienes, y ambos deben ser tratados en igualdad de condiciones al tomar decisiones sobre la adquisición, disposición o gravamen de los mismos. Este principio busca evitar desequilibrios de poder dentro de la pareja, promoviendo una administración conjunta y equitativa.

e. Amparar al cónyuge no administrador de la mala fe, negligencia o impericia del otro.

En la protección del patrimonio común, este principio ampara al cónyuge que no administra directamente los bienes de cualquier acto de mala fe, negligencia o impericia que pudiera ser cometido por el cónyuge administrador. En este sentido, se busca proteger al cónyuge que confía en la buena gestión del otro, otorgándole mecanismos legales para evitar o remediar cualquier acto que perjudique la integridad del patrimonio familiar. De esta manera, se garantiza que la administración sea llevada a cabo con diligencia y responsabilidad.

f. Impedir la existencia de situaciones reñidas con la calidad de cónyuge.

Este principio tiene como finalidad evitar que se generen conflictos de intereses o comportamientos que contradigan la calidad de cónyuge, tales como el uso indebido del patrimonio familiar para fines ajenos al bienestar de la familia o en beneficio exclusivo de uno de los cónyuges. El principio protege la naturaleza de la relación matrimonial o de convivencia, evitando conductas que pongan en riesgo la estabilidad y armonía económica del grupo familiar.

g. Impedir el enriquecimiento de uno a costa del otro.

Este principio busca evitar que uno de los cónyuges se enriquezca injustamente a costa del patrimonio común o del esfuerzo del otro cónyuge. En virtud de la igualdad que rige el régimen económico familiar, ambos cónyuges deben participar de manera equitativa en la formación y distribución del patrimonio. Cualquier acto que lleve al enriquecimiento desmedido de uno de ellos, en detrimento del otro, vulnera este principio y el propio régimen de comunidad que subyace en la relación familiar.

h. Impedir que los cónyuges puedan alterar por sí el régimen patrimonial matrimonial ideado por el legislador.

El régimen económico familiar está diseñado para proteger los intereses del grupo familiar en su conjunto, por lo que los cónyuges no tienen la facultad de modificar unilateralmente las disposiciones establecidas por el legislador. Este principio garantiza que cualquier modificación del régimen económico debe contar con el consentimiento de ambas partes y estar sujeta a las formalidades legales correspondientes. De esta forma, se preserva la integridad del sistema patrimonial establecido por la ley, evitando alteraciones que pudieran vulnerar los derechos de uno de los cónyuges o de la familia en su conjunto.

2.2.8 PRESUPUESTOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA PROTECCIÓN PARA LA VIVIENDA FAMILIAR.

La protección de la vivienda familiar se concretiza por medio de la constitución del derecho de habitación sobre la vivienda que sirve de asiento a la familia³¹, reuniendo además los siguientes presupuestos:

a. El bien que se pretende afectar debe ser un inmueble habitable o habitado por la familia.

Esto se refiere al bien inmueble el cual comprende no solamente el asiento físico de la familia sino todos los bienes que cumplen la función de proteger a la familia en cuanto a su necesidad de vivienda y de alimentos como sucede con los bienes muebles de uso doméstico de acuerdo al nivel de vida de la familia.

No basta con que el bien sea de propiedad de uno de los miembros de la pareja, sino que debe estar destinado específicamente a satisfacer la necesidad de vivienda familiar, brindando refugio y condiciones adecuadas para su uso cotidiano. La naturaleza de la vivienda debe ser tal que permita el desarrollo de la vida familiar en su interior, asegurando a sus ocupantes un espacio donde puedan resguardarse de las inclemencias externas y satisfacer las necesidades básicas de habitabilidad.

b. Existencia de una pareja legal o de hecho.

El Código de Familia nos da una definición descriptiva del matrimonio “es la unión legal de un hombre y una mujer, con el fin de establecer una plena y permanente comunidad de vida”,

³¹ Universidad de El Salvador, “El Derecho de Habitación para la Constitución De La Vivienda Familiar, Efectos Jurídicos Que Produce”, San salvador, junio de 2003.

haciendo referencia a una relación jurídica que surge entre quienes se unen en matrimonio con la finalidad de crear una comunidad de vida permanente, que satisfaga tanto sus necesidades espirituales como materiales.

Este segundo presupuesto requiere la existencia de una pareja legalmente reconocida, ya sea a través del matrimonio o de una unión de hecho. La protección para la vivienda familiar está diseñada para proteger no solo al propietario del inmueble, sino a ambos integrantes de la pareja y, por extensión, a toda la familia que reside en el bien afectado. La ley otorga a estas parejas el derecho a constituir la protección para el inmueble donde habitan, asegurando que ninguno de los cónyuges o convivientes pueda disponer unilateralmente del bien sin el consentimiento del otro.

c. Existencia de un bien inmueble habitable de propiedad de uno de los miembros de la pareja.

La exigencia de que el bien inmueble habitable sea propiedad de solamente uno de los miembros de la pareja implica la ausencia de copropiedad, que no tendría razón de ser establecer el gravamen porque no se puede disponer del bien sin el consentimiento del otro; estando encaminada la constitución del gravamen a la necesidad de proteger al que no es titular del inmueble del ejercicio abusivo del propietario en desmedro del bienestar familiar.

La protección para la vivienda familiar solo puede aplicarse cuando existe un bien inmueble habitable que sea propiedad de al menos uno de los miembros de la pareja. Este presupuesto garantiza que la protección recaiga sobre un bien concreto, el cual, además de ser propiedad de uno de los cónyuges o convivientes, debe estar destinado a ser el lugar donde reside la familia. El bien inmueble debe ser apto para habitarse, lo que implica que reúna las condiciones necesarias para su uso residencial.

d. Ausencia de gravamen sobre el bien inmueble a afectar.

Para que un bien pueda ser objeto de protección, es fundamental que esté libre de gravámenes o cargas que puedan afectar su integridad jurídica. La ausencia de gravámenes asegura que el bien inmueble no esté comprometido en ninguna deuda o situación que pudiera dar lugar a su ejecución por parte de acreedores. La protección para la vivienda familiar tiene como objetivo salvaguardar el derecho de la familia a habitar el bien sin riesgo de perderlo por motivos económicos o financieros. Por tanto, la inexistencia de hipotecas, embargos u otras cargas sobre el bien es un requisito indispensable para constituir esta protección, garantizando que el patrimonio familiar quede libre de cualquier amenaza externa.

2.2.9 DERECHO DE USO Y HABITACIÓN Y SU RELACIÓN CON LA PROTECCIÓN PARA LA VIVIENDA FAMILIAR.

Tal y como se ha venido abordando a lo largo de la presente investigación el derecho de uso y habitación y el derecho a la protección de la vivienda familiar son dos instituciones jurídicas que, aunque relacionadas con el acceso y disfrute de una vivienda, presentan características distintivas y ámbitos de aplicación diferentes. Con esta comparativa se busca esclarecer sus similitudes, diferencias, marcos legales y aplicación práctica en la legislación salvadoreña.

El derecho de uso y habitación, como lo define el jurista chileno Arturo Alessandri Rodríguez, es "un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa"³². En el caso específico del derecho de habitación, este se circunscribe a la facultad de ocupar gratuitamente en casa ajena los cuartos necesarios para sí y su

³² Alessandri Rodríguez, A., Somarriva Undurraga, M., & Vodanovic H., A. (1997). Tratado de los derechos reales: Bienes. Editorial Jurídica de Chile.

familia. Por otro lado, el derecho a la protección de la vivienda familiar, según el argentino Eduardo A. Zannoni, se entiende como "el conjunto de normas jurídicas destinadas a preservar el inmueble que sirve de asiento al hogar conyugal o convivencial, resguardándolo de la acción de terceros y de los propios cónyuges o convivientes"³³.

Estas definiciones nos permiten vislumbrar las primeras diferencias fundamentales. El derecho de uso y habitación es un derecho real que se ejerce sobre un bien ajeno, mientras que la protección de la vivienda familiar no necesariamente implica un derecho real, sino un conjunto de medidas legales que pueden afectar un inmueble propiedad de los mismos beneficiarios de la protección.

En cuanto al marco legal, en El Salvador, el derecho de uso y habitación está regulado en el Código Civil, específicamente en los artículos 813 a 821³⁴. Estos artículos detallan la naturaleza del derecho, sus modos de constitución, las obligaciones del usuario o habitador, y las causas de extinción del derecho. Por su parte, la protección de la vivienda familiar encuentra su fundamento en la Constitución de la República, que en su artículo 32 establece que "El Estado fomentará el matrimonio; pero la falta de éste no afectará el goce de los derechos que se establezcan en favor de la familia"³⁵. Este principio se desarrolla más ampliamente en el Código de Familia, particularmente en el artículo 46, que regulan el régimen patrimonial de la familia y la protección de la vivienda familiar³⁶.

³³ Zannoni, E. A. (2006). Derecho Civil: Derecho de Familia. Buenos Aires: Astrea.

³⁴ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N° 85, El Salvador.

³⁵ Constitución de la República de El Salvador (1983), D.L. N°38, D.O. N° 234, Tomo N°281. Art. 32

³⁶ Código de Familia de la República de El Salvador (1993), D.L N° 677, D.O. N° 231, Tomo N° 321. Art. 46

Una diferencia crucial entre ambas figuras radica en su finalidad primaria. El derecho de uso y habitación tiene como objetivo principal proporcionar a una persona o familia el derecho a utilizar un bien inmueble ajeno para satisfacer sus necesidades de vivienda. Este derecho puede surgir de diversas situaciones, como un legado testamentario, un acuerdo contractual o una decisión judicial. En contraste, la protección de la vivienda familiar busca salvaguardar el hogar familiar de posibles amenazas externas o internas, como embargos, ventas unilaterales o hipotecas que puedan poner en riesgo la estabilidad habitacional de la familia.

En términos de duración, el derecho de uso y habitación suele tener un carácter temporal, aunque puede constituirse de por vida. El Código Civil, en su artículo 814, establece que estos derechos se extinguen de la misma manera que el usufructo³⁷, lo que implica que pueden cesar por la muerte del usuario o habitador, por el cumplimiento del plazo o condición, por la consolidación con la propiedad, entre otras causas. En cambio, la protección de la vivienda familiar tiende a ser más permanente, manteniéndose mientras subsista la familia y se cumplan las condiciones establecidas por la ley.

Otra diferencia significativa se encuentra en el ámbito de aplicación personal. El derecho de uso y habitación beneficia principalmente al titular del derecho y a su familia inmediata. El artículo 817 del Código Civil salvadoreño especifica que "*El uso y la habitación se limitan a las necesidades personales del usuario o del habitador*"³⁸. Por otro lado, la protección de la vivienda familiar tiene un alcance más amplio, beneficiando a todos los miembros de la familia, incluyendo a los cónyuges o convivientes y a los hijos menores de edad o incapaces.

³⁷ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N° 85, El Salvador. Art. 814

³⁸ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N° 85, El Salvador. Art. 817

En cuanto a las similitudes, tanto el derecho de uso y habitación como la protección de la vivienda familiar comparten el objetivo fundamental de garantizar el acceso a una vivienda digna. Ambas figuras reconocen la importancia del hogar como espacio fundamental para el desarrollo personal y familiar, alineándose con el derecho humano a la vivienda reconocido en instrumentos internacionales como la Declaración Universal de los Derechos Humanos³⁹.

Otra similitud radica en que ambas instituciones imponen ciertas limitaciones al derecho de propiedad. En el caso del derecho de uso y habitación, el propietario del inmueble ve restringidas sus facultades de uso y goce en favor del usuario o habitador. De manera análoga, la protección de la vivienda familiar limita las facultades de disposición del propietario, requiriendo, por ejemplo, el consentimiento de ambos cónyuges para la enajenación del inmueble familiar, como lo establece el artículo 46 del Código de Familia⁴⁰.

En términos de aplicación práctica, el derecho de uso y habitación suele encontrar mayor utilidad en contextos de relaciones familiares extendidas o en situaciones de planificación sucesoria. Un ejemplo de ello sería un testador que pudiendo legar el derecho de habitación sobre una casa a su cónyuge sobreviviente, mientras deja la nuda propiedad a sus hijos. Este arreglo permite asegurar la vivienda del cónyuge sin privar a los hijos de su derecho hereditario.

La protección de la vivienda familiar, por su parte, tiene una aplicación más amplia y cotidiana. La cual se activa automáticamente con la constitución de la familia y opera como un escudo protector contra diversas contingencias. Su aplicación es particularmente relevante en

³⁹ Asamblea General de la ONU. (1948). Declaración Universal de los Derechos Humanos. Art. 25.

⁴⁰ Código de Familia de la República de El Salvador (1993), D.L N° 677, D.O. N° 231, Tomo N° 321. Art. 46

situaciones de crisis económica familiar, divorcios o separaciones, donde busca garantizar la estabilidad habitacional de la familia, especialmente de los miembros más vulnerables.

Un aspecto interesante de la aplicación de estas figuras es su interacción con otros derechos y obligaciones. Por ejemplo, el derecho de uso y habitación, según el artículo 821 del Código Civil, no puede cederse ni arrendarse⁴¹. Esto contrasta con las facultades más amplias que generalmente se tienen sobre la vivienda familiar, aunque estas también están sujetas a limitaciones en pro de la protección familiar.

En cuanto a la eficacia de estas instituciones, ambas presentan fortalezas y debilidades. El derecho de uso y habitación ofrece una solución flexible para situaciones específicas, pero su carácter temporal puede generar incertidumbre a largo plazo. Además, al ser un derecho sobre cosa ajena, puede generar conflictos entre el usuario o habitador y el propietario.

La protección para la vivienda familiar, por su parte, ofrece una salvaguarda más robusta y permanente. Sin embargo, su aplicación puede complicarse en situaciones de alta conflictividad familiar o cuando entran en juego intereses de terceros de buena fe. Además, en contextos de escasez de vivienda o dificultades económicas generalizadas, la efectividad de esta protección puede verse limitada por factores externos.

El derecho de uso y habitación y el derecho a la protección para la vivienda familiar, aunque comparten el objetivo general de garantizar el acceso a la vivienda, presentan diferencias significativas en su naturaleza, alcance y aplicación. El primero es un derecho real específico y

⁴¹ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N° 85, El Salvador. Art. 821

generalmente temporal, mientras que el segundo es un conjunto de medidas protectoras de carácter más permanente y amplio.

Ambas figuras reflejan la importancia que los sistemas jurídicos otorgan a la vivienda como elemento fundamental para el desarrollo personal y familiar. Su coexistencia en los ordenamientos jurídicos proporciona un abanico de herramientas para abordar diversas situaciones y necesidades relacionadas con la vivienda.

La evolución de estas instituciones y su aplicación práctica continuarán siendo influenciadas por los cambios sociales, económicos y familiares. Es probable que en el futuro veamos una mayor convergencia entre estas figuras, así como el desarrollo de nuevas formas de protección que respondan a las cambiantes realidades habitacionales y familiares del siglo XXI.



**CAPITULO III:
MARCO
LEGAL Y
NORMATIVO.**

CAPÍTULO III: MARCO LEGAL Y NORMATIVO.

En el desarrollo del presente capítulo se procederá a realizar un análisis de la fundamentación legal del derecho de uso y habitación, así como de la protección para la vivienda familiar, instituciones de gran relevancia en el ámbito del derecho civil y familiar. A tal efecto, se abordarán los preceptos normativos contenidos en la Constitución de la República de El Salvador, donde se consagra la protección al núcleo familiar y el derecho a una vivienda digna, así como en el Código Civil, que regula las características y alcance de los derechos reales de uso y habitación. De igual manera, se analizarán las disposiciones establecidas en el Código de Familia, que refuerzan la protección de la vivienda como parte del régimen económico familiar, en aras de salvaguardar el bienestar de los integrantes de la familia. Además, se incluirá un examen de los tratados internacionales ratificados por el Estado salvadoreño, los cuales reafirman la protección de los derechos sociales y económicos, incluyendo la garantía del derecho a la vivienda.

3.1 NORMATIVA NACIONAL.

Para comenzar es primordial desarrollar lo pertinente a lo regulado en los diferentes cuerpos legales vigentes actualmente en la realidad salvadoreña de lo cual se pueden destacar lo siguiente:

3.1.1 CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA.

Para el desarrollo completo de la legislación nacional es de vital y principal importancia desarrollar los principios establecidos por la carta magna en lo referente al derecho de uso y habitación y la protección para la vivienda familiar, puesto que es la Constitución de la República la que establece un marco jurídico robusto que reconoce y protege estos derechos, integrándolos dentro de las garantías fundamentales relacionadas con la propiedad, el bienestar de la familia y el acceso a una vivienda digna.

Comenzando por el artículo 2 de la carta magna, dicho artículo consagra el derecho a la propiedad y posesión⁴², que incluye la salvaguarda de los derechos reales, entre los cuales se encuentran el uso y la habitación.

En este contexto, el derecho de uso y habitación adquiere una relevancia especial dentro del marco de protección patrimonial consagrado en el artículo. La posesión y el goce de un bien, conforme al derecho real de uso o habitación, se encuentran amparados por el derecho a la propiedad, lo que implica que el Estado no solo debe respetar estas facultades, sino también garantizar su ejercicio frente a terceros. Es decir, el reconocimiento constitucional de la propiedad y posesión no solo abarca los derechos plenos sobre el bien, sino también los derechos reales limitados que otorgan a sus titulares facultades específicas sobre la cosa, como ocurre con el uso y la habitación.

Este precepto constitucional, al vincular la propiedad con la protección de los derechos fundamentales, refuerza la idea de que el derecho de uso y habitación no es solo una facultad patrimonial, sino que también tiene un componente social, especialmente en lo que respecta a la vivienda familiar. En este sentido, el derecho a la vivienda digna, amparado por el uso o habitación, se subsume dentro del derecho de propiedad, exigiendo que el Estado no solo garantice la titularidad del bien, sino también su función social en beneficio del grupo familiar.

Continuando con lo dispuesto en el artículo 32 de este mismo cuerpo legal el cual le otorga a la familia la característica de base fundamental de la sociedad⁴³, lo cual le impone al Estado el

⁴² Constitución de la República de El Salvador (1983), D.L. N°38, D.O. N° 234, Tomo N°281. Art.2

⁴³ Constitución de la República de El Salvador (1983), D.L. N°38, D.O. N° 234, Tomo N°281. Art.32

deber de proteger el bienestar de está promoviendo su desarrollo con la finalidad de abarcar el acceso y disfrute de una vivienda digna.

El mandato contenido en el Artículo 32 es categórico al conferir al Estado la responsabilidad de velar por el bienestar de la familia, lo cual incluye, entre otras cosas, la provisión de condiciones adecuadas para su desarrollo económico y social. En este contexto, el acceso a una vivienda digna y la protección de la misma constituyen una parte esencial de este bienestar. La vivienda no solo es el lugar físico donde la familia se establece, sino que también representa un espacio donde se garantiza la intimidad, la estabilidad y el desarrollo integral de sus miembros.

La protección de la vivienda familiar, y en particular el derecho de uso y habitación, encuentran en el Artículo 32 un respaldo jurídico que trasciende la mera titularidad patrimonial del bien. Este artículo otorga una dimensión social a la propiedad, al reconocer que los derechos sobre la vivienda no solo tienen una función patrimonial, sino que están orientados a preservar el núcleo familiar como unidad esencial. En este sentido, la protección que el Estado debe otorgar a la familia incluye el resguardo de la vivienda como elemento básico para su desarrollo, de manera que ninguna acción que comprometa este bien pueda atentar contra la estabilidad familiar.

Es de relevancia mencionar también para la comprensión de la presente temática el artículo 33 de la Constitución el cual regula las relaciones personales y patrimoniales, derechos y deberes de los cónyuges y los hijos⁴⁴, siendo relevante este aspecto en cuanto al respaldo jurídico de la institución de la familia y su preservación del núcleo familiar como unidad esencial de la sociedad.

⁴⁴ Constitución de la República de El Salvador (1983), D.L. N°38, D.O. N° 234, Tomo N°281. Art.33

De esta manera, dicho artículo introduce la obligación de regular a través de leyes secundarias las relaciones personales o patrimoniales entre los cónyuges o entre ellos y sus hijos, estableciendo derechos y deberes recíprocos sobre bases equitativas, es decir, tratando de que tales relaciones sean en un plano de igualdad, de coordinación, además el inciso 3 del artículo 33 establece que el fundamento legal de la familia es el matrimonio, debiendo el Estado fomentarlo, pero asimismo dispone que la falta de éste no afectará el goce de los derechos familiares, ordenando que la ley secundaria regule la unión estable de un hombre y una mujer, es decir, que todo ser humano tiene derecho a constituir una familia sea por la vía matrimonial o por la convivencia de hecho.

Es de gran importancia destacar lo establecido en el artículo 119 que si bien no reconoce expresamente el derecho a la vivienda digna, si lo destaca de forma implícita a través de un principio fundamental en el marco de los derechos sociales al declarar de interés social la construcción de viviendas dignas⁴⁵.

Tomando en cuenta lo dicho anteriormente se puede establecer que este artículo confiere al Estado la responsabilidad de asegurar que las familias, particularmente las más vulnerables, accedan a una vivienda digna y adecuada. Siendo que este derecho está estrechamente vinculado con la función social de la propiedad, un concepto clave en el derecho contemporáneo que establece que la titularidad de un bien inmueble, como la vivienda, no debe responder únicamente a los intereses patrimoniales de los individuos, sino que también debe atender a su función en la sociedad. En este contexto, la vivienda no es solo un bien económico, sino un espacio indispensable para garantizar la estabilidad, seguridad y bienestar de la familia.

⁴⁵ Constitución de la República de El Salvador (1983), D.L. N°38, D.O. N° 234, Tomo N°281. Art.119

Este se conecta con el derecho de uso y habitación, ya que este derecho real permite a una persona o familia ocupar un bien ajeno para satisfacer sus necesidades habitacionales sin necesidad de ser propietarios. Esto se alinea con el mandato del artículo, en el que se otorga al Estado la obligación de crear condiciones que permitan el acceso a una vivienda digna, ya sea mediante la propiedad plena o a través de figuras como el uso y la habitación. De esta forma, el Estado no solo debe garantizar el acceso físico a una vivienda, sino también su estabilidad jurídica mediante la regulación de estos derechos.

Asimismo, el Artículo 119 debe interpretarse en conjunto con el resto del marco constitucional, particularmente con los artículos que reconocen la dignidad humana y el derecho a una vida en condiciones adecuadas. El acceso a una vivienda digna es uno de los pilares fundamentales para la realización de estos derechos, y la Constitución refuerza la importancia de proteger el hogar familiar como un espacio inviolable, donde los integrantes de la familia puedan desarrollarse en condiciones de seguridad y bienestar. La imposibilidad de embargar o gravar la vivienda familiar, en tanto que es objeto de protección legal, es una extensión de este mandato, que busca asegurar que el hogar no pueda ser vulnerado por deudas o actos de disposición irresponsables.

3.1.2 CÓDIGO CIVIL.

Dando la debida continuidad a la temática es de relevancia fijar lo dispuesto en el código civil siendo en este donde se regula lo referente al derecho de uso y habitación por lo tanto el presente apartado tiene como finalidad el desarrollo del contenido legal de este.

El código civil regula este derecho de los artículos 813 a 821 de los cuales se pueden destacar las siguientes ideas fundamentales:

El artículo 813 nos establece la definición legal de dicho derecho la cual, define el derecho de uso como un derecho real que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa⁴⁶. Añade además que, si este derecho se refiere a una casa y a la utilidad de morar en ella, se denomina derecho de habitación. Si bien esta definición legal es precisa en cuanto a las facultades que otorga el derecho de uso, resulta incompleta al omitir un aspecto fundamental: la ajenidad de la cosa. Es decir, el derecho de uso y habitación, por su naturaleza, recae necesariamente sobre un bien que es propiedad de un tercero, lo que configura su carácter de derecho real limitado.

El propietario de un bien tiene el pleno dominio sobre la cosa, lo que le permite usar, gozar y disponer de ella de manera libre, según su voluntad. Sin embargo, cuando se constituye un derecho de uso a favor de un tercero, se introduce una limitación sobre el ejercicio pleno de dicho dominio. En este sentido, el derecho de uso se configura como una carga o gravamen que restringe las facultades del propietario, al permitir que una persona distinta disfrute de los beneficios del bien, dentro de los límites establecidos por el título constitutivo o por la ley.

Prosiguiendo con lo referente al artículo 814 este establece la forma de constitución y pérdida del derecho de uso y habitación los cuales se dan de la misma manera que las del usufructo⁴⁷, por lo tanto es relevante y pertinente esclarecer lo que establece dichos artículos referidos a la constitución y pérdida de este, según lo establece el capítulo referente al usufructo en sus artículos 771 el cual contiene las formas de constitución y artículos 809 y 881 acerca de su extinción.

⁴⁶ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N° 85, El Salvador. Art. 813

⁴⁷ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N° 85, El Salvador. Art. 814

El artículo 771 en su esencia establece los siguientes preceptos para la constitución del usufructo⁴⁸, mismos aplicados en el tema en comento:

- **Por la ley:** Al igual que el usufructo, el derecho de uso y habitación puede ser constituido por disposición legal. Un ejemplo de esto podría ser en el ámbito familiar, donde la ley otorga a ciertos miembros de la familia el derecho a usar o habitar un bien, incluso sin que medie un acuerdo expreso de voluntades. Este tipo de constitución legal busca proteger el interés familiar y garantizar la satisfacción de las necesidades básicas, como la vivienda.

- **Por testamento:** El derecho de uso y habitación puede ser constituido mediante un testamento, donde el propietario del bien, en previsión de su fallecimiento, otorga a un tercero la facultad de usar el bien o de habitar una vivienda por un período determinado o de manera vitalicia. En este caso, el derecho surge como una disposición testamentaria que garantiza al beneficiario un medio de subsistencia o residencia, sin que implique la transferencia de la propiedad.

- **Por donación, venta u otro acto entre vivos:** Otra forma de constitución de este derecho es a través de un acto jurídico entre vivos, como una donación, venta o cualquier otro contrato. En este caso, el propietario puede disponer voluntariamente de su bien para que una persona distinta lo use o habite, ya sea como una contraprestación onerosa o como un acto gratuito. Este mecanismo es común en acuerdos familiares o cuando el propietario desea garantizar a una persona cercana el uso o disfrute del bien sin perder la titularidad sobre el mismo.

- **Por prescripción:** Finalmente, el derecho de uso y habitación puede ser adquirido por prescripción. Esto ocurre cuando una persona ejerce el uso o la habitación de un bien ajeno de

⁴⁸ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N° 85, El Salvador. Art. 771

manera continua, pacífica y pública durante el tiempo requerido por la ley, sin que el propietario lo impida. Al igual que en el usufructo, este modo de adquisición se basa en la posesión prolongada del derecho sobre el bien.

El derecho de uso y habitación como ya se mencionó se extingue de la misma manera que el usufructo según establece el artículo 814, por lo que las causas de extinción previstas en los Artículos 809 y 810 aplican también a esta figura jurídica⁴⁹. Por lo tanto, las formas de extinción del usufructo también aplicables al uso y habitación, son las siguientes:

- **Por la muerte del titular del derecho de uso o habitación:** Al igual que el usufructo, el derecho de uso y habitación es esencialmente personalísimo y se extingue con la muerte del titular. Esto es porque dichos derechos están orientados a satisfacer necesidades personales y familiares, lo que hace que su subsistencia carezca de sentido tras el fallecimiento del beneficiario.
- **Por la resolución del derecho del constituyente:** Si el derecho de uso o habitación se constituyó sobre un bien cuya titularidad se resuelve o extingue por alguna causa, como un pacto de retroventa, el derecho del usuario o habitador también se extingue. Esto ocurre cuando la cosa sobre la que recae el derecho es recuperada por el propietario original o se verifica una condición resolutoria. En tales casos, al desaparecer la propiedad que sustentaba el derecho, se extingue igualmente el derecho de uso o habitación.
- **Por consolidación del derecho de uso o habitación con la propiedad:** Cuando el titular del derecho de uso o habitación adquiere la propiedad plena del bien, se produce una consolidación que extingue el derecho de uso o habitación. Esto ocurre porque

⁴⁹ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N° 85, El Salvador. Arts. 809, 810 y 814

ya no existe separación entre el derecho del propietario y el derecho del usuario o habitador, ya que ambos recaen sobre la misma persona. De esta manera, el derecho de uso y habitación se absorbe dentro del derecho de propiedad.

- **Por prescripción:** El derecho de uso y habitación también puede extinguirse por medio de la prescripción extintiva, si el titular deja de ejercer su derecho durante el plazo legalmente establecido, o si el propietario impide el ejercicio del derecho de forma continua y pacífica durante ese tiempo. Al igual que en el usufructo, la inactividad prolongada o la privación del ejercicio del derecho por el tiempo prescrito por la ley genera su extinción.

- **Por renuncia del titular:** El titular del derecho de uso o habitación puede renunciar de forma voluntaria a su derecho, lo cual provoca su extinción inmediata. Dicha renuncia debe realizarse de forma clara y expresa, y puede implicar la cesación anticipada del derecho, aun cuando haya sido constituido por un plazo determinado o vitalicio.

- **Por la destrucción completa del bien:** Si el bien sobre el cual recae el derecho de uso o habitación es destruido en su totalidad, el derecho se extingue, ya que no es posible que el titular continúe disfrutando de un bien que ya no existe. Esto se aplica especialmente en el caso del derecho de habitación, que recaería sobre un edificio o vivienda. Sin embargo, si la destrucción es parcial, el derecho subsistirá sobre la parte restante del bien, siempre que aún sea posible el uso o la habitación.

En lo establecido al caso presentado en el Artículo 810, se refiere a la extinción del usufructo cuando la cosa fructuaria es destruida completamente, lo cual también se aplica al derecho de uso y habitación, ya que si el bien sobre el que se ejerce el derecho es un edificio que se destruye por completo, el derecho desaparece. No obstante, si la destrucción es parcial, como

ocurre cuando un edificio es parte de una heredad más amplia, el derecho de uso o habitación podría mantenerse sobre el resto de la propiedad, dependiendo de la naturaleza del bien y del título constitutivo del derecho.

El Artículo 815 establece unas muy importantes disposiciones respecto a las obligaciones del titular de los derechos de uso y habitación, en particular en lo que se refiere a la prestación de caución y la obligación de inventario⁵⁰.

El artículo señala que ni el usuario ni el habitador están obligados a prestar caución. Por caución se debe de entender que es una garantía que se exige en ciertos contratos para asegurar el cumplimiento de las obligaciones por parte del beneficiario de un derecho, y su finalidad es proteger al propietario del bien en caso de incumplimiento o daños causados por el titular del derecho. Sin embargo, en el caso de los derechos de uso y habitación, la ley exime expresamente al usuario y al habitador de esta obligación, lo que simplifica el ejercicio de estos derechos y evita imponer una carga adicional sobre quienes los ostentan. Esta exoneración se justifica por el carácter personalísimo de estos derechos, que están destinados a satisfacer las necesidades básicas del usuario o habitador y su familia, lo que los distingue de otros derechos reales más amplios como el usufructo.

No obstante, el artículo introduce una obligación de inventario para el habitador, y en ciertos casos, también para el usuario. Esta obligación implica que el habitador debe realizar un inventario detallado de los bienes sobre los que recae su derecho, particularmente cuando se trata de una casa o inmueble que utilizará para su habitación. Este inventario tiene la finalidad de proteger al propietario, asegurando que los bienes que se encuentran dentro del inmueble se

⁵⁰ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N° 85, El Salvador. Art. 815

mantendrán en buen estado y serán devueltos en las mismas condiciones al momento de la extinción del derecho de habitación. El inventario es un mecanismo de control que permite verificar el estado de los bienes en el momento en que se concede el derecho, y es una herramienta útil para resolver posibles disputas sobre el deterioro o la pérdida de bienes durante el uso o la habitación.

A través de lo regulado en el Artículo 816 establece un principio fundamental respecto a la extensión o alcance del derecho de uso y habitación⁵¹. Este principio indica que la medida en que el usuario o habitador puede disfrutar del bien objeto del derecho estará determinada principalmente por el título constitutivo del derecho, es decir, por el contrato, testamento u otro acto jurídico que dé origen al derecho de uso o habitación. En este sentido, el título constitutivo es la fuente primaria que delimita las facultades del usuario o habitador, y puede contener estipulaciones específicas que definan con claridad qué parte de las utilidades del bien pueden ser aprovechadas, o qué áreas de la vivienda pueden ser ocupadas.

Ahora en relación a lo que establece el artículo 817 nos reconfirma que el derecho de habitación no se limita a una sola persona, las necesidades personales del usuario o habitador sino que este también comprende la de su familia⁵²; el hombre no vive aislado, y es natural que el legislador al considerar las necesidades del individuo tomará también en cuenta las de su familia. Desde luego es fácil comprender que la familia tenía que ser tomada en cuenta con relación al derecho de habitación, ya que si no fuera así, resultaría contraproducente, innatural y hasta desmoralizador al no permitírsele al individuo morar con su familia.

⁵¹ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N° 85, El Salvador. Art. 816

⁵² Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N° 85, El Salvador. Art. 817

Como ya se ha mencionado y tal como se corrobora a través del artículo 818 existe una limitación importante al ejercicio del derecho de uso y habitación, al precisar que las necesidades personales del usuario o habitador no incluyen aquellas relacionadas con actividades industriales, comerciales o de tráfico⁵³. Este artículo pone un énfasis claro en que el derecho de uso y habitación está destinado a satisfacer las necesidades personales y familiares, no a ser utilizado como un medio para realizar actividades económicas, industriales o comerciales.

El artículo menciona ejemplos específicos que ilustran esta limitación: el usuario de animales no puede utilizarlos para actividades comerciales, como el acarreo de mercancías o bienes destinados a su tráfico. De igual manera, el habitador no puede utilizar la vivienda para fines comerciales, como la instalación de tiendas, almacenes o cualquier otra actividad que suponga un uso distinto al de servir como hogar.

Esta restricción responde a la naturaleza del derecho de uso y habitación, que está concebido para cubrir las necesidades básicas del titular y su familia, sin que ello implique un aprovechamiento económico o lucrativo del bien sobre el que recae. El objetivo es proteger al propietario del bien frente a un uso indebido o que desvirtúe el carácter personal del derecho. La explotación comercial del bien excedería el ámbito de lo que es estrictamente necesario para el uso personal o familiar, por lo que se impone esta limitación.

Sin embargo, el artículo introduce una excepción relevante: si el bien sobre el cual se concede el derecho, por su naturaleza, uso ordinario o relación con la profesión o industria del titular, aparece destinado a servirle en dichas actividades, entonces el usuario o habitador podrá utilizarlo para dichos fines. Esta excepción está condicionada a que el uso comercial o profesional

⁵³ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N° 85, El Salvador. Art. 818

del bien esté implícito en su propia naturaleza o destino habitual. Por ejemplo, si se concede el derecho de uso sobre una finca agrícola, y el titular del derecho es agricultor, se entiende que el uso del bien para actividades productivas está dentro del alcance del derecho concedido. De igual manera, si el inmueble es un local comercial, destinado ordinariamente a la actividad profesional del titular, el uso comercial sería coherente con la naturaleza del bien.

El Código Civil impone una limitación específica según lo establece el artículo 819 en lo referente a los derechos del usuario de una heredad⁵⁴. Según este precepto, el usuario solo tiene derecho a los objetos comunes de alimentación y combustible, es decir, aquellos que son necesarios para satisfacer sus necesidades básicas y las de su familia. No se le concede el derecho a obtener productos o bienes de calidad superior o fuera del ámbito de lo que es estrictamente necesario para su subsistencia.

Adicionalmente, el artículo impone una obligación al usuario de recibir los objetos de alimentación y combustible del propietario, o bien obtenerlos con su permiso. Esto significa que el usuario no tiene facultades autónomas para tomar los bienes de la heredad por su propia cuenta, sino que debe actuar conforme a lo que el propietario disponga o autorice. Este requisito protege aún más los derechos del propietario, asegurando que los bienes de la heredad no sean usados indiscriminadamente por el usuario, y que cualquier aprovechamiento sea consensuado o supervisado.

Las obligaciones de los titulares del derecho de uso y habitación la establece la legislación civil en su artículo 820, dichas obligaciones se encuentran orientadas a asegurar que el ejercicio

⁵⁴ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N° 85, El Salvador. Art. 819

de estos derechos se realice de manera responsable y equitativa, respetando tanto los bienes sobre los que recaen como los intereses del propietario⁵⁵.

Se impone a los usuarios y habitantes la obligación de utilizar los bienes objeto de su derecho con moderación y cuidado propios de un buen padre de familia. Este estándar de conducta exige que los titulares de estos derechos actúen con prudencia y diligencia en el uso de los bienes, evitando cualquier uso excesivo, negligente o que pueda deteriorar la cosa. El concepto de "buen padre de familia" es una figura jurídica que representa un comportamiento sensato, responsable y considerado, aplicable a cualquier persona en la administración de los bienes que no le pertenecen plenamente, sino que le han sido concedidos para un uso limitado.

Además, tanto el usuario como el habitador están obligados a contribuir a las expensas ordinarias de conservación y cultivo de los bienes que disfrutan, a prorrata del beneficio que obtengan de ellos. Esta obligación se refiere a los gastos necesarios para mantener el bien en buen estado y para asegurar su producción o utilidad continua. No obstante, el artículo introduce una excepción importante: siendo que dicha obligación de contribuir a los gastos ordinarios no se extiende a los casos en que el derecho de uso o habitación se haya concedido por razones caritativas a personas necesitadas.

En estos casos, el usuario o habitador que se encuentra en una situación de vulnerabilidad económica no está obligado a participar en los costos de conservación del bien. Esta excepción refleja un enfoque social en la legislación, que busca proteger a los individuos en situación de necesidad, asegurando que puedan disfrutar del bien sin la carga adicional de gastos que no están en condiciones de asumir.

⁵⁵ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N° 85, El Salvador. Art. 820

Finalmente en el Artículo 821 se vuelve a mencionar y establecer como ya se ha desarrollado anteriormente un principio fundamental para los derechos de uso y habitación, al declarar su carácter intransmisible y prohibir su cesión a terceros bajo cualquier título⁵⁶. Esto significa que los derechos de uso y habitación, al ser derechos reales personalísimos, están estrictamente ligados a la persona del titular y no pueden ser transferidos a otras personas ni por actos entre vivos ni por sucesión.

Este carácter personalísimo responde a la naturaleza misma de estos derechos, que están destinados a satisfacer las necesidades personales y familiares del titular, como la habitación en una vivienda o el uso de ciertos bienes para su subsistencia. Al estar diseñados para cubrir necesidades específicas del usuario o habitador, no tienen como finalidad generar un provecho económico ni ser objeto de transacciones entre terceros

El artículo también aclara que el usuario o habitador tampoco puede arrendar, prestar o enajenar los bienes sobre los que se ejerce el derecho, es decir, aquellos bienes que están destinados a su uso o habitación. Esto refuerza la prohibición de utilizar estos derechos como medio de lucro o explotación comercial. Por ejemplo, el habitador de una vivienda no puede arrendar habitaciones a terceros ni prestar el inmueble a otras personas, ya que su derecho está limitado a su propio uso y el de su familia. De igual manera, el usuario de bienes no puede disponer de ellos más allá del uso personal que se le ha concedido.

Sin embargo, el artículo introduce una excepción importante: aunque el usuario o habitador no puede enajenar ni disponer de los bienes en sí mismos, sí tiene la facultad de enajenar los frutos que le es lícito consumir para cubrir sus necesidades personales. Esto significa que el titular del

⁵⁶ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N° 85, El Salvador. Art. 821

derecho puede disponer de los frutos o productos que obtenga del bien en el marco de su derecho de uso, siempre que esos frutos estén destinados a su subsistencia. Por ejemplo, si el usuario tiene derecho a extraer productos agrícolas de una heredad para su alimentación, podrá enajenar aquellos frutos que no sean necesarios para su consumo personal o familiar. Esta excepción reconoce la posibilidad de que el usuario obtenga un beneficio limitado de los bienes, pero sin afectar la naturaleza personal del derecho ni la propiedad del bien.

3.1.3 CÓDIGO DE FAMILIA.

En el código de familia se reconoce la igualdad de derechos, la eliminación de todo tipo de discriminación, protección especial y perentoria de los integrantes del núcleo familiar sin excepción.

La familia es la base fundamental de la sociedad, tiene como una de sus necesidades principales el contar con la seguridad de una vivienda que permita el desarrollo integral de sus miembros, y sobre esto, el Código de Familia ya no contempla a la figura jurídica del Bien de Familia, pero si regula aunque muy escuetamente sobre la facultad de constituir la protección de la vivienda familiar, en su artículo 46. Son dos los artículos que regulan sobre la figura jurídica en estudio, el artículo 46 y el artículo 120 del Código de Familia, que determina que también será aplicable al inmueble que sirve de habitación a los convivientes, y a su familia, lo que dispone el artículo 46 C.F. Lo anterior va encaminado a proteger a la familia constituida bajo unión no matrimonial⁵⁷.

Por lo establecido anteriormente es pertinente dar un poco de desarrollo a dicho artículo:

⁵⁷ Código de Familia de la República de El Salvador (1993), D.L N° 677, D.O. N° 231, Tomo N° 321. Arts 46y120

En primer lugar, el artículo dispone que, para que se pueda enajenar o constituir derechos reales (como hipotecas, servidumbres, entre otros) o derechos personales (como arrendamientos) sobre la vivienda familiar, es necesario el consentimiento de ambos cónyuges, bajo pena de nulidad del acto. Este requisito asegura que ninguno de los cónyuges pueda tomar decisiones unilaterales que comprometan la estabilidad del hogar familiar, protegiendo así el patrimonio común y la seguridad de los miembros de la familia.

El artículo también regula la forma en que debe constituirse el derecho de habitación sobre un inmueble destinado a la vivienda familiar. Esta constitución debe formalizarse mediante escritura pública o acta ante el Procurador General de la República o los procuradores auxiliares departamentales. Asimismo, se exige que estos instrumentos sean inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, lo cual garantiza la publicidad y oponibilidad frente a terceros, protegiendo el derecho de habitación y asegurando su permanencia y validez legal.

Otra limitación importante es que no se puede destinar más de un inmueble como vivienda familiar, lo que busca evitar abusos o fraudes que puedan comprometer la finalidad de esta protección. Además, el inmueble que se destina como vivienda no debe estar en proindivisión con terceros, ni puede estar embargado o gravado con derechos reales o personales que deban ser respetados. Esta disposición asegura que el inmueble esté libre de cargas o conflictos que puedan poner en riesgo la estabilidad de la familia en su residencia.

En caso de que se desee sustituir el inmueble destinado a la vivienda familiar por otro, el artículo establece que dicha sustitución debe realizarse por mutuo acuerdo de los cónyuges y siguiendo las mismas formalidades que la constitución del derecho de habitación, es decir, mediante escritura pública o acta ante la Procuraduría y su inscripción en el Registro de la

Propiedad. Esto garantiza que cualquier cambio en la vivienda familiar sea consensuado y debidamente formalizado, evitando decisiones unilaterales que afecten al grupo familiar.

Finalmente, el artículo prevé una solución cuando no es posible obtener el consentimiento de uno de los cónyuges para la enajenación, constitución de derechos reales o sustitución del inmueble. En estos casos, el juez puede autorizar el acto a petición del otro cónyuge, siempre que lo haga atendiendo al interés superior de la familia. Esta disposición introduce un mecanismo de control judicial para garantizar que las decisiones que afecten la vivienda familiar sean justas y equilibradas, protegiendo tanto los derechos individuales de los cónyuges como el bienestar de la familia en su conjunto.

3.1.4 LEY PROCESAL DE FAMILIA.

La Ley Procesal de Familia establece un marco procesal general aplicable a todo tipo de procedimientos familiares, lo que implica que cada institución regulada en el Código de Familia debe adecuarse a las formas y principios establecidos en dicha ley. No existe un procedimiento especial que se refiera específicamente a la protección de la vivienda familiar. Sin embargo, resulta pertinente mencionar el artículo 75 de la Ley Procesal de Familia, el cual regula la aplicación de medidas cautelares como actos previos al proceso.

Estas medidas, generalmente solicitadas a instancia de parte y bajo responsabilidad del peticionario, tienen como objetivo proteger derechos o prevenir perjuicios. Asimismo, se dispone que estas medidas cesarán de pleno derecho si la demanda no es presentada formalmente dentro de los diez días posteriores a su ejecución, debiendo el juez tomar las acciones necesarias para restituir las cosas al estado en que se encontraban antes de decretarse dichas medidas. Dicha disposición resulta aplicable a la protección de la vivienda familiar, dado que, a solicitud de parte,

el juez puede ordenar la anotación preventiva del inmueble destinado a la vivienda familiar, a fin de salvaguardar su estabilidad y evitar que sea enajenado o gravado durante el proceso.

El artículo 76 de la Ley Procesal de Familia otorga al juez la facultad de decretar las medidas cautelares previstas en las leyes, así como aquellas que considere necesarias para proteger a los miembros de la familia o evitar daños graves o irreparables a las partes, ya sea antes de dictar sentencia o para asegurar los efectos provisionales de la misma. En este sentido, el artículo 130, literal g) contempla, entre las medidas de protección, la prohibición de disponer de los bienes que constituyen el menaje familiar y la obligación de restituirlos. Estas medidas pueden ser decretadas una vez que la demanda haya sido admitida, conforme a lo establecido en el artículo 129 de la Ley Procesal de Familia.

3.1.5 JURISPRUDENCIA.

Es relevante para la presente investigación examinar cómo la jurisprudencia ha ido perfilando los derechos de uso y habitación, así como la protección a la vivienda familiar, clarificando sus alcances, las obligaciones del usuario y habitador, y los mecanismos de protección y limitación que operan en casos concretos, conforme a las normativas vigentes y los principios de equidad y justicia. A continuación se destacan algunas sentencias en las cuales se esclarecen los requisitos en cuanto a estos derechos:

a. Sentencia 60-A-2008.

En esta sentencia de Recurso de apelación, la Cámara de Familia de la Sección del Centro: San Salvador, en cuanto a lo referente acerca del derecho de uso y habitación decidió revocar parte de la sentencia dada por el Juez Aquo, en cuanto al derecho de uso y habitación de un inmueble que había sido otorgado a la demandante y sus hijas, debido a que éstas no se encontraban residiendo en el mismo, siendo uno de los requisitos para su concesión, ya que la parte actora lo

que pretendía con el inmueble era arrendarlo para obtener más ingresos. Por lo tanto no se cumplía con los requisitos principales para establecer el uso y habitación a favor de la demandante. *(Para su lectura ver Anexo 1)*

b. Sentencia 33-97.

En dicha sentencia, la Cámara de Familia de la Sección del Centro: San Salvador, confirmó la sentencia apelada ya que esta se encontraba arreglada a derecho, por lo tanto se confirmó el uso de la vivienda familiar siendo que la cámara disentía del criterio que sostenían los apelantes, por razones expuestas claramente en lo establecido los artículos 46 y 111 del Código de Familia. Esta destaca la importancia del cumplimiento de los requisitos principales que se establecen en la ley. *(Para su lectura ver anexo 2).*

3.2 NORMATIVA INTERNACIONAL.

Los instrumentos Internacionales se toman en cuenta en leyes de la República cuando han sido ratificados de conformidad a lo establecido en el artículo 144 Constitución y en relación a la Protección a la vivienda Familiar tenemos los siguientes:

3.2.1 DECLARACIÓN UNIVERSAL SOBRE LOS DERECHOS HUMANOS.

El primero de los considerandos de la Declaración Universal de los Derechos Humanos determina que *“la libertad, la justicia y la paz en el mundo, tienen como base el reconocimiento de la dignidad intrínseca y de los derechos iguales e inalienables de todos los miembros de la familia humana⁵⁸”*.

La Declaración Universal de los Derechos Humanos establece en su Artículo 12 la protección de la vida privada, la familia, el domicilio y la correspondencia, indicando que *“nadie*

⁵⁸ Asamblea General de las Naciones Unidas. (1948). Declaración Universal de los Derechos Humanos

*será objeto de injerencias arbitrarias en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia, ni de ataques a su honra o reputación"*⁵⁹. Este principio consagra el derecho de toda persona a vivir en un entorno familiar protegido de intromisiones indebidas y asegura que su vivienda, como parte de este núcleo, debe ser respetada y protegida frente a cualquier intervención arbitraria.

El artículo 17 regula en su primer numeral, que toda persona tiene derecho a la propiedad; y la contempla ya sea en forma individual o colectivamente. En relación a esto mismo se tiene el numeral II, del artículo 32 el cual contempla, que no podrá privarse a nadie en forma arbitraria de su propiedad.

Asimismo, en su artículo 25 reconoce que *"toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios"*⁶⁰. En este sentido, el derecho a la vivienda es un elemento fundamental dentro del marco de los derechos humanos, vinculándose directamente con la dignidad y el bienestar de la persona y su familia.

Por lo tanto, la Declaración Universal de los Derechos Humanos no solo protege a la familia como núcleo esencial de la sociedad, sino que también reconoce expresamente el derecho a una vivienda digna como parte del derecho a un nivel de vida adecuado, asegurando que las

⁵⁹ Asamblea General de las Naciones Unidas. (1948). Declaración Universal de los Derechos Humanos.

⁶⁰ Asamblea General de las Naciones Unidas. (1948). Declaración Universal de los Derechos Humanos.

personas y sus familias puedan disponer de un hogar que les garantice estabilidad, seguridad y bienestar.

3.2.2 PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS ECONOMICOS, SOCIALES Y CULTURALES.

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en 1966, establece importantes disposiciones en cuanto a la protección del derecho a la vivienda y, por extensión, a la protección de la vivienda familiar, así como a los derechos relacionados con el uso y habitación.

En su Artículo 11, reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí misma y su familia, incluyendo una vivienda adecuada, alimentación y vestido⁶¹. Este artículo establece que los Estados parte del Pacto tienen la obligación de adoptar medidas apropiadas para asegurar la realización de este derecho, lo que implica la creación de políticas públicas que promuevan el acceso a viviendas dignas y que protejan a las familias contra desalojos arbitrarios o condiciones de vida inadecuadas.

El concepto de vivienda adecuada, según el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (encargado de la supervisión del PIDESC), incluye no solo la disponibilidad de un espacio habitable, sino también la seguridad jurídica de la tenencia, el acceso a servicios básicos, la asequibilidad, la habitabilidad y la ubicación. En este sentido, la protección de la vivienda familiar, como elemento clave del núcleo familiar, está directamente vinculada con el derecho a

⁶¹ Asamblea General de las Naciones Unidas. (1966). Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

un nivel de vida adecuado y la seguridad de contar con un espacio habitable que satisfaga las necesidades fundamentales del grupo familiar.

El derecho a la vivienda consagrado en este pacto implica que los Estados deben tomar medidas efectivas para prevenir los desalojos arbitrarios y garantizar que las personas y sus familias puedan disfrutar de la seguridad en la tenencia de su vivienda. Aunque el Pacto no regula directamente el uso y habitación como derechos reales, su enfoque en la seguridad de la vivienda y el derecho a un hogar adecuado es coherente con la protección de derechos similares, como los de uso y habitación, que otorgan a las personas la facultad de disfrutar de un bien inmueble ajeno para satisfacer sus necesidades básicas de vivienda.

3.2.3 DECLARACIÓN AMERICANA DE LOS DERECHOS Y DEBERES DEL HOMBRE.

La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, adoptada en 1948 por la Organización de los Estados Americanos, establece una serie de derechos fundamentales que incluyen la protección de la vivienda familiar y derechos relacionados con la dignidad y seguridad del hogar.

En cuanto a la protección de la vivienda, el Artículo IX de la Declaración establece que toda persona tiene derecho a la inviolabilidad de su domicilio⁶². Este principio garantiza que nadie puede ser objeto de injerencias arbitrarias o ilegales en su vivienda, protegiendo así el espacio donde reside la familia. Este derecho implica la seguridad jurídica de la vivienda y la prohibición de cualquier intervención injustificada que pueda afectar la estabilidad o integridad del hogar

⁶² Organización de los Estados Americanos (OEA). (1948). Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre.

familiar. En relación con el derecho a un nivel de vida adecuado, el Artículo XI de la Declaración afirma que toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada mediante medidas sanitarias y sociales relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica, entre otros. Este artículo subraya la importancia de la vivienda dentro del contexto de los derechos económicos y sociales, destacando que un hogar adecuado es esencial para el bienestar y desarrollo de las personas y sus familias.

3.2.4 CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS.

La Convención Americana sobre Derechos Humanos, también conocida como el Pacto de San José, adoptada en 1969, establece importantes disposiciones en cuanto a la protección de los derechos humanos fundamentales, entre ellos, aquellos relacionados con la vivienda y la protección del hogar familiar.

En primer lugar, el Artículo 11 de la Convención establece el derecho a la protección de la vida privada, familiar y del domicilio, señalando que *"nadie puede ser objeto de injerencias arbitrarias o abusivas en su vida privada, en la de su familia, en su domicilio o en su correspondencia, ni de ataques ilegales a su honra o reputación"*⁶³. Este artículo garantiza la inviolabilidad del domicilio, asegurando que la vivienda, como espacio de privacidad y refugio familiar, esté protegida contra intervenciones arbitrarias por parte del Estado o terceros, preservando así la estabilidad y seguridad del hogar.

Además, el Artículo 17 de la Convención, que se refiere a la protección de la familia, destaca la importancia de la familia como elemento natural y fundamental de la sociedad, y

⁶³ Organización de los Estados Americanos (OEA). (1969). Convención Americana sobre Derechos Humanos.

establece que tanto la sociedad como el Estado tienen la obligación de protegerla. Este principio se vincula directamente con la protección de la vivienda familiar, ya que la vivienda es el espacio donde se desarrolla la vida familiar y garantiza su bienestar y estabilidad.

Finalmente, el Artículo 21 de la Convención, que establece el derecho a la propiedad, protege a las personas contra la privación arbitraria de sus bienes, lo que incluye la vivienda. Este derecho refuerza la idea de que el acceso a una vivienda adecuada forma parte de los derechos fundamentales que protegen la dignidad y el bienestar de las personas y sus familias, impidiendo que el hogar sea vulnerado por decisiones arbitrarias o injustificadas.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

CONCLUSIONES.

- El desarrollo de esta investigación ha permitido analizar a profundidad la relación entre el derecho de uso y habitación y la relación con la protección de la vivienda familiar en El Salvador. Al abordar los orígenes históricos, la evolución doctrinal y el marco jurídico que regula estos derechos, es posible concluir que el Estado, mediante diversas legislaciones, ha buscado garantizar la estabilidad y seguridad de las familias salvadoreñas, tanto a través del Código Civil como del Código de Familia. Este esfuerzo normativo refleja la importancia que se le da a la vivienda como elemento fundamental en la protección del núcleo familiar, y a su vez, resalta la relevancia de los derechos de uso y habitación como herramientas jurídicas para alcanzar dicha protección.

- La investigación ha demostrado que el derecho de uso y habitación encuentra sus raíces en el Derecho Romano, donde se estructuraron como figuras jurídicas que permitían a una persona utilizar y habitar un bien inmueble ajeno, sin ser propietario del mismo. La evolución de estas instituciones ha sido un proceso continuo que ha permitido su adaptación a las necesidades cambiantes de la sociedad, especialmente en cuanto a la protección del hogar como un espacio esencial para el desarrollo humano.

- La vivienda familiar en El Salvador ha sido objeto de una especial protección jurídica, consolidada tanto en el Código de Familia como en la Constitución de la República. La protección de la vivienda familiar busca garantizar que las familias salvadoreñas dispongan de un espacio seguro y estable donde desarrollarse, lo cual tiene implicaciones directas en el bienestar de sus miembros. Esta investigación ha demostrado que el derecho de uso y habitación complementa de manera eficaz este marco normativo,

permitiendo a personas ajenas a la titularidad de un bien ejercer derechos sobre el mismo, siempre que cumplan con los requisitos establecidos por la ley.

- Se concluye que, aunque el derecho de uso y habitación y la protección de la vivienda familiar son figuras jurídicas distintas, ambas están encaminadas a resguardar la estabilidad y el bienestar de la familia. El derecho de habitación, en particular, ha servido históricamente como una herramienta para garantizar el acceso a la vivienda a quienes no son propietarios, y su regulación en el Código de Familia y en el Código Civil demuestra que esta figura sigue siendo relevante en el derecho salvadoreño.

- El principio de proporcionalidad y el principio de oponibilidad juegan un rol esencial en la configuración de estos derechos. El principio de proporcionalidad garantiza que el uso del bien no sobrepase lo necesario para satisfacer las necesidades del titular, mientras que el principio de oponibilidad permite que estos derechos sean exigibles frente a terceros, asegurando que el titular del derecho de uso y habitación pueda hacer valer su posición frente a otras personas que reclamen derechos sobre el mismo bien. Estos principios y limitaciones reflejan el objetivo último del derecho de uso y habitación: ofrecer una protección efectiva al titular, sin menoscabar los derechos del propietario del bien.

- Finalmente, se concluye que en esta investigación ha resaltado la importancia de continuar fortaleciendo el marco normativo que regula el derecho de uso y habitación, especialmente en el contexto de la protección de la vivienda familiar. Es necesario que las políticas públicas y las instituciones jurídicas sigan promoviendo estos derechos, garantizando su efectividad y asegurando que ninguna familia se vea privada de su derecho fundamental a una vivienda digna.

RECOMENDACIONES.

Una vez formuladas las conclusiones me permito realizar las siguientes recomendaciones:

- Se recomienda realizar una revisión exhaustiva y actualización de la legislación relacionada con el derecho de uso y habitación, así como de la protección de la vivienda familiar. Esta actualización debe buscar armonizar las disposiciones del Código Civil, el Código de Familia y la Constitución de la República, para asegurar una protección integral y coherente de la vivienda familiar.
- Es necesario desarrollar una regulación más completa y específica sobre la protección de la vivienda familiar dentro del Código de Familia. Esta regulación debería incluir definiciones claras, procedimientos detallados para su aplicación, y mecanismos de protección contra enajenación o gravámenes que pudieran afectar la estabilidad familiar. Además, se debería establecer una conexión explícita entre esta protección y los derechos de uso y habitación.
- Es necesario reforzar los mecanismos institucionales para la aplicación efectiva del derecho de uso y habitación en relación a la protección de la vivienda familiar. Esto podría incluir la creación de unidades especializadas dentro del sistema judicial para atender casos relacionados con estos derechos, así como programas de capacitación para jueces y abogados sobre la interpretación y aplicación de estas normas.
- Se recomienda diseñar e implementar políticas públicas que complementen el marco jurídico existente. Estas políticas deberían enfocarse en facilitar el acceso a la vivienda para familias vulnerables, promover programas de vivienda social que incorporen

el derecho de uso y habitación como una opción viable, y establecer mecanismos de apoyo para familias que ejercen estos derechos.

- Se recomienda que las facultades de Derecho y los centros de investigación jurídica promuevan el estudio y la difusión del derecho de uso y habitación y la protección a la vivienda familiar. Esto permitirá a los estudiantes y futuros abogados contribuir con soluciones jurídicas a los problemas relacionados con la vivienda que afectan a la población salvadoreña, sensibilizando a la comunidad sobre la importancia de estos derechos, aumentando el acceso a la justicia y la protección del hogar.

BIBLIOGRAFÍA.

1. LIBROS

- Alessandri Rodríguez, A., Somarriva Undurraga, M., & Vodanovic H., A. (1997). Tratado de los derechos reales: Bienes. Editorial Jurídica de Chile.
- Álvaro d'Ors, (1997). Derecho Privado Romano, 9ª ed., Pamplona.
- Cabanellas, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Editorial Heliasta.
- Cabanellas de Torres, G. (2006). Diccionario Jurídico Elemental. Buenos Aires: Heliasta.
- Cicu, A. (1947). El Derecho de Familia. Buenos Aires: Ediar.
- Domingo, Rafael. (2018). Roman Law. An introduction. London and New York: Rotuledge.
- Jean Domat, (1689). Les Loix Civiles dans leur Ordre Naturel.
- Kemelmajer de Carlucci, A. (1995). Protección Jurídica de la Vivienda Familiar. Buenos Aires: Hammurabi
- Ossorio, Manuel. (1992). Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Editorial Heliasta.
- Pisarello, Gerardo. Derecho a la vivienda y protección de la familia. Editorial Trotta.
- Pisarello, G. (2003). Vivienda para todos: un derecho en (de) construcción. Barcelona: Icaria.
- René David, (1992). Los Grandes Sistemas Jurídicos Contemporáneos, Buenos Aires.
- Valencia Zea, A. (1997). Derecho Civil: Derecho de Familia. Bogotá: Temis.
- Zannoni, Eduardo A. La protección de la vivienda familiar en el derecho civil argentino. Editorial Abeledo-Perrot.

2. TESIS.

- Universidad de El Salvador, “El Derecho de Habitación para la Constitución De La Vivienda Familiar, Efectos Jurídicos Que Produce”, San salvador, junio de 2003.
- Universidad de El Salvador, “La Efectividad o Falta de Cumplimiento del Artículo 46 del Código de Familia en Cuanto a la Protección a la Vivienda Familiar”, San Salvador, marzo de 2009.
- Chávez Beltrán, José Luis. “La Eficacia De La Protección a la Vivienda Familiar a partir de la vigencia del Código de Familia” Universidad de El Salvador, Noviembre 1995.
- Orantes Martínez, Mario Fernando, “La Protección de la Vivienda Familiar en el Código de Familia”. Universidad de El Salvador, Diciembre 1995.

3. LEYES.

- Constitución de la República de El Salvador (1983), D.L. N°38, D.O. N° 234, Tomo N°281.
- Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N° 85, El Salvador.
- Código de Familia de la República de El Salvador (1993), D.L N° 677, D.O. N° 231, Tomo N° 321.
- Código Civil Federal, (1928). Diario Oficial de la Federación, México.
- Código Civil de la República de Chile, (1857). Andrés Bello, Editorial Jurídica de Chile.
- Código Civil de la República Argentina (1871). Dalmacio Vélez Sarsfield.
- Ley Procesal de Familia de la República de El Salvador, (1993). DL N°677, D.O. N° 231, Tomo N° 321.

4. TRATADOS INTERNACIONALES.

- Organización de los Estados Americanos (OEA). (1969). Convención Americana sobre Derechos Humanos.

- Asamblea General de las Naciones Unidas. (1966). Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.
- Asamblea General de las Naciones Unidas. (1948). Declaración Universal de los Derechos Humanos.
- Organización de los Estados Americanos (OEA). (1948). Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre.

5. OTRAS FUENTES.

- Faraoni, Fabián Eduardo y Otros. “Alcance de la Protección en el Régimen Económico de la Familia”. X Congreso Internacional de Derecho de Familia, Argentina 1998.
- Sánchez Márquez, Ricardo. “El Patrimonio Familiar”. X Congreso Internacional de Derecho de Familia, Argentina, 1998.
- <https://www.jurisprudencia.gob.sv/ddj/>

ANEXOS.

ANEXOS.

ANEXO 1.**60-A-2008****CAMARA DE FAMILIA DE LA SECCION DEL CENTRO: SAN SALVADOR, A LAS ONCE HORAS DEL DIA CATORCE DE ABRIL DE DOS MIL DIEZ.**

Conocemos del Recurso de Apelación interpuesto por la Licenciada NANCY VERONICA RAMIREZ GARCIA, apoderada del Señor ***** , mayor de edad, estudiante, del domicilio de San Juan Opico, Departamento de San Salvador; contra la Sentencia pronunciada, por el JUEZ DE FAMILIA DE SOYAPANGO, Licenciado JULIO CESAR CHICAS MARQUEZ, en el proceso de pretensiones acumuladas: la primera sobre **ALIMENTOS Y RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN, TRATO Y ESTADÍA** promovido por el apelante y la segunda promovida, mediante reconvenición de **DIVORCIO POR EL MOTIVO TERCERO del Art. 106 C. F.** por la señora ***** , mayor de edad, casada, estudiante, del domicilio de San Martín, Departamento de San Salvador, patrocinada por la Licda. KENY LISSBETH CRUZ VILLATORO. Se confirma la admisión del recurso, por reunir los requisitos legales.

VISTOS LOS AUTOS Y CONSIDERANDO:

I. La sentencia apelada consta a fs. 140/141, en la que además de decretar el divorcio entre los señores ***** y ***** , el Juez a quo confirió el cuidado personal de las niñas ***** Y ***** , a su madre, y fijó en concepto de cuota alimenticia la suma de CUARENTA Y CINCO DOLARES MENSUALES, para cada una de las niñas a cargo del padre, señor ***** . Así también, en el romano IV del Fallo se estableció: “Destínase el derecho de uso y habitación del inmueble ubicado en Ciudad ***** , Villa ***** , Polígono ***** , casa ***** , Jurisdicción de San Juan Opico, departamento de La Libertad, propiedad del señor ***** , a favor de la señora ***** y de sus dos menores hijas; asimismo se otorga el uso del menaje familiar a las mismas. (Sic)

II. Inconforme con el anterior decisorio, a Fs. 150/152, la Licenciada RAMIREZ GARCIA, interpuso la apelación que conocemos, la cual en síntesis, fundamentó de la manera siguiente:

- Que no se valoró la prueba que se encuentra agregada en el proceso, que establece la capacidad económica actual y real de su mandante, pues en la constancia de salario se establece que lo que percibe mensualmente el señor ***** es inferior a los CIEN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, y que con la cantidad fijada para las niñas, su mandante tendría que sufragar sus gastos con QUINCE DOLARES MENSUALES, de aquí la inobservancia que el Titular del tribunal hizo sobre la capacidad económica de su mandante; violentando el Art. 254 C.F. en cuanto que se debe fijar la cuota alimenticia en proporción a la capacidad económica del obligado; agregando que la prueba testimonial tampoco dio elementos sobre ingresos adicionales de dicho señor.

- Que existe inconsistencia en el fallo, pues no se menciona nada sobre el derecho de uso de los bienes muebles que forman el menaje familiar ni a que menaje se refiere, ya que de la declaración de los testigos por parte de la señora ***** , quedó establecido que dicha señora y el señor ***** , cometieron ilícito penal al sustraer los muebles de la casa de su mandante y por ello se encuentra un proceso en la Fiscalía General de la República.

-Que el juzgador no tiene claro sobre qué inmueble recae la medida de derecho de uso y habitación, pues no fue acreditada la propiedad, y además en dicha vivienda no residen ni las niñas ni la madre de éstas, pues tienen otro lugar de residencia y por lo tanto se estaría violentando el derecho constitucional del ejercicio libre de la propiedad.

Por escrito de fs. 159/162, la Licda. CRUZ VILLATORO, en forma extensa, se pronunció respecto del Recurso de Apelación, manifestando en síntesis: que no se ha aplicado erróneamente el parámetro de la capacidad económica del obligado, pues el señor ***** , trabaja como Colaborador jurídico del Juzgado de Paz de Ilopango, donde percibe un sueldo mensual de SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO DÓLARES; por ser un empleado público goza de un salario estable y recibe remesas de los Estados Unidos de América de CIEN DÓLARES (\$100.º) a DOSCIENTOS DÓLARES (\$200.º). Que le descuentan CIENTO CINCUENTA Y SIETE DÓLARES CON VEINTICUATRO CENTAVOS de una casa que adquirió con el Fondo Social Para la Vivienda durante el matrimonio, para que fuera el hogar de sus menores hijas en la Jurisdicción de San Juan Opico; que no es cierto lo expresado por la apelante en cuanto a que la capacidad económica del señor ***** sea menor de CIEN DÓLARES, pues

se tienen indicios que la deuda con el Banco Agrícola la tiene como fiador, que el deudor principal es un hermano que está en Estados Unidos, que no dijeron quien era, por lo que cabe la posibilidad que ese dinero se lo estén reintegrando.

Que el Juez ha tomado en cuenta el segundo parámetro, que es la necesidad de las niñas, pues por tratarse de menores de edad demandan alimentos, vestuario, calzado y recreación, por ello la cuota debe ser justa para tener una calidad de vida adecuada. Que es el señor ***** , quien posee mayor capacidad económica por lo que es de justicia que contribuya por lo menos con el cincuenta por ciento de los gastos de las niñas, por lo que solicita inclusive se incremente a SETENTA Y CINCO DÓLARES MENSUALES o se confirme la cuota establecida por el Juez A quo. Que también es procedente se determine la obligación de colaborar con el cincuenta por ciento de los gastos anuales de educación. Asimismo solicita se fije el momento desde el cual se deben los alimentos, ya que fueron solicitados en la contrademanda y se ordenó el pago hasta el mes siguiente de haberse dictado la sentencia

Sobre la medida de destinación del uso y habitación del inmueble ubicado en Ciudad ***** , ***** , ***** , ***** , Jurisdicción de San Juan Opíco, Departamento de La Libertad, considera que está apegada a derecho, ya que el Juez resolvió conforme a lo solicitado en la reconvencción, no existiendo inconsistencias en el fallo; que además está demostrado que el señor ***** es el dueño del inmueble, expresando que dicho bien no poseía gravamen.

Que los bienes muebles del menaje familiar, son indispensables para la comodidad y bienestar de las niñas, en atención que la señora ***** , ha sufragado todos los gastos de sus hijas durante el año dos mil siete, sin ninguna ayuda del señor ***** . Seguidamente hace un detalle de los muebles que han quedado al demandado. Aclara que en ningún momento se ha cometido ilícito penal (hurto), pues para ello los bienes deben ser de propiedad ajena y en este caso se trata del patrimonio de la comunidad diferida del matrimonio, considerando que la denuncia es otro hecho de violencia psicológica del señor ***** en contra de su representada.

Finalmente solicita que se incremente la cuota alimenticia para las niñas ***** y ***** a SETENTA Y CINCO DÓLARES para cada una de ellas; se determine que el momento a partir del cual se deben los

alimentos es desde la fecha de la reconvencción de divorcio, de no acceder a lo anteriormente solicitado se confirme la sentencia del Juez a quo en lo relativo al uso y habitación del Inmueble y el uso exclusivo del menaje familiar, y se ordene al señor ***** , devolver los bienes que forman parte del menaje familiar y que están en su poder; se decreten además medidas de protección a favor de la señora ***** y su grupo familiar.

La Procuradora Adscrita del Tribunal a quo, Licda. EVA GLADYS BRIZUELA VASQUEZ, no se pronunció respecto de dicho recurso, no obstante habersele notificado en legal forma.

III. De esta forma, el quid de esta alzada se constriñe en determinar si es procedente confirmar, revocar o modificar la Sentencia Definitiva, en lo relativo a la cuota de alimentos fijada a favor de las niñas ***** Y ***** , así como en lo atinente al uso de la vivienda familiar y menaje familiar.

Antecedentes. En la demanda que dio inicio al presente proceso (Fs. 1/4), se pretendía el establecimiento de un Régimen de Visitas del padre en relación a sus hijas ***** Y ***** ; ofreciendo aportar la cantidad de **CUARENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, como cuota alimenticia a favor de sus hijas para cubrir sus necesidades de educación y crianza.

La demandada, señora ***** , contestó la demanda en sentido negativo -escrito de Fs. 29/35-, y reconvino en Divorcio por la tercera causal del Art. 106 C. F., es decir, por ser intolerable la vida en común entre los cónyuges. Solicitó además una Cuota Alimenticia provisional por la cantidad de **SESENTA DOLARES** de los ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA para cada una de las niñas y que en sentencia definitiva se estableciera una cuota alimenticia de CUATROCIENTOS DOLARES; un Régimen de Visitas en forma restringido. Que se anotara preventivamente la demanda sobre el inmueble situado en Residencial Ciudad Versailles, inscrito a favor del señor ***** y el Vehículo, placas Pdoscientos ochenta y cuatro mil, ochocientos setenta.

Se admitió la reconvencción de divorcio, se decretaron medidas de protección a favor de la señora ***** y su grupo familiar; y se ordenó emplazar al señor ***** , quien contestó dicha reconvencción en sentido negativo, a Fs. 64/67, en

cuanto al divorcio; añadiendo en cuanto a la cuota alimenticia, que no puede proponer una cantidad mayor a la ofrecida, considerando el salario actual que devenga y que no es cierto que reciba de manera regular remesas familiares y que si las ha recibido han sido en un promedio de dos veces al año y por la cantidad no mayor de CIENTO CINCUENTA DÓLARES.

Según la audiencia Preliminar celebrada (fs. 93), no hubo acuerdos entre las partes, por lo que se continuó con el trámite legal del proceso, señalándose Audiencia de Sentencia, en la cual, según consta a fs. 128/135, se recibieron las deposiciones de los testigos ofrecidos por la parte demandada, pues la parte actora desistió de su presentación.

IV. De acuerdo al marco regulatorio de las obligaciones alimenticias, los padres deben brindar a sus hijos sustento; habitación, vestido, educación, conservación de la salud y recreación; para tal efecto, cuando no existe acuerdo entre las partes, es el juzgador quien debe imponer la cuantía correspondiente, teniendo presente los elementos que al efecto señala la ley, y principalmente el principio de proporcionalidad establecido en el Art. 254 C.F., mediante el cual se establece la justa relación entre la capacidad económica del alimentante y la necesidad del o los alimentarios, por lo que la determinación del monto de la cuota alimenticia, no es producto de una ecuación matemática, sino del análisis de los factores ya mencionados. También se toma en consideración el aporte de la persona bajo cuyo cuidado se encuentra el hijo(a), Art. 252 C.F.

En el presente caso, el juzgador estableció una cuota alimenticia a favor de las hijas procreadas en el matrimonio -***** y *****-, por la cantidad de NOVENTA DÓLARES, a razón de CUARENTA Y CINCO DÓLARES para cada una; solicitando el señor ***** , se disminuya el monto a CINCUENTA DOLARES MENSUALES para ambas.

En atención a lo anterior- en primer lugar debemos hacer alusión a la capacidad económica del obligado, señor *****. Así tenemos que con la constancia extendida por la Pagaduría Auxiliar del Centro Judicial Isidro Menéndez, de fecha veintitrés de febrero de dos mil siete (ver Fs. 16 y 69), se hace constar que su sueldo mensual es de SETECIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES CON VEINTIUN CENTAVOS, teniendo descuentos por un monto de SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE DOLARES CON CINCUENTA Y UN CENTAVOS; quedándole para sus gastos personales la suma de NOVENTA Y CINCO DÓLARES CON SETENTA CENTAVOS, como lo ha señalado la impetrante. A fs. 115, se agrega nuevamente una

Constancia extendida por la Pagaduría Auxiliar del Centro Judicial Isidro Menéndez, de fecha veintiuno de noviembre de dos mil siete, existiendo en ese entonces las mismas condiciones en concepto de descuento con respecto a su salario que en los meses anteriores.

En el mismo orden a fs. 88, se encuentra Declaración Jurada de Ingresos y Egresos del señor *****, en el cual se expresa que desde el año dos mil dos al año dos mil seis, dicho señor ha tenido mayor cantidad de egresos que ingresos en sus finanzas personales; es decir, según tales datos difícilmente cuenta con lo necesario para su sostenimiento.

En lo tocante a las necesidades de las alimentarias, las niñas ***** y ***** ambas de apellidos *****, se presumen y no necesitan probarse, pero sí el quantum de esos gastos; sin embargo del informe Psicosocial, agregado a fs.100/107, realizado por el Juzgado, la señora ***** expresó, que entre los gastos que debe cubrir de sus hijas se encuentran: alimentos por DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS DÓLARES CON VEINTICINCO CENTAVOS; educación SESENTA Y ÚN DÓLARES CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS; vestuario y calzado VEINTE DÓLARES; recreación VEINTICINCO DÓLARES; vivienda y servicios SESENTA Y SEIS DÓLARES e implementos de limpieza CINCUENTA DÓLARES CON VEINTIÚN CENTAVOS, haciendo un total de gastos mensuales de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO DÓLARES CON OCHENTA CENTAVOS.

En cuanto a la capacidad económica de la madre de las niñas, señora ***** según Declaración Jurada, agregada a fs. 42, se refleja que es con la ayuda de sus progenitores que ha podido enfrentar los gastos de sus hijas. Por las declaraciones de los testigos y de ella misma, se sabe que ha tenido que trabajar –en ventas y otras ocupaciones- para cubrir las necesidades de sus hijas, pero no se especifica la cantidad de ingresos (sí en el estudio mencionado -a fs. 103-, que refiere entre OCHO Y DIEZ DÓLARES diarios). Además de acuerdo al Informe Psicosocial la señora ***** ha podido enfrentar estos gastos (entre otros) con la venta de un terreno que había heredado, Fs. 103.

Al analizar la condición económica del obligado, señor *****, los descuentos de su salario, (no sólo los de ley sino de otras obligaciones), se advierte que tiene capacidad de endeudamiento, resultando poco creíble que dicho señor cuente para sus gastos mensuales únicamente con la suma de NOVENTA Y CINCO DÓLARES CON SETENTA CENTAVOS, máxime si –como se ha señalado por parte de la demandada- cuenta con vehículo propio, aunque

en el proceso únicamente consta a fs. 46, la presentación de documentos para el trámite de traspaso de vehículo a nombre del demandante, que respalda dicha aseveración; lo que también es reforzado por el dicho de los testigos, señores ***** y *****, al mencionar que hace uso de automóvil particular, lo que hace inferir que efectivamente si cuenta con otros ingresos o bien, tal como se ha afirmado y en alguna medida admitido de su parte, recibe regularmente ayuda económica de sus parientes –hermanosque residen en los Estados Unidos; por lo que no es aceptable que pretenda únicamente colaborar con CINCUENTA DÓLARES mensuales para ambas hijas, como lo ha peticionado, por ser desproporcional con sus gastos.

En razón de ello, esta Cámara considera que dicho señor puede pagar la suma impuesta en concepto de alimentos y que con ello no se le deja en una situación de precariedad; cantidad que si bien es cierto no es suficiente para cubrir las necesidades básicas de las niñas, dicha cantidad, coadyuvará a satisfacer de mejor manera los gastos de las expresadas niñas, los cuales han sido cubiertos con la ayuda de la familia materna y de la madre con sus pocos ingresos. Además, debe tenerse presente que al cancelar sus deudas, de las cuales no se ha podido constatar sus saldos pendientes, tendrá más disponibilidad económica, tanto para sus gastos propios, como para colaborar de mejor manera a sus hijas; por lo que se confirmará la sentencia en este punto; no considerando el incremento que pide la parte contraria, por no haber apelado de la sentencia.

En razón de ello, esta Cámara considera que dicho señor puede pagar la suma impuesta en concepto de alimentos y que con ello no se le deja en una situación de precariedad; cantidad que si bien es cierto no es suficiente para cubrir las necesidades básicas de las niñas, dicha cantidad, coadyuvará a satisfacer de mejor manera los gastos de las expresadas niñas, los cuales han sido cubiertos con la ayuda de la familia materna y de la madre con sus pocos ingresos. Además, debe tenerse presente que al cancelar sus deudas, de las cuales no se ha podido constatar sus saldos pendientes, tendrá más disponibilidad económica, tanto para sus gastos propios, como para colaborar de mejor manera a sus hijas; por lo que se confirmará la sentencia en este punto; no considerando el incremento que pide la parte contraria, por no haber apelado de la sentencia.

V. En cuanto al uso de la vivienda y menaje familiar, el Juez a quo en el Romano IV de la sentencia –de manera confusa- estableció: “Destínase el derecho de uso y habitación del inmueble ubicado en Ciudad *****, *****, Polígono *****, casa *****, Jurisdicción de San Juan Opico, departamento de La Libertad, propiedad del señor

***** , a favor de la señora ***** y de sus dos menores hijas; asimismo se otorga el uso del menaje familiar a las mismas, hasta que la autoridad competente dictamine lo contrario. (Sic)

Al respecto aclaramos, como se ha hecho en precedentes de este Tribunal, que en lo referente a la vivienda familiar, deben distinguirse dos figuras al respecto: **1)** La constitución o protección a la vivienda familiar -con carácter voluntario, pero que también puede decretarse por el Juez-, de acuerdo a lo dispuesto en el Art.46 inciso segundo C.F., protección que desde luego lleva implícito el uso de la vivienda; y **2)** El simple uso de la vivienda familiar propiamente dicho, decidido por el Juez como una consecuencia de la sentencia de divorcio. Art. 111 inciso. 3º C.F., que establece: La sentencia de divorcio dispondrá además a quien de los cónyuges corresponderá el uso de la vivienda, y de los bienes muebles de uso familiar". Esta se concede como medida cautelar –por regla general- a petición de parte interesada y sólo excepcionalmente de manera oficiosa. Así también, como una medida cautelar previa a cualquier proceso o en diligencias de violencia intrafamiliar. Arts. 130 L. Pr. F. y 7 L. C. V. I...

Encontramos en el sub lite, que en la contestación de la demanda no hubo una petición concreta de tal medida, pues lo que se solicitó fue la anotación preventiva de la demanda en un inmueble ubicado en Ciudad ***** , Vía ***** , Polígono ***** , casa ***** , Jurisdicción de San Juan Opico, Departamento de La Libertad, el cual según informe de fs. 126, de Índice de Propietarios, extendido por el Centro Nacional de Registros, de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad, dicho inmueble está inscrito a favor del señor ***** , bajo la matrícula SITYC tres cero cero siete siete uno siete siete-cero cero cero cero; esto es, no hubo petición de protección o uso de la vivienda familiar. Dicha petición se hizo hasta en los alegatos de la audiencia de sentencia, por la apoderada de la señora ***** , Licda. CRUZ VILLATORO, quien hasta ese momento solicitó que se otorgara a su mandante el uso de la vivienda para que pudiera arrendarla y ayudarse, es decir como parte de los alimentos. En la contestación se solicitó como una garantía para el pago de los alimentos, pero se pidió el uso del menaje familiar. (ver fs. 34). Desconociéndose además –por falta de prueba idónea-, si dicho inmueble tiene o no gravamen, solamente aparece de la constancia de salario de dicho señor, un descuento del Fondo Social Para la Vivienda (ver fs. 16 y 115).

Consta que la demandada y sus hijas no han estado residiendo en dicho inmueble, que es uno de los requisitos para su concesión, pues residen en un lugar distante del mismo, lugar donde incluso estudia la niña ******, por ello la Licda. CRUZ VILLATORO pidió contradictoriamente se concediera el uso para poder rentar dicho inmueble y servir para los gastos de las niñas; aspecto que no constituye la finalidad para la cual se destina el inmueble, salvo que se hubiese acordado así por las partes. Por lo anterior no es procedente otorgar dicho uso de manera oficiosa, en vista que la señora ***** y sus expresadas hijas no residen en el referido inmueble; consecuentemente se revocará la sentencia en este punto.

En lo tocante al menaje familiar, que son todos aquellos bienes que sirven para el funcionamiento normal de un hogar o en palabras de Montero Aroca, Juan, “..está constituido por los objetos de uso imprescindible; las cosas de uso ordinario son aquellas que se encuentran, no de modo abstracto en las viviendas en general, sino de modo concreto en una vivienda determinada y que se destinan a la vida corriente de los habitantes de la misma.” Este menaje también puede otorgarse como un efecto de la sentencia de divorcio, en principio ligado al otorgamiento del uso de la vivienda, pues es ahí donde se encuentran y han servido para tal fin. En casos como el sub judice, estimamos que excepcionalmente puede confiarse dicho uso sobre esos muebles, aun cuando no se conceda el uso de la vivienda, tomando en consideración las circunstancias que rodeen el caso, y encontrándose algunos de dichos bienes en poder de la señora ***** y sus hijas, y algunas pertenencias de éstas –como ropa, juguetes y varios libros- en casa del señor ******, es procedente –y de beneficio- para las atenciones del hogar y de las hijas, conceder su uso a la señora *****.

Los bienes o enseres que constituyen dicho menaje como se ha apuntado, propios para el uso y atenciones del hogar, deberá confiarse a la señora ******, en el bienestar de las hijas, situación que resuelve el conflicto generado entre las partes, respecto a dichos bienes, pues existe acusación –incluso en el ámbito penal- por la sustracción de algunos muebles del hogar del señor ******, señalando inclusive que algunos son de propiedad y servicio exclusivo de éste, lo cual no puede avalarse por este tribunal (como tampoco la forma en que la señora ***** se apropió de los mismos), pues los referidos muebles en caso de conflicto, sólo pueden ser utilizados para los fines antes dichos, mediante resolución del Tribunal. En razón de lo anterior consideramos procedente se confiera el uso de dichos bienes que ya se

encuentran en poder de la señora y sus hijas, a favor de éstas; confirmándose en este punto la sentencia apelada.

En cuanto a lo solicitado por la Licenciada CRUZ VILLATORO sobre que se autorice un incremento de la cuota alimenticia, este Tribunal no puede pronunciarse al respecto, pues lo expuesto en la contestación de la apelación sólo se planteó como una solicitud, pero no como apelación adhesiva, conforme lo dispone el Art. 157 L. Pr. F. En cuanto a la petición formulada por la expresada profesional, de fijar el momento a partir del cual se deben los alimentos, debe tenerse presente lo que al efecto establece el Art. 253 C.F.: “La obligación de dar alimentos es exigible desde que los necesita el alimentario, pero se deberán desde la fecha de la interposición de la demanda.”

Se advierte en el sub lite, que desde el planteamiento de la reconvenición (ver fs. 29/35), se solicitó cuota de alimentos –tanto provisional como definitivos-, pero en el fallo pronunciado se establece que la cuota se hará efectiva a partir del mes en el que se pronunció dicha sentencia, es decir, a partir del mes de enero de dos mil ocho, cuando la reconvenición fue presentada y admitida en el mes de agosto de dos mil siete. En atención a lo anterior, estimamos procedente acceder a lo peticionado en cuanto a fijar la fecha desde que el señor ***** debe pagar la cuota de alimentos impuesta; consecuentemente se modificará el fallo, estableciendo que dicha cuota se debe desde el mes de agosto de dos mil siete, es decir, desde que fueron peticionados en legal forma.

3, 156, 157 y 160 L.Pr.F y 428 Pr. C.; esta Cámara, **RESUELVE:** 1) CONFIRMASE la Sentencia apelada en los puntos siguientes: a) En lo relativo al monto de la cuota alimenticia establecida por la suma de CUARENTA Y CINCO DOLARES MENSUALES, para cada una de las niñas ***** y *****, que el señor ***** aportará; b) En lo relativo al uso de los bienes que constituyen el menaje familiar, el cual se confía a la señora ***** en beneficio de sus expresadas hijas. 2) Revócase la sentencia en cuanto al derecho de uso y habitación del inmueble ubicado en Ciudad *****, *****, casa *****, Jurisdicción de San Juan Opico, Departamento de La Libertad. Quedan firmes los demás puntos de la sentencia. Devuélvase los originales al Tribunal remitente, con certificación de esta sentencia. NOTIFÍQUESE.

**PRONUNCIADA POR LOS SEÑORES MAGISTRADOS
DOCTOR JOSÉ ARCADIO SÁNCHEZ VALENCIA Y
LICDA. RHINA ELIZABETH RAMOS GONZÁLEZ.**

A. COBAR A.

B. SECRETARIO.

ANEXO 2.

33-97

CAMARA DE FAMILIA DE LA SECCION DEL CENTRO: SAN SALVADOR, A LAS ONCE HORAS DEL DÍA OCHO DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE

El presente Recurso de Apelación ha sido pronunciado por el Dr. (****), como apoderado del señor (****), mayor de edad, carpintero, del domicilio de Ilopango, contra la sentencia definitiva, en lo que se refiere al uso de la vivienda familiar, que se concedió a la señora (****) y a sus hijas (****),(****) y (****), todas de apellidos (****), pronunciada por el Juez de Familia de Soyapango, Lic. (****), en el proceso de divorcio promovido por el apelante contra la señora (****), mayor de edad, costurera, del domicilio de Soyapango, representada por la Licda. (****), Agente Auxiliar del Señor Procurador General de la República. A esta instancia únicamente ha comparecido el Dr. (****). Admítase el recurso con base en los Arts. 153 Inc. 1°, 156, 158 y 160 Inc. 2° L. Pr. F. por llenar los requisitos formales mínimos.

VISTOS LOS AUTOS Y CONSIDERANDO:

I. Que según la sentencia del Juez a quo, al decretarse el divorcio, en relación al punto apelado resolvió: Que se confería el uso de la vivienda familiar, de la casa situada en Urbanización Centro Urbano San Bartolo, Pasaje El Amate Oriente, Polígono F- tres, número cinco, Jurisdicción de Ilopango, a la señora (****) y a sus referidas hijas. No conforme con esa parte de la sentencia referida, a fs. 56 y 57 de la pieza principal, el Dr. (****) interpuso apelación y en su respectivo libelo expuso, en síntesis: a) Que el Juez a quo aplicando el Art. 111 C. F., dispuso que el uso de la vivienda del expresado inmueble correspondería a la cónyuge; pero como dicho inmueble esta hipotecado en favor del Fondo Social para la Vivienda, la cónyuge estaría expuesta a perderlo si su poderdante dejara de cumplir sus obligaciones, ya que a juicio del impetrante su patrocinado enfrenta una situación económica y de desmejora por el equilibrio que le ha sobrevenido, motivo por el cual se encuentra en mora, tal y como aparece de la constancia de estado de cuenta anexa. Considera el impetrante que el uso de la vivienda debió recaer en el inmueble ubicado en Comunidad Tres de Enero, que la demandada ha usado desde hace muchos años. b) Que sobre el problema de la hipoteca que grava el inmueble, relacionándolo con el Art. 46 C. F., el Dr. (****) estima que el legislador ordena que al constituirse derecho de habitación "No se podrá destinar

más de un inmueble a dicha habitación; que la habitación no deberá estar en proindivisión con terceros ni embargados, ni gravados con derechos reales y personales que deban respetarse". De lo que infiere que si se constituye el derecho real de habitación sobre un inmueble que esté afectado con dichos gravámenes, con base a la prelación de créditos, su uso sería inseguro y la señora podría perder "lo seguro por lo inseguro", y la casa en que vive actualmente, FENADESAL podría hacerla desaparecer al estar abandonada. Concluyó pidiendo: Se modifique la sentencia como lo señaló en la parte expositiva.

II. Por su parte, la Agente Auxiliar del Procurador General de la República, Licda. (****), se concretó a decir: Que por el interés superior de los menores está de acuerdo con la sentencia dictada en primera instancia, ya que la vivienda asignada reúne las condiciones "mínimas" para ser habitada por las menores y la madre de éstas y pidió se confirmara la sentencia en todas sus partes.

III. El punto controvertido consiste en determinar si es procedente modificar la sentencia, asignado para uso de la vivienda familiar de la señora (****) y sus referidas hijas, el inmueble ubicado en Centro Urbano San Bartolo, Jurisdicción de Ilopango y no el de la Comunidad Tres de Enero. El argumento principal que esgrime el apelante, Dr. (****) en apoyo de su pretensión consiste, a su juicio, en que el uso de la vivienda familiar del inmueble ubicado en Urbanización Centro Urbano San Bartolo, antes relacionado, tiene una hipoteca a favor del Fondo Social para la Vivienda en garantía del financiamiento del referido inmueble y que al disponer del mismo, la familia de su poderdante, estaría expuesta a que se pierda, si el señor (****) dejare de cumplir con dicha obligación.

Esta Cámara disiente del criterio que sostiene el Dr. (****) por las razones siguientes: El uso de la vivienda familiar aparece regulado en los Arts. 46 y 111 C. F.; según el primero, se puede constituir derecho de habitación sobre un inmueble para la vivienda familiar, cualquiera que sea el régimen patrimonial del matrimonio, cumpliéndose determinados requisitos que la misma disposición señala; y el inciso tercero del segundo artículo citado, prescribe que el Juez de Familia, en la sentencia de divorcio "... Dispondrá, además de quien de los cónyuges corresponderá el uso de la vivienda y de los bienes muebles de uso familiar". Lo previsto en las disposiciones citadas, alude a dos hipótesis que tienen relación entre sí, pero difieren en sus alcances. La constitución del derecho de habitación debe reunir los requisitos siguientes: a) Puede acordarse por los cónyuges en escritura pública o en acta ante el Procurador General de la República o Procuradores Auxiliares

Departamentales; b) Debe inscribirse en el Registro de la Propiedad Raíz correspondiente; c) Sólo puede destinarse un inmueble y éste tiene que estar libre de gravámenes y sin proindivisión; d) La titularidad del dominio sobre el inmueble puede corresponder a cualquiera de los cónyuges; llenándose los requisitos indicados en las letras b) y c). Una vez constituido el derecho al uso de la vivienda familiar, para la enajenación del inmueble destinado a ese fin, se necesitará el consentimiento de ambos cónyuges; como ya se dijo, cualquiera que sea el titular del derecho de dominio; sin perjuicio que el Juez pueda autorizar la destinación, enajenación, constitución de derechos reales o personales sobre el inmueble de que se trate, respetando el interés de la familia. Hay que destacar que lo novedoso de esa norma es que el referido derecho se puede constituir coercitivamente. Lo anterior está previsto para casos que ocurran durante el matrimonio o la unión no matrimonial.

En cambio, en el Art. 111 Inc. 3° C. F., el legislador no exige como presupuesto para el Juez decida a quien de los cónyuges corresponderá el uso de la vivienda familiar, la existencia previa de su constitución, conforme al Art. 46 C. F., pues sería redundante exigirla, ya que con la constitución del derecho al uso de la vivienda familiar, quedan protegidos los intereses de la familia. Por lo cual el Art. 111 Inc. 3° C. F. es aplicable tanto en el caso en que ya hubiere constitución del derecho al uso de la vivienda familiar, como en el evento en que dicha constitución no exista; sólo que bajo este segundo supuesto, es de utilidad la anotación preventiva de la demanda, de la contestación o de la reconvencción como medida cautelar, a fin de lograr la eficacia de la sentencia.

En el caso sub judice, tal como aparece en el reporte psicosocial de fs. 41 a 45 de la pieza principal, las condiciones ambientales, educacionales y de salud en las que viven en la actualidad, la señora (****) y sus menores hijas, solamente ofrecen riesgos ya que la casa donde habitan está construida a la parte de la línea férrea, carece de servicios de agua potable y energía eléctrica. Por el contrario, el señor (****) es propietario del inmueble situado en Urbanización Centro Urbano San Bartolo, Pasaje El Amate Oriente, Polígono "F"- tres número cinco jurisdicción de Ilopango; que aunque aparece que está hipotecado al Fondo Social para la Vivienda, dicho inmueble fue destinado para uso de la vivienda familiar en la sentencia de que se trata, por el Juez a quo, con base en los argumentos relacionados en la sentencia y aunque no lo dice de manera explícita, en aplicación de los Arts. 211, 247, 254, 257, 350 y 350 C. F., según los cuales el padre y la madre

deben criar a sus hijos con esmero, proporcionando un hogar estable, alimentos adecuados y proveerlos de todo lo necesario para el desarrollo normal de su personalidad; y los alimentos de acuerdo a dichas disposiciones consisten en las prestaciones de carácter económico, en especie, en combinación de las dos modalidades anteriores o en cualquier otra forma que a juicio prudencial del Juez se fundamente a cargo del alimentante y en favor de los alimentarios que les permitan a éstos, la satisfacción de sus necesidades de sustento, habitación, vestido, conservación de salud, educación, recreación y esparcimientos adecuados, así como participación en actividades artísticas según las aptitudes del beneficiario, sin discriminación en razón del origen de la filiación por lo que los jueces tienen potestad para tomar las decisiones pertinentes respecto al uso del inmueble que servirá para uso familiar de los hijos y del cónyuge encargado de su cuidado y en casos como el presente en que el inmueble aparece gravado por obligación provenientes de inversiones para proveer de techo a la familia, las respectivas cuotas deberán pagarse por aquel de los progenitores que tuviere mejores posibilidades económicas, por lo que la sentencia debe confirmarse respecto al punto apelado.

En vista de lo expuesto y con base en los Arts. 211, 247, 254, 350 y 351 C. F.; Arts. 82, 153 Inc. 1°, 156, 158, 160 Inc. 2° y 218 L. Pr. F. y Arts. 427 y 428 Pr. C., a nombre de la República de El Salvador esta Cámara FALLA: Confírmase la sentencia apelada por estar arreglada a derecho. Devuélvanse originales al Tribunal remitente con certificación de esta sentencia. Notifíquese.

PRONUNCIADA POR LOS SEÑORES MAGISTRADOS QUE LA SUSCRIBEN.

AFS3397

GLOSARIO.

1. **Derecho de Uso:** Facultad que tiene una persona para utilizar un bien ajeno y obtener de este los frutos necesarios para satisfacer sus propias necesidades y las de su familia. Es un derecho personalísimo, lo que significa que no puede ser transferido o enajenado a terceros.
2. **Derecho de Habitación:** Derecho real que permite a una persona ocupar una vivienda ajena para habitar en ella, sin obligación de pagar una renta o precio por ello. Está limitado a la satisfacción de las necesidades personales del habitador y su familia.
3. **Vivienda Familiar:** El inmueble en el que habita de forma permanente o transitoria un núcleo familiar. La vivienda familiar goza de protección legal especial, que impide su enajenación o embargo sin el consentimiento de ambos cónyuges o convivientes.
4. **Patrimonio Familiar:** Conjunto de bienes que, por su destinación, están afectados a la protección y bienestar del grupo familiar. Estos bienes no pueden ser enajenados o gravados sin el consentimiento de las personas que forman parte del núcleo familiar.
5. **Inembargabilidad:** Principio jurídico que protege determinados bienes de ser embargados o ejecutados por deudas. En el contexto de la vivienda familiar, este principio impide que el hogar sea objeto de embargo para proteger la estabilidad del núcleo familiar.
6. **Código Civil:** Conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones civiles entre las personas. El Código Civil es la base legal que establece los derechos y obligaciones en materia de contratos, propiedad, familia, herencias y más.
7. **Usufructo:** Derecho real que permite a una persona disfrutar de los bienes ajenos y obtener sus frutos o productos sin ser propietario de los mismos, con la obligación de

preservar la integridad del bien. Este derecho se extingue cuando fallece el usufructuario o expira el plazo establecido.

8. **Servidumbre:** Derecho real que impone una carga sobre un inmueble en beneficio de otro inmueble o persona. Las servidumbres pueden limitar el uso del inmueble gravado, permitiendo que el propietario del inmueble beneficiado utilice una parte del primero.
9. **Oponibilidad:** Principio por el cual un derecho, como el de uso o habitación, puede hacerse valer frente a terceros. Este principio asegura que cualquier persona que adquiera el bien sobre el que recae el derecho deba respetar el uso o habitación vigente.
10. **Legalidad:** Principio que establece que todo derecho o acto jurídico debe ajustarse a lo dispuesto por la ley. En el caso de los derechos de uso y habitación, estos deben constituirse conforme a los parámetros legales establecidos en el Código Civil.
11. **Temporalidad:** Característica de los derechos de uso y habitación, que pueden ser temporales o vitalicios. Estos derechos se extinguen al cumplirse el plazo o con la muerte del titular, según lo que se haya estipulado en el acto constitutivo.
12. **Protección Social de la Vivienda:** Conjunto de mecanismos legales destinados a proteger el acceso a una vivienda digna y estable para las personas y familias, evitando que se comprometa su bienestar ante situaciones de deuda o conflictos.
13. **Derecho Real:** Facultad que recae directamente sobre un bien y que es oponible frente a todos. Los derechos reales, como el uso y la habitación, permiten al titular ejercer una relación directa con el objeto del derecho sin necesidad de intermediarios.
14. **Habitatio:** Término del derecho romano que se refiere al derecho de habitar gratuitamente en una vivienda ajena, sin transferir la propiedad. Es un antecedente histórico del derecho de habitación actual.

15. **Iura in Re Aliena:** Derechos reales limitados que permiten a una persona usar o disfrutar de un bien que pertenece a otra. Entre ellos están el usufructo, el uso, la habitación y las servidumbres.
16. **Acto Inter Vivos:** Acto jurídico realizado entre personas vivas, como un contrato de donación o cesión de derechos. Los derechos de uso y habitación, por su naturaleza personalísima, no pueden ser objeto de un acto inter vivos.
17. **Derecho de Familia:** Conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones entre los miembros de una familia, incluyendo la protección de la vivienda familiar y los derechos de los cónyuges y los hijos sobre el patrimonio.
18. **Oponibilidad Erga Omnes:** Principio según el cual un derecho real, como el uso o habitación, debe ser respetado por cualquier persona, incluso terceros que adquieran posteriormente derechos sobre el mismo bien.
19. **Extinción del Derecho Real:** El fin de un derecho real, como el uso o habitación, ocurre por diversas causas: fallecimiento del titular, cumplimiento del plazo, destrucción del bien, o renuncia voluntaria del derecho.
20. **Prescripción Extintiva:** Mecanismo legal mediante el cual un derecho puede extinguirse por el paso del tiempo, siempre que el titular del bien no haya ejercido su derecho durante un período determinado. Puede aplicarse a derechos reales, como el uso.
21. **Contrato Oneroso:** Acuerdo entre partes en el que ambas se obligan recíprocamente a entregar o hacer algo a cambio de una contraprestación. El derecho de uso o habitación puede constituirse mediante un contrato oneroso.

22. **Contrato Gratuito:** Contrato en el que solo una de las partes realiza una prestación sin recibir nada a cambio. El derecho de habitación, por ejemplo, puede otorgarse de forma gratuita mediante un contrato de donación.
23. **Acto de Última Voluntad:** Acto jurídico que manifiesta la voluntad de una persona, como un testamento, que solo tiene efecto tras su fallecimiento. El derecho de habitación puede constituirse a través de un testamento.
24. **Jurisprudencia:** Conjunto de sentencias y resoluciones de los tribunales que interpretan y aplican las normas jurídicas. La jurisprudencia es clave en la interpretación de derechos como el uso y habitación.
25. **Constitución del Derecho de Uso y Habitación:** Proceso mediante el cual se crea el derecho de uso o habitación, ya sea por contrato, acto unilateral, prescripción o por cualquier otro título válido en derecho.
26. **Bien Inmueble:** Objeto fijo que no puede ser trasladado de un lugar a otro, como una casa o un terreno. Los derechos de uso y habitación suelen recaer sobre bienes inmuebles.
27. **Bien Mueble:** Cualquier objeto que puede ser movido de un lugar a otro. En algunos casos, los derechos de uso pueden recaer sobre bienes muebles que generen frutos o productos.
28. **Conservación del Bien:** Obligación del titular del derecho de uso o habitación de mantener la integridad y sustancia del bien sobre el que recae el derecho, sin causar daño o deterioro al mismo.

29. **Bienes Fructíferos:** Bienes que producen frutos o rendimientos periódicos, como un huerto o una finca. El derecho de uso puede permitir a una persona beneficiarse de estos frutos.
30. **Cesión de Derechos:** Acto mediante el cual una persona transfiere sus derechos a otra. Sin embargo, los derechos de uso y habitación, al ser personalísimos, no permiten cesión.
31. **Propiedad Horizontal:** Régimen jurídico de propiedad que regula la coexistencia de diferentes propietarios en un mismo inmueble, dividiendo los derechos sobre las partes comunes y privadas de un edificio.
32. **Título Constitutivo:** Documento o acto que da origen a un derecho, como un contrato o testamento, que crea el derecho de uso o habitación sobre un bien.
33. **Ius Utendi:** Derecho de usar un bien sin obtener beneficios económicos de él. Es un derecho limitado a la satisfacción de las necesidades personales del titular, propio del derecho de uso.
34. **Habitación Vitalicia:** Derecho de habitación que se concede de forma indefinida hasta la muerte del titular, momento en el que el derecho se extingue.
35. **Bienes Inalienables:** Aquellos bienes que, por disposición legal o contractual, no pueden ser vendidos o cedidos a terceros. La vivienda familiar puede ser declarada inalienable en ciertos casos para proteger su estabilidad.
36. **Usufructuario:** Persona que posee el derecho de usufructo sobre un bien, lo que le permite usarlo y beneficiarse de sus frutos sin alterar su sustancia. El usufructuario no es propietario del bien.

37. **Comunidad de Bienes:** Régimen de propiedad en el que varias personas son copropietarias de un bien, compartiendo derechos y obligaciones sobre el mismo. Es común en herencias o matrimonios.
38. **Herencia:** Conjunto de bienes, derechos y obligaciones que una persona deja tras su fallecimiento, y que son transmitidos a sus herederos conforme a la ley o el testamento.
39. **Nuda Propiedad:** Derecho de propiedad sobre un bien que se conserva cuando otro tiene el usufructo. El nudo propietario tiene la titularidad, pero no el uso y disfrute del bien mientras dure el usufructo.
40. **Título de Propiedad:** Documento que acredita a una persona como propietario legítimo de un bien. Es fundamental para poder ejercer y defender los derechos de propiedad frente a terceros.