

CODIGO CIVIL COMENTADO

POR LOS 100 MEJORES ESPECIALISTAS

COMITE DIRECTIVO

Walter Gutierrez Camacho
Director General

Manuel Muro Rojo
Director del Tomo V

COMITE CONSULTIVO

Max Arias-Schreiber
Fernando Vidal Ramírez
Jorge Avendaño Valdez
Jorge Santistevan de Noriega
Javier de Belaunde
Augusto Ferrero Costa
José León Barandiarán Hart †

GACETA JURIDICA

AV. ANGAMOS OESTE 526 - MIRAFLORES / LIMA - PERU
☎ 446-1787 / 444-9246 TELEFAX: 241-2323
E-mail: postmaster@gacetajuridica.com.pe

ÍNDICE GENERAL

ARTÍCULO 1019	Usufructo de un crédito Manuel Muro Rojo Alfonso Rebaza González	679
ARTÍCULO 1020	Cobro del capital usufructuado Manuel Muro Rojo Alfonso Rebaza González	685

CAPÍTULO CUARTO EXTINCIÓN Y MODIFICACIÓN DEL USUFRUCTO

ARTÍCULO 1021	Causales de extinción del usufructo Max Arias-Schreiber Pezet	689
ARTÍCULO 1022	Extinción del usufructo constituido a favor de varias personas Max Arias-Schreiber Pezet	694
ARTÍCULO 1023	Destrucción del bien usufructuado Max Arias-Schreiber Pezet	696
ARTÍCULO 1024	Pérdida o destrucción parcial del bien Max Arias-Schreiber Pezet	697
ARTÍCULO 1025	Destrucción del edificio Max Arias-Schreiber Pezet	698

TÍTULO IV USO Y HABITACIÓN

ARTÍCULO 1026	Régimen legal del derecho de uso Max Salazar Gallegos	699
ARTÍCULO 1027	Derecho de habitación Max Salazar Gallegos	702
ARTÍCULO 1028	Extensión de los derechos de uso y habitación Max Salazar Gallegos	704
ARTÍCULO 1029	Carácter personal del uso y habitación Max Salazar Gallegos	706

TÍTULO V SUPERFICIE

ARTÍCULO 1030	Definición y plazo Francisco Avendaño Arana	709
---------------	---	-----

DERECHO DE HABITACIÓN

ARTÍCULO 1027

Cuando el derecho de uso recae sobre una casa o parte de ella para servir de morada, se estima constituido el derecho de habitación.

CONCORDANCIAS:

C.C. art. 731

Comentario

Max Salazar Gallegos

Nuevamente, el artículo bajo análisis tiene su precedente próximo en el articulado del Código Civil de 1936, específicamente el artículo 952; se trata, mal que nos pese, de una reproducción literal de aquel.

El precepto legal define el derecho de habitación como un derecho de uso restringido, en contraposición a este, por el hecho de recaer sobre determinados bienes, solo inmuebles, que sirven para un supuesto específico: morada.

Ahora bien, no se trata de cualquier clase de inmueble, sino de aquellos que por sus características puedan ser utilizados como morada por personas. Vale aquí la aclaración para el hecho de que este derecho, en nuestra particular opinión, solo podría ser constituido a favor de personas naturales y no de personas jurídicas. En la medida en que las personas jurídicas no requieren de morada, entendida como casa-habitación, y/o vivienda propiamente dicha, no estarían comprendidas en los alcances del instituto.

Además, toda vez que la facultad de disfrute se encuentra excluida en el derecho de habitación, mal podría considerarse la constitución de un inmueble para oficina como un derecho de habitación para personas jurídicas, puesto que, entre otros, se trata de una actividad eminentemente económica, sea que se identifique con personas jurídicas sin fines de lucro o con aquellas en las que el *animus lucrandi* se encuentre presente. Asimismo, la extensión del ámbito "familiar" de una persona jurídica ha de tenerse en cuenta como causal que imposibilita la constitución del derecho a su favor.

Entendemos que la doctrina no es pacífica sobre el particular y que esta última particularidad, la de instituir un derecho de habitación a favor de personas jurídicas, tiene serios defensores, aun cuando esta situación sea poco frecuente en la práctica.

**DOCTRINA**

DOMÍNGUEZ DE PIZZIO, *Derechos reales de goce o de disfrute sobre la cosa ajena*. Abeledo-Perrot. Buenos Aires, 1979; ALBADALEJO, *Derecho Civil*. José María Bosch. Barcelona, 1997; PUIG PEÑA, *Tratado de Derecho Civil Español*. Revista de Derecho Privado. Madrid, 1974; MESSINEO, *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Ejea. Buenos Aires, 1971; BORDA, *Manual de Derechos Reales*. Perrot. Buenos Aires, 1994; JOSSERAND, *Derecho Civil*. Bosch. Buenos Aires, 1950; ARIAS-SCHREIBER PEZET, *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984, Tomo V, Derechos Reales*. Gaceta Jurídica Editores, Lima, 1998; SALAZAR GALLEGOS, *La empresa educativa y los sujetos de derecho*, Actualidad Jurídica, Tomo 108, noviembre 2002, Gaceta Jurídica Editores.