

SUCESIÓN: CÓNYUGE SUPÉRSTITE: DERECHO REAL DE HABITACIÓN; EJERCICIO; OPORTUNIDAD; CONSENTIMIENTO DE VENTA PRIVADA; EFECTOS; SUBSISTENCIA*

DOCTRINA:

- 1) *La oportunidad para manifestarse sobre el derecho real de habitación de la cónyuge supérstite, si bien no está establecida en el art. 3573 bis del Cód. Civil, es hasta la oportunidad de la partición, la venta o la adjudicación a uno de los herederos de tal inmueble.*
 - 2) *El derecho real de habitación de la cónyuge supérstite no requiere más título que la comprobación de los presupuestos legales que lo habilitan, no dependiendo para su ejercicio de ningún reconocimiento judicial previo ni necesariamente de la apertura del sucesorio. La sola providencia de la Secretaría del Juzgado que tuvo presente la presentación, resulta suficiente.*
 - 3) *Para que pueda interpretarse la tácita renuncia del derecho real de habitación de la cónyuge supérstite debe existir una conducta positiva irrefutable de parte de la beneficiaria, tendiente a la división de la comunidad hereditaria existente sobre el bien.*
 - 4) *Si la cónyuge supérstite expresó en el sucesorio el acogimiento al derecho real de habitación, exteriorizándolo así ante los coherederos y los terceros, y luego pretende zanjar diferencias con los restantes comunitarios poniendo el bien en venta privada, tal hecho positivo no debe interpretarse como renuncia a su derecho. Otro hubiera sido el caso si obligada a la venta y cumplidas las condiciones*
- pactadas se niega a suscribir la documentación pertinente a ese fin, mas si se frustra la operación sin su culpa, no puede retrotraerse su derecho hasta el inicio de su ocupación negándose y reclamándole cánones cuasilocativos.*
- 5) *La doctrina que establece que la extinción del derecho real de habitación de la cónyuge supérstite se produce, además de las causas previstas en la ley, cuando el cónyuge habitador acepta la partición del inmueble, debe jerarquizarse en otras situaciones fácticas que no acaecen en el sub lite, en el que la reserva ha sido tempestiva, debiendo interpretarse que se conserva hasta la oportunidad en que deje de subsistir alguna de las condiciones impuestas para su aplicación, que regula el art. 3573 bis del Cód. Civil, o bien en que ocurra una expresa renuncia, o si se parte la comunidad hereditaria.*
 - 6) *En tanto el inmueble resulta una unidad entre el local de comercio y la planta alta, éste pudo haber sido afectado en vida del causante como bien de familia porque su destino mixto no lo impide. En consecuencia, atento las características de la edificación, corresponde considerarlo en la norma del art. 3573 del Cód. Civil. M. M. F. L.*

CApel.CC Lomas de Zamora, Sala I, agosto 12 de 2003. Autos: “K., J. c. J. de L., N. I. s/incidente de fijación de canon locativo”.

*Publicado en *El Derecho* del 22/10/2003, fallo 52.331.