Los derechos de uso y habitación: figuras subutilizadas en la práctica notarial

Cristina Vázquez Aldana Urrutia*
Notaria 41 de Guadalajara, Jalisco

RESUMEN

Los derechos de uso y de habitación constituyen derechos reales limitados que, pese a encontrarse plenamente reconocidos por la legislación civil, continúan siendo figuras escasamente utilizadas en la práctica notarial. Con frecuencia son desplazados por instituciones tradicionales, particularmente el usufructo, sin advertir que pueden representar soluciones jurídicas más adecuadas para determinados supuestos de planeación patrimonial, organización familiar y transmisión ordenada del patrimonio. El presente trabajo analiza el origen y evolución de ambas figuras, su naturaleza jurídica, su regulación en la legislación federal y del estado de Jalisco, así como sus implicaciones registrales y fiscales. Finalmente, se reflexiona sobre el papel del notario en el diseño de estructuras jurídicas que respondan a las necesidades particulares de cada caso, reivindicando el derecho de uso y el derecho de habitación como herramientas útiles, flexibles y con un importante potencial dentro de la función notarial.

PALABRAS CLAVE

derecho de uso; derecho de habitación; derechos reales; planeación patrimonial; función notarial.

ABSTRACT

The rights of use and habitation are limited real rights which, although fully recognized in civil legislation, remain figures seldom employed in notarial

* Licenciada en Derecho por el ITESO y Maestra en Derecho. Notaria 41 de Guadalajara. Secretaria de la Academia Jalisciense de Derecho Notarial y Académica de Número 23; en el Colegio de Notarios del Estado de Jalisco tiene a su cargo la Comisión de Vinculación. cvazquez@vahg.mx

practice. They are frequently displaced by traditional institutions, particularly usufruct, without noticing that they may offer more suitable legal solutions in certain cases of estate planning, family organization, and the orderly transmission of assets. This paper analyzes the origin and evolution of both figures, their legal nature, their regulation under federal law and the law of the state of Jalisco, and their registry and tax implications. Finally, it reflects on the role of the Notary Public in designing legal structures that respond to the particular needs of each case, vindicating the right of use and the right of habitation as useful and flexible tools with significant potential within the notarial function.

KEYWORDS

Right of Use; Right of Habitation; Real Rights; Estate Planning; Notarial Function.

I. Introducción

Los derechos de uso y de habitación constituyen instituciones jurídicas de larga tradición dentro del derecho civil que, pese a su utilidad práctica, continúan siendo escasamente utilizadas en el ejercicio cotidiano de la función notarial. En numerosas ocasiones son desplazadas por figuras de mayor difusión, como el usufructo o la transmisión de dominio, aun cuando su naturaleza permite ofrecer soluciones patrimoniales más precisas para atender necesidades familiares, sucesorias y de protección personal.

El presente trabajo parte de la premisa de que ambos derechos poseen un potencial jurídico significativamente mayor al que actualmente se les reconoce. A través del estudio de su evolución histórica, naturaleza jurídica, regulación vigente y aplicación práctica, se propone reflexionar sobre su utilidad como instrumentos de planeación patrimonial y sobre la responsabilidad del notario de identificar y diseñar la figura jurídica más adecuada para cada caso concreto.

Tanto el derecho de uso como el derecho de habitación son derechos reales constituidos mediante un negocio jurídico ya sea unilateral o bilateral, inter vivos o mortis causa e incluso a título oneroso o de manera gratuita.

Si bien ambos derechos comparten innegables características, es necesario destacar y comprender el nacimiento jurídico de uno y otro, tanto en la antigua Roma como en su evolución hacia el derecho moderno y actual.

Se atenderá la distinción con la figura del derecho de usufructo, el cual, por su propia naturaleza, permite el derecho al disfrute y goce. Es indispensable realizar la diferenciación toda vez que el derecho de uso y el derecho de habitación se desmembran de la propiedad al poder separar el uso, el disfrute y el dominio de la misma. Si bien son de menor importancia que el propio usufructo, permiten circunstancias distintas y de interés para la persona al momento de diseñar una planeación patrimonial.

En el presente artículo se analiza el alcance de cada uno de ellos, así como las limitantes que impactan en el bien que se ve afectado al momento de su constitución. Se analizarán de igual manera las ventajas y desventajas de ambas figuras, las cuestiones patrimoniales, civiles, catastrales, registrales y fiscales que, en su caso, pudieran llegar a generarse y el tronco central de este estudio, la intervención del fedatario para la constitución de los mismos.

II. Definición etimológica de uso y habitación

Uso. «La palabra uso viene del latín usus (derecho de utilización y goce que uno tiene sobre lo suyo), de donde tenemos usar, abusar, abuso, usura, usuario, etc. Deriva del verbo uti (utilizar) y se vincula a una raíz indoeuropea oit- (llevar consigo, recoger).[1]»

Habitación. «La palabra »habitación« está formada con raíces latinas y significa »lugar destinado a vivienda«. Sus componentes léxicos son: habitare (vivir, morar), más el sufijo —ción (acción y efecto)[2]».

III. Nacimiento de la figura del uso y la habitación en el derecho romano

Para comprender las afectaciones a la propiedad es necesario remontarse en la historia al nacimiento de la figura jurídica de la servidumbre ya que el nombre *servitus* fue el primero que se contempló para un derecho sobre cosa ajena y reconocido como tal por el *ius civile* durante la época clásica. Dicha denominación, más tarde sería extendida al usufructo y sus derechos análogos —uso y habitación, apareciendo posiblemente las ordenaciones hacia finales del siglo VI de Roma.

Vale la pena recordar la antigua definición del Usufructo —«*usus fructus*»— es el derecho de usar y disfrutar la cosa ajena, salvando su sustancia: *usus fructus est ius alienis rebus utendi fruendi salva rerum substantia*.[3]" ya que de allí deriva la idea del derecho a utilizar los bienes de terceros, pero resguardando la figura de la propiedad. Se cree que la figura cobra fuerza, al difundirse el matrimonio —*sine manu*— y respondiendo a la necesidad en aquella época de dejar a la viuda lo necesario para seguir viviendo en forma similar y sin menoscabo o perjuicio de los hijos al nombrarla heredera. La esencia principal, como bien se sabe, era de carácter alimenticio.

---

1 *Diccionario de etimologías*, https://etimologias.dechile.net/?uso.
2 *Diccionario de etimologías*, https://etimologias.dechile.net/?habitacio.n.
3 Juan IGLESIAS, *Derecho romano: historia e instituciones*.

De la mano del usufructo y de igual forma durante la época clásica, existen el *usus* y el *habitatio*, ambos materia de esta reflexión.

En primer lugar, se constituye el *usus* como el derecho de usar una cosa sin percibir los frutos de la misma. Tiempo después, los jurisconsultos ampliarían la esfera del uso hacia el *uti*, es decir que el usuario de un inmueble pueda habitarlo con su familia o dar acogida a huéspedes, esclavos... En la época del derecho justiniano, era posible alquilar las habitaciones sobrantes y que no se estuvieran utilizando por la propia familia, tomando los frutos que rindieran para el propio sustento del usuario principal. Queda garantizado en todo momento en favor del titular la conservación de la propiedad de la cosa y al concluir el derecho de uso. El restante de los principios jurídicos quedaba sujeto y similares a la figura del usufructo.

Posteriormente, existió una cuestión muy discutida en la época clásica en la que la habitatio concedida a los particulares implicaba el uso, el usufructo, o un simple derecho de ocupar un espacio para vivir en el mismo, convirtiéndolo finalmente en un derecho real especial y vitalicio durante la época justiniana.

IV. Conceptos de uso y habitación, según la doctrina y diversos autores

Para entrar en la materia de los derechos de uso y habitación, ha de atenderse previamente la esencia de un derecho real de propiedad y enmarcarlo como un derecho absoluto ejercido de manera directa e inmediata sobre un bien para su aprovechamiento ya sea parcial o total y oponible ante terceros, siendo parte de las cosas y bienes.

«En realidad, cuando se habla de derechos como algo distinto de las cosas, no es tanto porque se circunscriben usualmente éstas al ámbito material (se perciben los sentidos) como porque se alude bien a derechos distintos del de la propiedad (derechos reales en cosa ajena), bien al poder de exigir una prestación a otro sujeto....[4]»

Este breve recordatorio de la naturaleza del derecho real es fundamental para poder clasificar y encuadrar los derechos materia del presente trabajo, siendo el mismo aquel que permite al titular poder inmediato y directo sobre una cosa, con los mencionados efectos oponibles ante terceros. Se contrapone a los derechos personales o aquellos nacidos de las obligaciones, por lo que el titular solo tendrá poder en relación a un sujeto pasivo determinado ya que como es sabido, el derecho real recae sobre una cosa material o inmaterial, mueble o inmueble.

4 Luis DÍEZ-PICAZO y Antonio GULLÓN, *Instituciones de derecho civil*, vol. I.

Dado el carácter incorporal de los derechos, por analogía se consideran como inmuebles las servidumbres y demás derechos reales, siendo el común denominador la aplicación del régimen jurídico. Los derechos reales serán inscribibles en el registro público de la propiedad, otorgando la debida seguridad jurídica a su titular y se encuentran regulados en el Código Civil correspondiente.

Tratándose de un derecho real, debe considerarse, de igual manera el sujeto activo y pasivo de la relación jurídica, aquel que usa o habita y aquel que debe soportar el uso o habitación de sus bienes. En toda relación el sujeto pasivo deberá, forzosamente, ser propietario del bien objeto de dichos derechos y contar con la libre disposición sobre el mismo. En consecuencia, quien no tenga la libre disposición de sus bienes, no podrá constituir derecho de uso o habitación alguno sobre los mismos. El sujeto activo de la relación podrá ser una persona física o moral (con su debida temporalidad) para el caso del derecho de uso y exclusivamente física para el caso del derecho de habitación, sin olvidar que el sujeto puede ser único o múltiple.

Entre las interpretaciones de ciertos autores se describe la probable confusión que pueda existir del derecho de uso y el derecho de habitación con el contrato de comodato, el cual, por su naturaleza, engendra derechos personales y no reales y no se está por ello, en el supuesto de los derechos previamente aludidos.

Como fue mencionado previamente, en épocas más antiguas se conocía al derecho de usufructo, derecho de uso y derecho de habitación, como servidumbres personales al comprender que allí estribaba su nacimiento. No han de confundirse estos derechos con figuras también de antaño, denominadas servidumbres prediales o reales ya que la naturaleza de cada una de ellas perseguía un fin distinto. En la actualidad, cada derecho ha adquirido su propia denominación ya sea usufructo, uso o habitación, dejando las servidumbres prediales, hoy conocidas meramente como servidumbres.

Para profundizar en la naturaleza jurídica de ambos derechos, tanto el de uso como el de habitación, deben determinarse los mismos como ramificaciones que nacen de la propiedad, pero con menor trascendencia y capacidad de afectación que el usufructo.

Es por lo previamente descrito que fragmentar o segmentar la propiedad es indispensable para la creación del derecho de usufructo y en consecuencia del derecho de uso y el derecho de habitación. Las regulaciones jurídicas actuales permiten transmitir el derecho de usar y disfrutar, reteniendo la nuda propiedad y por lo tanto la disposición o dominio del bien.

Si bien la naturaleza de los frutos no es materia de estudio en el presente artículo, cabe destacar de manera breve, las clases de los mismos reguladas en

materia civil, ya que en ciertos supuestos el derecho de uso permite el disfrute del bien.

1. Naturales: Aquellos que nacen de manera espontánea de la tierra
2. Industriales: Aquellos que se producen mediante cultivo o trabajo
3. Civiles: Aquellos que remuneran una utilidad a través de rentas, réditos de capitales.

1. Uso

Dice Rojina Villegas: «Podemos definir el uso indicando que es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni substancia, y de carácter intransmisible.[5]».

Dentro de la distinción el catedrático separa el derecho de uso del de usufructo por dos cuestiones muy elementales que se definen, la primera de ellas por la restricción propia que se encuadra en la naturaleza de la figura delimitando el bien exclusivamente a su uso y sólo en ciertos casos percibir frutos. En segundo lugar, por su carácter intransmisible al ser de carácter personalísimo y extinguirse a la muerte del titular del mismo.

Puede el derecho de uso constituirse sobre cualquier tipo de bien susceptible de uso y que se encuentre dentro del comercio, ya sea mueble o inmueble. Es limitado ya que no transfiere la propiedad completa.

2. Habitación

«El derecho real de habitación en realidad es el derecho de uso sobre una finca urbana para habitar gratuitamente algunas piezas de una casa. No se distingue en rigor fuera de esta circunstancia especialísima, en cuanto al contenido, pues también se trata de un derecho real intransmisible, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar algunas piezas de una casa, sin alterar su forma ni substancia.[6]»

La habitación por su propia esencia es gratuita y no debe consentirse ni constituirse de manera onerosa. El uso, por el contrario, podrá constituirse en ambos sentidos. En ambos derechos deberá atenderse a las reglas generales del usufructo tanto para la constitución de los derechos, así como para su extinción, exceptuando las especiales previamente mencionadas.

Este derecho se encuentra vigente de manera cotidiana en el ámbito sucesorio como forma natural de proteger la necesidad de viviendas para determinadas personas del núcleo familiar.

---

5 Rafael ROJINA VILLEGAS, *Compendio de derecho civil II: bienes, derechos reales y sucesiones*.
6 *Ibid.*

v. Legislación actual en el ámbito federal y estatal, y sus alcances

En obvio de repeticiones, al hablar del derecho de uso y el derecho de habitación, en este capítulo, se les englobará en conjunto como «Los derechos».

> Artículo 1049.- El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena, los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente.
>
> Artículo 1050.- La habitación da, a quien tiene este derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.
>
> Artículo 1051.- El usuario y el que tiene derecho de habitación en un edificio, no pueden enajenar, gravar, ni arrendar en todo ni en parte su derecho a otro, ni estos derechos pueden ser embargados por sus acreedores.[7]
>
> Artículo 1107.- El uso da derecho para percibir, de los frutos de una cosa ajena, los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente.
>
> Artículo 1108.- La habitación da, a quien tiene este derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.
>
> Artículo 1109.- El usuario y el que tiene derecho de habitación en un edificio, no pueden enajenar, gravar, ni arrendar en todo ni en parte su derecho a otro, ni estos derechos pueden ser embargados por sus acreedores. Los derechos de uso de habitación se extinguen con la muerte de su titular, y siempre se entienden concedidos en atención a la calidad de la persona.[8]

La redacción en ambos códigos es prácticamente igual, con leves variantes en la composición de los artículos; adicionalmente tanto en el Código Civil Federal como en el Estatal, se considera sujetarse a las disposiciones establecidas para el derecho de usufructo ya que las mismas son aplicables para los derechos en tanto no contravengan lo ordenado en el capítulo único del título quinto y octavo respectivamente. Finalmente, la legislación refiere que cuando el usuario consuma todos los frutos de los bienes o se ocupen todas las piezas de una casa, el titular del derecho de que se trate quedará obligado a los gastos de cultivo o en su caso al pago de reparaciones. Sin embargo, si únicamente se consumen parte de los frutos o se utiliza un espacio de la casa, el titular no se encontrará

7 Código Civil Federal
8 Código Civil del Estado de Jalisco

obligado a contribución alguna, siempre y cuando el propietario del bien pueda aprovechar la parte de los frutos restantes y sean estos suficientes para cubrir los gastos y cargas del propio bien.

Para constituir los derechos y de acuerdo al capítulo séptimo del código civil del estado de Jalisco, se hará de manera temporal y sin alterar la substancia o forma del bien salvo pacto en contrario, ya sea por disposición legal, contrato, testamento o usucapión; en favor de una o varias personas, de manera simultánea o sucesivamente — en cuyo caso no tendrá lugar en tanto exista la persona nombrada en primer lugar. Los derechos son vitalicios salvo pacto en contrario y puede constituirse desde y hasta cierto día, puros y sujetos a condición.

Los derechos se extinguen por causas como la muerte del titular del mismo, el vencimiento del plazo, la renuncia expresa del titular, la pérdida del bien o el cumplimiento de la condición que fue impuesta en el título constitutivo.

VI. Consideraciones y cuestiones fiscales

Destaca la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco en su artículo 79 que todo contrato traslativo de dominio debe ser manifestado, en términos de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, a la autoridad catastral en las formas que para tal efecto se aprueben.

> Respecto a la consolidación, acrecentamiento o extinción del usufructo, el plazo para dar el aviso a que se refiere este artículo será de dos meses a partir de la fecha en que se dé el suceso u ocurra el supuesto preestablecido en el documento constitutivo del usufructo.[9]

Es en este supuesto claro y preciso en el segundo párrafo de dicho artículo, por lo que ve al derecho de usufructo, el ya comentado desmembramiento de la propiedad. No obstante, dicha Ley, no hace alusión alguna a la constitución del derecho de uso o de habitación.

Asimismo, la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco describe en su numeral 112 las figuras jurídicas sujetas al impuesto de transmisión patrimonial y que serán objeto del mismo siempre que exista el traslado de dominio, de la propiedad o de los derechos de copropiedad sobre bienes inmuebles, por cualquier hecho, acto o contrato. De igual forma, los multicitados derechos no son mencionados expresamente. Para mayor claridad señala en lo conducente:

9 Ley de Catastro del Estado de Jalisco

I. Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, a excepción de las que se realicen al constituirse la sociedad conyugal.

II. La compraventa en la que el vendedor se reserva la propiedad, aun cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad;

III. La promesa de adquirir...

IV. La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador en los casos de las fracciones II y III que antecede, respectivamente;

V. La fusión de sociedades;

VI. La dación en pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles;

VII. La constitución de usufructo o su acrecentamiento, transmisión de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo;

VIII. Usucapión o Prescripción positiva;

IX. La cesión de derechos del heredero, legatario o copropietario en la parte relativa y en proporción a los inmuebles...

X. Enajenación a través del fideicomiso...

XI. La división, liquidación de la copropiedad o de la sociedad conyugal o legal...

XII. Las transmisiones de la propiedad realizadas en procedimientos judiciales o administrativos...

XIII. La constitución y transmisión del derecho de superficie;

XV. Cualquier otro acto o contrato por el que se transmitan bienes inmuebles o derechos sobre los mismos; y

XVI. Las transmisiones que se realicen mediante actos o contratos objeto de este impuesto, por personas físicas o morales a las que se les lleve a cabo una auditoría ambiental por parte de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial...

Artículo 113.- Es sujeto de este impuesto la persona física o jurídica que, como resultado de cualquiera de los actos jurídicos o contratos a que se refiere el artículo inmediato anterior, adquiera el dominio, derechos de propiedad, copropiedad o cualquier derecho real sobre uno o más bienes inmuebles.[10]«

Dice Ortiz Dorantes: »... la interpretación jurídica consiste en atribuir a cualquier norma (independientemente de si tiene o no vacíos o lagunas jurídicas) un

10 Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco

significado, mediante las reglas del lenguaje, los métodos interpretativos, las reglas previstas por el sistema jurídico, las costumbres de una región o lo manifestado por la doctrina... cualquier texto jurídico normativo puede asumir diversos significados que dependerán de los factores que rodeen a su intérprete... de esta manera, las normas jurídicas son interpretadas por distintos sujetos u operadores jurídicos. La relevancia y obligatoriedad de esta interpretación dependerá de quien la realice...[11]"

Para concluir la reflexión anterior, es preciso recordar los elementos esenciales del impuesto —sujeto, objeto, base y tasa—. El derecho de uso y el derecho de habitación no reúnen la totalidad de ellos. Si bien el sujeto y el objeto son fácilmente identificables, no existe forma alguna para determinar la base y el monto gravable sobre el cual podría fincarse la cuantía del impuesto de transmisión patrimonial a enterar. Tampoco podría pensarse en el impuesto sobre la renta o al valor agregado, toda vez que no existe enajenación alguna.

Establecer todos los elementos anteriormente descritos es indispensable y de hacer falta alguno, se vulnera el principio de reserva de la Ley tributaria cayendo en una norma jurídica inconstitucional.

VII. La Ley del Registro Público de la Propiedad y su Reglamento

Atendiendo a la necesidad de hacer pública la afectación del bien sobre el cual se constituye un derecho de uso o de habitación, se recuerda la finalidad del Registro Público de la Propiedad, el cual preserva la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario y da publicidad a los actos y hechos jurídicos que así lo requieran conforme a la ley.

Son inscribibles en el Registro Público de la Propiedad todos aquellos títulos sobre los cuales se crea, reconozca, adquiera, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria o los demás derechos reales sobre inmuebles así como todas aquellas resoluciones administrativas, hechos, actos, títulos y contratos que las leyes o decretos ordenen expresamente sean registrados.

En el registro mobiliario de igual manera es posible inscribir todos los documentos y actos jurídicos relacionados con bienes muebles siempre y cuando el valor del bien exceda los 500 salarios mínimos diarios vigentes en la circunscripción territorial de la oficina en la cual se presente el documento. El valor se tomará de la factura que se presente.

---

11 Angélica ORTIZ DORANTES, *Ley antilavado: casos prácticos*.

Cuando se trate de bienes inmuebles será necesario que el fedatario, como en todo instrumento público que autoriza con la finalidad de afectar un bien (ya sea por su transmisión de dominio, afectación en condominio, aportación a fideicomiso...) describa en el documento, para su debida inscripción: la ubicación, medidas y linderos del inmueble; la naturaleza, condiciones y limitaciones del derecho que se constituye, transmite, modifique o extinga; el valor de los bienes o derechos, si lo hubiere; los nombres de las personas en cuyo favor se realice la inscripción; la naturaleza del acto y el restante de datos que conforme a la ley, deba contener.

En este sentido, de cara a una transmisión de propiedad de cualquier naturaleza, es importante comprobar en el Registro de la Propiedad que el bien inmueble no cuente con cargas de este tipo, pues pudiere darse el caso de adquirir un inmueble que cuente con un derecho de habitación constituido hacia un tercero quien tendrá todo el derecho de habitarlo. Aunado a lo anterior, el derecho de habitación se encuentra limitado a las necesidades del titular del mismo y tiene un carácter personal. Al ser intransferible, no puede disponerse del mismo y debe contarse con el consentimiento expreso del titular del mismo en caso de desear extinguirlo. El derecho de uso o habitación tampoco podrá ser utilizado con fines de garantía (prenda o hipoteca) y por lo mismo es inembargable.

Si bien la Ley del Registro Público de la propiedad no contempla expresamente el derecho de uso y el derecho de habitación, ambos quedan encuadrados en las generalidades de la misma. El derecho de uso en el capítulo del registro mobiliario y el derecho de habitación en el artículo 38 fracciones I y XXXII. Merece la pena un estudio más profundo de ambos y el considerar la modificación a la propia ley para tipificar y adicionar ambas figuras, ya que afectaciones como el derecho de superficie o las servidumbres, sí se encuentran enlistadas en el citado artículo.

VIII. Supuestos y ejemplos en la vida cotidiana

La diferencia más aparente entre el derecho de usufructo y el derecho de uso y habitación deriva de la posibilidad del usufructuario de utilizar el bien con cualquier finalidad, de modo que puede aprovechar los frutos para beneficiarse de los mismos con efectos comerciales y especulativos o bien, en el caso de los bienes inmuebles para habitarlos o arrendarlos. Sin embargo, la principal y fundamental distinción, estriba del derecho de habitación el cual, a diferencia del derecho de usufructo no puede gravarse, enajenarse, cederse, o traspasarse a un tercero de ninguna manera.

1. Explotación agrícola o ganadera

El derecho de uso es habitual para cuestiones de explotaciones agrícolas o ganaderas, cuando es posible que un tercero aproveche los frutos para su consumo personal y el de su familia (exclusivamente).

2. Derecho sucesorio

El derecho de habitación permite la protección y certeza de brindar seguridad jurídica para la garantía de vivienda a todas o ciertas personas que forman parte del núcleo familiar. El caso más común podría ser aquel en que los padres instituyan, en favor de un hijo con ciertas discapacidades, el derecho de habitación sobre la casa familiar. De esta forma, aún en su ausencia, estarían garantizando el techo y la protección del hogar en favor de ese descendiente en condiciones desvalidas y poco favorables para llevar una vida digna, segura y con la protección de sus derechos, su integridad, su salud y su seguridad personal y jurídica.

En la misma materia sucesoria puede instituirse el derecho de habitación a través de una serie de figuras jurídicas ya sea a futuro, asentando la constitución del mismo en un testamento, o bien mediante el vehículo del fideicomiso, utilizando el mismo para asentar las condiciones necesarias para que se dé el derecho de habitación sobre alguno de los inmuebles que formen parte del patrimonio aportado. Existe también la opción de transmitir alguna propiedad a través de una donación sujeta a condición que garantice el derecho de habitación o de uso del bien objeto de dicho contrato.

3. Del matrimonio y el divorcio

La figura del derecho de habitación permite diseñar en el matrimonio una protección en favor del consorte que pudiera verse menos favorecido al momento de proyectar la planeación patrimonial, sea al momento de la unión de los cónyuges, cuando se instituyen las capitulaciones de la sociedad legal o conyugal, o al disolver el vínculo matrimonial, en caso que los cónyuges así lo desearan.

Al concluir el tiempo del vínculo matrimonial y no haber probabilidad alguna de salvar el mismo, la preocupación principal pueden ser los hijos y la adecuación del patrimonio en favor de ellos. En este caso, pudiere asentarse a los mismos como titulares del derecho de habitación con temporalidad delimitada a cierta edad adulta o bien a la madre de los menores, quien tuviere garantizada la posibilidad de habitar la casa familiar hasta cierta fecha para hacerse cargo de los hijos.

4. Enajenación

Puede darse el caso que el titular del bien inmueble lo enajene a favor de un

tercero como primer acto jurídico, pero en segundo acto constituya el nuevo dueño a favor del vendedor, un derecho de habitación sobre el mismo bien, con carácter vitalicio. Esta práctica pudiera darse entre un padre que adquiere un bien para un hijo, pero resguarda que el titular (quien bien pudiere ser un ascendiente) pueda habitarlo de manera vitalicia.

5. Donación

En toda donación a título gratuito, puede sujetarse la misma a condición, con la finalidad de constituir el derecho de habitación y así garantizar el espacio físico donde el donante pudiere seguir habitando de manera vitalicia.

IX. Conclusión

> En el análisis o la interpretación sistemática, nada se encuentra aislado, todo forma parte del todo, el arte es descubrir la conexión entre polos dispersos y saber que al unirlos nos da el punto de intersección y así la respuesta posible del silogismo jurídico». (Maestro Carlos Fernández Agraz Notario Público Titular 33 de Zapopan, Jalisco)

Resulta oportuno concluir con la reflexión del Maestro Carlos Fernández Agraz, cuya idea sintetiza con claridad la esencia de la función notarial y del presente trabajo.

El derecho no es lineal. Permite diseñar toda clase de figuras jurídicas, interconectando las distintas normas y creando nuevos horizontes. La gran mayoría de las veces, la vida y el mundo avanzan con una velocidad mucho mayor a la capacidad del legislador de adaptar las leyes y por ello el jurista debe encontrar las posibilidades más adecuadas al asesorar a quien está frente a él solicitando y requiriendo de su experiencia.

El fedatario público en ejercicio de sus funciones y atendiendo desde luego los principios básicos establecidos en la propia Ley del Notariado del Estado de Jalisco y por demás conocidos como son la autoría notarial, el asesoramiento jurídico, la formalidad, la imparcialidad, la legalidad, la rogación, la inmediación y la conservación, conlleva una responsabilidad aún mayor del estudio y la capacitación constante en los cambios que el poder legislativo va creando en el sistema jurídico.

Cabe mencionar que el fedatario de igual manera se encuentra obligado a coadyuvar y asesorar de manera imparcial y ética, proporcionando desde luego la mejor herramienta y figura jurídica para el supuesto que le sea presentado,

o confeccionando el llamado «traje a la medida» para aquel que requiera de sus servicios.

Los derechos de uso y habitación representan instituciones discretas dentro del sistema jurídico, pero con una capacidad extraordinaria para resolver necesidades concretas de protección patrimonial y organización familiar. Su escasa utilización no obedece a limitaciones normativas, sino, en muchas ocasiones, al desconocimiento de sus alcances prácticos. La función notarial exige no sólo documentar actos jurídicos, sino diseñar soluciones jurídicas acordes con las circunstancias particulares de cada persona. En ese ejercicio de creatividad jurídica, el conocimiento y adecuada utilización de estas figuras permite al notario ampliar las alternativas que ofrece a sus clientes y fortalecer la seguridad jurídica preventiva que constituye la esencia de la función notarial.

El presente es una invitación a que nosotros, como notarios públicos, busquemos nuevas formas de «interconectar polos dispersos y encontrar nuevas y posibles respuestas».

Bibliografía

C. MÉJAN, Luis Manuel. *Contratos civiles: ayuda de memoria*. Ciudad de México: Oxford University Press, 2004.

Código Civil del Estado de Jalisco. https://congresoweb.congresojal.gob.mx/bibliotecavirtual/legislacion.

Código Civil Federal. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CCF.pdf

Diccionario de etimologías. https://etimologias.dechile.net/

DÍEZ-PICAZO, Luis y Antonio GULLÓN. *Instituciones de derecho civil*. Vol. I. Madrid: Tecnos, 1995.

IGLESIAS, Juan. *Derecho romano: historia e instituciones*. 11.ª ed. revisada con la colaboración de Juan Iglesias Redondo, 2.ª reimpresión. Barcelona: Ariel, 1997.

Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco. https://info.jalisco.gob.mx

Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco. https://info.jalisco.gob.mx

Ley del Registro Público de la Propiedad. https://congresoweb.congresojal.gob.mx/bibliotecavirtual/

ORTIZ DORANTES, Angélica. *Ley antilavado: casos prácticos*. Ciudad de México: Tirant lo Blanch, 2023.

Reglamento a la Ley del Registro Público de la Propiedad. https://congresoweb.congresojal.gob.mx/bibliotecavirtual/

ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Compendio de derecho civil II: bienes, derechos reales y sucesiones*. México: Porrúa, 1970.

* * *