

LA VIVIENDA FAMILIAR

SUMARIO: I. *Introducción*. II. *Definición de conceptos*: 1. *Vivienda*; 2. *Habitat*; 3. *Familia*; 4. *El derecho a la vivienda*; 5. *Vivienda familiar*; 6. *La integridad de la vivienda familiar*. III. *La vivienda en las relaciones familiares*: 1. *Como elemento de la obligación alimentaria*; 2. *La vivienda de los cónyuges o domicilio conyugal*; 3. *La vivienda de los hijos*. IV. *Título jurídico de la vivienda familiar*: 1. *Propiedad familiar*; 2. *Patrimonio familiar*; 3. *La vivienda familiar arrendada*; 4. *Otros títulos jurídicos*. V. *La vivienda familiar en casos de crisis*: 1. *El divorcio*; 2. *En caso de muerte de uno o ambos cónyuges*. VI. *La vivienda familiar en otras legislaciones*: 1. *Presentación*; 2. *España*; 3. *Francia*; 4. *Italia*; 5. *Canadá*; 6. *Luxemburgo*; 7. *Bélgica*; 8. *Polonia*. 9. *Luisiana*. VII. *Consideraciones finales*: 1. *Conclusiones*; 2. *Posibles reformas*. *Bibliografía*.

A la memoria de
don Manuel Noroña

I. *Introducción*

Si bien el problema habitacional en México ha tenido dimensiones mayúsculas siempre dado que la demanda excede por mucho a la oferta, y ha sido objeto de estudios interdisciplinarios, no es sino a partir de los años setenta cuando se observa un impulso más o menos sistematizado por parte del Estado a fin de incrementar la oferta de vivienda especialmente para los asalariados, a pesar de que desde 1917 se pueden rastrear antecedentes en la materia. Actualmente el camino es aún largo en todos sentidos.

Nuestra preocupación en este trabajo se enfoca al caso particular de la vivienda familiar, misma que, desde nuestro punto de vista, ha perdido su identidad frente a la generalidad del problema. Intentamos rescatarla para ubicar su problemática especial que comprende no sólo la generada por el binomio oferta-demanda, sino además aquella que surge de las relaciones familiares.

En este contexto esbozaremos el panorama mexicano apuntando en cada caso los conflictos que pueden surgir y las lagunas legislativas que debemos llenar. Posteriormente presentamos un abanico de legislaciones extranjeras a fin de estar en posición de presentar propuestas concretas en base a nuestras necesidades y experiencias y aprovechando la experiencia de otras naciones.

II. Definición de conceptos

1. Vivienda

Si bien la palabra vivienda es sinónimo de casa-habitación, de alojamiento, de hogar, no ha sido definida concretamente por la legislación civil mexicana. Tenemos el concepto de domicilio dado por el artículo 29 del Código Civil para el Distrito Federal que abarca tanto la morada como el lugar donde se tiene el principal asiento de los negocios,¹ pero que no denota específicamente a la vivienda.

La vivienda, explica Verwilghen,² es un concepto que abarca a la vez la acción de habitar y la infraestructura que le sirve de apoyo. Es el lugar donde una persona vive, reposa, se alimenta, goza de sus pasatiempos; es, sentimentalmente hablando "el santuario de su vida privada".

De esta forma la vivienda es un concepto opuesto al lugar en donde se realiza la actividad económica o profesional de la persona. Aunque con ello llegamos a un verdadero absurdo en virtud de que el domicilio jurídico comprende dos conceptos opuestos entre sí. Absurdo que se justifica por la necesidad de ubicar a las personas en un lugar cierto para los efectos del cumplimiento de sus obligaciones, pero que hace necesaria una definición precisa de ambos conceptos.

2. Habitat

Es menester aclarar que no basta una vivienda para que el individuo desarrolle en armonía sus potencialidades. Se requiere que ésta esté ubicada en una zona adecuada a sus finalidades. Esta zona es el *habitat* que comprende la vivienda en sí; áreas verdes; áreas de recreación; vialidad; zona escolar; zona comercial, y en general las condiciones tanto internas como externas del alojamiento.

Es ilusorio pensar que una vivienda ubicada en la zona industrial de Lechería o en el cruce de dos ejes viales sea "el santuario de la vida privada" de alguien, en virtud de que los humos y ruidos de estas zonas le impedirían vivir en solaz.

Conocido y ampliamente tratado por los urbanistas y sociólogos es el problema de las concentraciones anárquicas de las grandes ciudades; sus gran-

¹ Doctrinalmente se explica que el concepto jurídico de domicilio contiene dos elementos: uno objetivo, constituido por el lugar de residencia de una persona y a falta de este el principal asiento de sus negocios, y uno subjetivo, que es el propósito, real o presunto, de dicha persona de vivir en ese lugar. En este contexto se ubican las disertaciones de juristas acerca de las semejanzas y diferencias entre domicilio, habitación, residencia, población y vecindad, que el Código Civil del Distrito Federal usa, en ocasiones, como sinónimos.

² Ver Wilghen, Michel. "Le logement et la famille en droit belge", ponencia para las jornadas mexicanas de la Association Henri Capitant, p. 3.

des cinturones de miseria; sus centros atestados y antihigiénicos, y muchos problemas generados precisamente por la cantidad de gente que se concentra en ellas. Gente que recibe día a día la presión de su núcleo urbano. Presión que supone violencia y represión.³

Así pues, si la vivienda ha de ser el lugar donde la persona se ha de desarrollar física y psíquicamente; el sitio en donde ha de lograr su autodeterminación, este concepto debe abarcar el *habitat*; y la procuración y protección de aquélla debe comprender éste, cualesquiera que sea el título jurídico que la rija.

3. Familia

Por lo que respecta a la definición de familia, se recurre a tres criterios fundamentales: el biológico, el sociológico y el jurídico. Atendiendo al primero, se dice que familia son aquellas personas ligadas entre sí por consanguinidad. Atendiendo al segundo encontramos un concepto amplio en el que se ubica a todas las personas que están ligadas entre sí por lazos de parentesco consanguíneo o civil, y el restringido que define al grupo familiar como las personas que habitan en un mismo lugar y que dependen económicamente entre sí. Finalmente, atendiendo al tercer concepto se dice que familia son todas aquellas personas que están ligadas entre sí por el matrimonio; por el concubinato; por un parentesco consanguíneo en línea recta hasta el infinito y en colateral hasta el cuarto grado; por afinidad, y por adopción.

La familia adquiere especial relevancia en la sociedad, en virtud de que es considerada como la célula fundamental para satisfacer las necesidades básicas de los individuos, especialmente de los menores de edad, a fin de que puedan lograr un crecimiento y un desarrollo óptimos.⁴

En este contexto tenemos que se puede hablar de familia en dos sentidos, uno genérico y otro celular. En el primero caben cualesquiera de los criterios citados y en el segundo nos referimos exclusivamente al grupo social cuyo origen se encuentra en una comunidad de vida, tanto sexual como afectiva, duradera, de un hombre y una mujer, de la que puede surgir la procreación. Son precisamente esta familia celular y su vivienda los objetos de nuestro estudio.

³ Sobre este tema se pueden consultar las siguientes obras: Lefebure, Henri. *La revolución urbana*; 3a. ed.; Madrid, Editorial Alianza, 1980; Bastide, Roger. *op. cit.*; Harvey, David. *Urbanismo y desigualdad social*; 3a. ed., México, siglo XXI, 1979.

⁴ Ver la obra de Sánchez Azcona, Jorge. *Familia y Sociedad*; 3a. ed., México, Cuadernos de Joaquín Mortiz, 1980.

4. *El derecho a la vivienda*

Es indiscutible que la vivienda familiar es un derecho patrimonial en la medida en que es susceptible de valoración pecuniaria independientemente de que se trate de un local propio, arrendado o usufructuado.

Sin embargo, es también un derecho extrapatrimonial, calificado incluso dentro del ámbito de los derechos naturales por algunos juristas contemporáneos,⁵ en la medida en que dentro de la morada, el individuo y su familia, tienen la posibilidad de hacer efectivos y proteger tanto su integridad física como moral o síquica.

Además, es la vivienda, el hogar, el lugar en donde el individuo forma sus hábitos cívicos y sociales, es el sitio en donde se autodetermina y donde forja su carácter.⁶

Este derecho tiene tres aspectos complementarios entre sí, que pueden ubicarse claramente: el derecho a obtener una vivienda, el derecho a escogerla libremente y el derecho a conservarla.⁷ Cada uno de estos aspectos tiene su especial problemática en México ya que no han sido sistematizados jurídicamente a pesar de la reforma constitucional aprobada el 21 de diciembre de 1981 por la LI legislatura, misma que adiciona el artículo 4º de la Carta Magna y mediante la cual, a partir del 7 de febrero de 1983, fecha en que se perfeccionó el proceso de reforma de la Constitución, se consagra explícitamente el derecho de toda persona a tener una vivienda digna y decorosa.

5. *Vivienda familiar*

El derecho a la vivienda es indiscutible para los individuos y adquiere magnitud cuando se habla del grupo familiar. No es sólo el individuo sino éste y su familia quienes tienen la facultad de obtener, escoger y conservar su morada.

En el derecho mexicano a partir del artículo 123 constitucional y, a través de los ordenamientos del Instituto Nacional del Fondo de la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), del Fondo para la Vivienda del Instituto de Seguridad Social al Servicio de los Trabajadores del Estado (FO-

⁵ Michel Grimaldi expresamente afirma que la vivienda es un derecho natural porque tiende a satisfacer necesidades primarias ("Le logement et la famille", ponencia para las jornadas mexicanas de la Association Henri Capitant, p. 1), y en este mismo sentido se manifiestan otros juristas franceses como Jean Carbonier y Sayag.

⁶ Roger Bastide en su libro *Sociología de las enfermedades mentales* (6a. ed., México, Siglo XXI, 1981, pp. 253-279), presenta un estudio en el que nos recalca la importancia que tiene la familia y el *habitat* de la misma en el desarrollo sano del individuo y los grandes daños que se le ocasionan cuando en este núcleo primario surgen elementos patológicos.

⁷ Grimaldi, Michel, *op. cit.*, p. 2.

VISSSTE) y de la Ley de Asentamientos Humanos entre otros se introduce el concepto de vivienda y la preocupación del Estado por proporcionar a todos los mexicanos una vivienda digna.

En cuanto a la legislación civil encontramos en tres casos una mención relativa a la morada familiar: en relación a la obligación alimentaria, en relación al patrimonio familiar y en relación al domicilio conyugal.

Empero, sobre todo, cuando se presenta una crisis en el seno de la familia, nos encontramos ante la dificultad para definir el concepto y, por lo tanto, ubicar físicamente la vivienda familiar.

Aun cuando el artículo 163 del Código Civil para el Distrito Federal establece que los cónyuges vivirán juntos en el domicilio conyugal,⁸ y a pesar de que la Suprema Corte entiende que el domicilio conyugal —y por ende el familiar— es el lugar donde conviven los cónyuges y sus hijos, disfrutando aquéllos de la misma autoridad y consideraciones. Es la morada en que están a cargo de la mujer, la dirección y el cuidado de los trabajos del hogar. Debiendo ser adecuada para hacer posible el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos derivados del matrimonio. Es decir, se requiere que además de ciertas condiciones materiales como espacio, servicios, etcétera, sea un domicilio propio.⁹ Y que por su lado el segundo tribunal colegiado en materia civil ha ampliado este concepto especificando que cuando se requiere que el hogar conyugal sea un domicilio propio no significa necesariamente que sea propiedad de los consortes, exigencia absurda, sino que dicho domicilio tenga como características "el ser autónomo, que constituya una entidad separada donde la autoridad de los cónyuges sea la única que impere", independientemente de que la propiedad del inmueble sea de otro.¹⁰

A pesar de estas definiciones de nuestros tribunales superiores el concepto de vivienda familiar, y aun de domicilio conyugal o familiar, es poco preciso y ello hace que cualquier intento por establecer medidas que protejan el derecho de la familia a la vivienda se dificulte, por ello trataremos estos tres rubros, en forma especial, en los capítulos siguientes.

6. *La integridad de la vivienda familiar*¹¹

Hemos sostenido hasta aquí el derecho a la vivienda familiar apuntando

⁸ Como se puede observar no se refiere a la vivienda sino al domicilio, pero ya habíamos explicado que de acuerdo con la doctrina e interpretando nuestro ordenamiento civil el uno implica a la otra.

⁹ Sexta época, cuarta parte, vol. LXXIII, p. 28, A. D. 5721/61, Margarita Camaro de Rodríguez. Unanimidad de 4 votos.

¹⁰ Amparo directo 142/80. Luis Carrillo Flores. 14 de mayo de 1980. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio M. Cal y Mayor G. Secretario: José Vicente Peredo. Informe 1980. Tercera parte, p. 162.

¹¹ Al hablar de integridad de la vivienda familiar no queremos implicar que la vivienda

los aspectos físicos y psíquicos que giran a su alrededor, y su valoración pecuniaria. Para completar el cuadro es menester hacer mención de las medidas tutelares de la integridad moral de sus moradores.

... Cabe citar en este rubro, a manera de ejemplo, las disposiciones del Código Penal para el Distrito Federal relativas al adulterio (artículos 273 a 276) especialmente en lo referente a su tipo y subsecuente punibilidad. El hecho de que sólo sea punible el adulterio cometido en el hogar conyugal o con escándalo —sobre todo el primero— es una verdadera e irrefutable tutela a la integridad moral de la vivienda familiar. Si se pretendiera castigar penalmente únicamente la infidelidad, probablemente el tipo hubiera sido otro, que tuviera una definición precisa de la conducta y no de sus circunstancias, como lo tipifica el artículo 273 del citado ordenamiento penal.

... Además de estas disposiciones penales encontramos otras en el ordenamiento civil, que sin referirse expresamente a la vivienda familiar tutelan su integridad moral. En este caso están, por ejemplo, el artículo 837 del Código Civil para el Distrito Federal que faculta a los propietarios o inquilinos de una vivienda¹² a ejercitar las acciones necesarias para impedir que el vecino perjudique, con el mal uso de su propiedad, la seguridad, el sosiego o la salud de aquél y sus familiares, o las fracciones V y XV del artículo 267 del citado ordenamiento en los que se establecen como causales de divorcio los actos inmorales ejecutados por cualesquiera de los cónyuges a fin de corromper a sus hijos y los hábitos de juego, embriaguez o drogadicción, entre otras.

... Empero, estas disposiciones son aún pobres en relación a la frecuencia con que factores externos afectan gravemente las buenas costumbres de una familia, a pesar de las reformas recientes al Código Civil que abren la posibilidad de ejercitar una acción de reparación de daño moral por actos u omisiones de terceros que afecten el decoro del hogar familiar, ya que necesariamente repercuten en cada uno de los miembros de la misma.¹³

III. *La vivienda en las relaciones familiares*

1. *Como elemento de la obligación alimentaria*

... En México el artículo 308 del Código Civil para el Distrito Federal claramente expresa que el concepto alimentos comprende: sustento, vestido,

como cosa tenga un código moral o de salud; simplemente utilizamos una licencia literaria a fin de resaltar la importancia de la vivienda como "escudo" frente a las agresiones externas, ya sean agresiones que afecten al código moral o perturben la salud y seguridad de la familia que habita en ese hogar.

¹² Si bien el artículo citado habla de predios en general interpretando en forma extensiva dicho precepto lo aplicamos al caso de nuestro estudio.

¹³ Personalmente dudamos de la eficacia que puedan tener en la práctica dichas reformas, si bien deseamos que así sea.

habitación y asistencia en casos de enfermedad. Tratándose de menores comprende, además, los gastos necesarios para su educación primaria y para proporcionarle algún oficio, arte o profesión. Todos los estados de la República tienen en su código civil un artículo similar por ejemplo el 291 del Estado de México, el 362 de Jalisco o los artículos 153 y 154 de Tlaxcala.

Como observamos, la habitación¹⁴ es uno de los elementos de la obligación alimentaria en derecho mexicano. En esta medida los acreedores alimentarios pueden exigir alojamiento a sus deudores.

Por su parte el deudor alimentario puede cumplir con su obligación de dos formas: la primera es asignando una pensión al acreedor que le baste para cubrir sus necesidades, y la segunda es incorporándolo a su familia (artículo 309 del Código Civil para el Distrito Federal) excepto tratándose de un cónyuge divorciado que reciba alimentos del otro o cuando exista un impedimento legal para ello (artículo 310 Código Civil para el Distrito Federal), en cuyo caso cumplirán mediante la asignación de la pensión.

En la doctrina se afirma¹⁵ que la obligación *alimentaria se cubre en dinero y sólo en casos de excepción* el deudor alimentario puede pedir que el acreedor sea incorporado a su familia, siendo el juez familiar quien debe decidir sobre estos casos.

La realidad rebasa a esta doctrina ya que lo normal es que él, o los acreedores, habiten bajo el mismo techo que sus deudores alimentarios. Además, el ordenamiento civil para el Distrito Federal establece que los alimentos deben ser proporcionados a la medida del que debe darlos y a la necesidad del que debe recibirlos. Tratándose exclusivamente de la vivienda, esta disposición se torna demasiado gravosa dado el alto costo de la misma, a menos que todos vivan en una sola casa habitación.

Consideramos, al hacer esta afirmación, que la vivienda debe ser higiénica, adecuada a las necesidades del acreedor alimentario, tener los servicios mínimos indispensables y estar ubicada en un lugar apropiado; ahora pensamos un momento en los precios de los inmuebles destinados a casa habitación o en los montos de las rentas. Tomando en cuenta el salario mínimo general en el Distrito Federal, que en 1983 asciende a quince mil setecientos ochenta pesos aproximadamente, y que no se encuentran viviendas en condiciones dignamente habitables por menos de seis o siete mil pesos mensuales (si tenemos suerte) se torna prácticamente imposible para un obrero proporcionar a sus acreedores alimentarios además de vivienda, comida, vestido, asistencia en casos de enfermedad y educación y, sostenerse, él mismo, por

¹⁴ Como ya se explicó no existe una definición de vivienda familiar por ello utilizaremos los conceptos de habitación, alojamiento y morada como sinónimos del mismo.

¹⁵ Inclusive la Suprema Corte ha sostenido este criterio, sin hacer la distinción entre los diferentes acreedores alimentarios y sus circunstancias, ponemos el caso, por ejemplo, de un menor al que sus padres le asignen una pensión que le sea entregada mensualmente, pero que no se ocupen de él ni encarguen a otra persona para ello.

separado, por más de que esté consciente de que —como afirma Galindo Garfias—¹⁶ el concepto de solidaridad que nos impele a buscar los medios para que nuestros semejantes vivan con un mínimo de dignidad humana, adquiere mayor fuerza moral y jurídica entre los miembros del grupo familiar.

2. *La vivienda de los cónyuges o domicilio conyugal*

Como ya habíamos manifestado el artículo 163 del Código Civil para el Distrito Federal expresa que los cónyuges vivirán juntos en el domicilio conyugal, disposición que complementa perfectamente la primera parte del artículo anterior (162), que obliga a los cónyuges a contribuir cada uno por su parte a los fines del matrimonio y a socorrerse mutuamente. Sería ilógico permitir que los cónyuges, núcleo de la familia, vivieran en domicilios diferentes.

En este domicilio conjunto los cónyuges tienen la misma autoridad y consideraciones. Ambos, de común acuerdo, deben resolver todo lo conducente al manejo del hogar, a la formación y educación de los hijos y a la administración de los bienes que posean,¹⁷ y ambos contribuirán económicamente a sus sostenimiento.¹⁸

Vemos pues que en nuestro derecho positivo la vivienda no sólo es un deber entre los cónyuges sino que, además, es el hogar en que se integran y hacen posibles los fines del matrimonio cumpliéndose en él, de manera natural las obligaciones recíprocas de los cónyuges y las obligaciones que éstos tienen respecto de los hijos.

Ruggiero expresa¹⁹ que "el vínculo conyugal es una relación más íntima que el parentesco o la afinidad, superior incluso al de la sangre, porque es unión de cuerpos y de almas de donde brota una comunión física, moral y económica". En esta medida el alojamiento es un deber y un derecho recíproco de los cónyuges pero, debe ser común. Rojina Villegas²⁰ afirma que esta vida común en el hogar conyugal constituye la relación jurídica fundante, de la cual dependen un conjunto de relaciones jurídicas que él denomina accesorias o fundadas.

Ahora bien, en México, dentro de un grupo social muy amplio, constituido especialmente por familias campesinas, existe la costumbre de que varias familias vivan bajo un mismo techo. Por otro lado, sobre todo en las zonas urbanas, muchas familias viven en cuartuchos que no merecen el sustantivo

¹⁶ Galindo Garfias, Ignacio, *Derecho Civil*, México, Editorial Porrúa, 1976, p. 444.

¹⁷ Artículo 168, Código Civil para el Distrito Federal.

¹⁸ Artículo 164, Código Civil para el Distrito Federal.

¹⁹ Citado en Rojina Villegas, Rafael, *Derecho Civil Mexicano*; 4a. ed., *Derecho de Familia*, México, Editorial Porrúa, 1972, tomo II, p. 307.

²⁰ *Op. cit.*, p. 310.

de vivienda, ya que carecen de los servicios indispensables, son insalubres en sí, o están situados en zonas insalubres. En el primer caso jurídicamente se considera que no existe el hogar conyugal,²¹ por lo tanto los cónyuges pueden exigirse mutuamente el cumplimiento de esta obligación; en el segundo, los tribunales, con conocimiento de causa, podrán eximir de la obligación de cohabitación al cónyuge que no esté conforme con esa morada (artículo 163 Código Civil para el Distrito Federal). Pero, ambas situaciones son generadas por la escasez de viviendas y la escasez de recursos económicos conjuntas, de ahí que en muchos casos este hogar conyugal es sólo un deber ser, pero no una realidad.

3. *La vivienda de los hijos*

Siendo los hijos menores de edad acreedores alimentarios de sus padres o abuelos²² tienen, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 308 del Código Civil para el Distrito Federal, ya explicado, el derecho a exigir de éstos una vivienda decorosa, higiénica y adecuada a sus circunstancias personales. Normalmente esta obligación se cumple en forma natural viviendo padres e hijos en una misma morada familiar, que es, psicológicamente, la forma más apropiada de cumplir con esta obligación de los padres aunque el ordenamiento civil, como ya quedó explicado, estipula que puede cubrirse mediante la asignación de una pensión.

Tratándose de la vivienda de los hijos, la legislación mexicana debería ser más clara reconociendo explícitamente el derecho de los hijos a vivir bajo el mismo techo que sus padres (si bien es cierto que la fracción I del artículo 32 del Código Civil para el Distrito Federal establece que es domicilio legal del menor no emancipado el de la persona a cuya patria potestad está sujeta, esté o no presente), pues es claro que las relaciones de los individuos en el seno familiar resultan sumamente importantes al momento de interrelacionarse con su comunidad.

Las conductas antisociales, el alcoholismo, la drogadicción, etcétera, son, generalmente, producto de desequilibrios emocionales que se pueden prevenir con una integración familiar que sólo se da en un hogar compartido por padres e hijos viviendo armoniosamente. Es aquí cuando nos resulta especialmente molesta la consideración doctrinal de que la obligación alimentaria se paga genéricamente con el dinero. Tratándose de la comida, el vestido y la educación, entendemos que así sea, pero tratándose de la vivienda, por las consideraciones de índole afectiva expuestas, la legislación civil debería obligar a los padres a vivir en el mismo hogar con sus hijos, excepto cuando existieran impedimentos legales (divorcio, sentencia penal, etcétera) o de salud.

²¹ Ver la opinión de la Suprema Corte y de los tribunales colegiados citados

²² Ver los artículos 301 a 307 del Código Civil para el Distrito Federal.

IV. *Título jurídico de la vivienda familiar*

1. *Propiedad familiar*

Al hablar de propiedad familiar debemos aclarar, en primer lugar, que no estamos considerando a la familia como ente con personalidad jurídica propia, como sujeto de derechos y obligaciones *per se*. Hablamos de familia en el contexto que ya señalamos en el punto I. 2., sin privarla de su realidad ético-social,²³ de tal manera que cuando se habla de propiedad familiar se abarcan los aspectos comunitarios (derecho agrario) y la propiedad de cada uno de los cónyuges o de la sociedad conyugal afecta a la morada de la familia de ese o esos cónyuges.

Se habla de la función social de la propiedad;²⁴ función que adquiere singularidad respecto del núcleo familiar especialmente cuando se trata de la vivienda. Sin embargo en el Código Civil para el Distrito Federal, a pesar de que en su exposición de motivos claramente se expresa la aceptación de la teoría de la función social de la propiedad, no existe ninguna referencia específica a la propiedad familiar.

El INFONAVIT, el FOVISSSTE y el Fondo de la Vivienda Militar (FOVIMI) son organismos creados para otorgar créditos a los obreros para la adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas; la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de las habitaciones y el pago de los pasivos contraídos por esos conceptos. Ellos son una respuesta al mandato constitucional contenido en el artículo 123 de nuestra Carta Magna. Empero, si bien es cierto que tutelan la vivienda obrera, son pocas las referencias a la familia del obrero, a la vivienda familiar de éste.²⁵

2. *Patrimonio familiar*

El artículo 723 del Código Civil para el Distrito Federal estipula que la casa habitación de la familia es objeto de este patrimonio cuando su valor no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar por 3650 el importe del

²³ Ver Castán Tobeñas, José, *Familia y propiedad*, Madrid, Editorial Reus, 1956, p. 14 y ss.

²⁴ Han sido muchos los autores que han disertado en torno a este tema, Duguit, Mes-sineo, Planiol y Ripert, entre otros. En México, concretamente podemos citar a manera de ejemplo la parte correspondiente a bienes, derechos, valores y posesión del *Derecho civil mexicano* de Rafael Rojina Villegas, y *El sistema agrario constitucional* de Lucio Mendieta y Núñez, ambos publicados por Editorial Porrúa.

²⁵ El distinguido investigador y profesor universitario Braulio Ramírez Reynoso presentó una ponencia titulada "La vivienda obrera y la empresa en México" en las Jornadas Mexicanas de la Association Henri Capitant, en ella ofrece un panorama amplio y sistematizado de los aspectos jurídicos de la vivienda obrera, su relación con la empresa y la política mexicana en este rubro.

salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal (que en 1983 importa un millón novecientos diecinueve mil ochocientos veintisiete pesos) de conformidad con el artículo 730 del citado ordenamiento civil.

Para la inscripción de la vivienda en el régimen del patrimonio familiar, a fin de que pueda gozar de las prerrogativas que adelante señalaremos, es menester que el interesado lo solicite al juez de su domicilio designando con toda precisión y de manera que puedan ser inscritos en el Registro Público los bienes que van a quedar afectados; probando, además, que es mayor de edad o está emancipado; que está domiciliado en el lugar donde quiere constituir el patrimonio; la existencia de la familia, a cuyo favor se va a constituir el patrimonio; que son propiedad del constituyente los bienes destinados al patrimonio; que no reportan gravámenes fuera de las servidumbres, y que el valor no excede de la cantidad antes dicha (artículo 731 del Código Civil para el Distrito Federal).

También se pueden adquirir terrenos para construcción de vivienda familiar, pertenecientes al gobierno federal o al gobierno del Distrito Federal que no estén destinados a un servicio público ni sean de uso común; o terrenos que el gobierno adquiera por expropiación de conformidad con el inciso c de la fracción XVII del artículo 27 constitucional;²⁶ o los terrenos que el gobierno adquiera para dedicarlos a la formación del patrimonio de las familias que cuentan con pocos recursos (artículo 735 del Código Civil para el Distrito Federal). En estos casos deberá demostrar, además de la nacionalidad mexicana, su aptitud o la de sus familiares para desempeñar algún oficio, profesión, industria o comercio; que él o sus familiares poseen los instrumentos y demás objetos indispensables para ejercer la ocupación a que se dediquen; el promedio de sus ingresos, a fin de que se pueda calcular, con probabilidad de acierto, la posibilidad de pagar el precio del terreno que se le vende, y que carece de bienes (artículo 737 del Código Civil para el Distrito Federal).

Inclusive se declara de utilidad pública la adquisición de terrenos que haga el gobierno federal a fin de venderlos para la constitución del patrimonio de familia (artículo 832 del Código Civil para el Distrito Federal).

Una vez constituido el patrimonio de familia, ésta tiene la obligación de habitar la casa. En algunos casos se puede dar en arrendamiento hasta por un año previa autorización de las autoridades respectivas.

El patrimonio familiar, de conformidad con la fracción XXVIII del artículo 123 constitucional, y con el artículo 727 del citado Código Civil torna

²⁶ Fracción XVII. "El Congreso de la Unión y las Legislaturas de los Estados, con sus respectivas jurisdicciones, expedirán leyes para fijar la extensión máxima de la propiedad rural; y para llevar a cabo el fraccionamiento de los excedentes, de acuerdo con las siguientes bases:

c) Si el propietario se opusiere al fraccionamiento, se llevará éste al cabo por el gobierno local, mediante la expropiación."

a la vivienda familiar inalienable, inembargable y no podrá ser sujeta a gravámenes reales. Su transmisión a título de herencia se hará con simplificación de las formalidades de los juicios sucesorios.

Por lo que se observa, la constitución de un patrimonio familiar es una verdadera protección a la vivienda de la familia. Con él se les garantiza que no serán privadas de su morada por dificultades económicas posteriores a la constitución del mismo.²⁷

Quisiéramos hacer hincapié en que se trata de un derecho especialmente dirigido a las personas de escasos recursos económicos. Esta afirmación la hacemos basándonos en el monto máximo fijado para la constitución del patrimonio familiar y en el hecho de que la calidad de la morada es un sinónimo de *status*.

3. La vivienda familiar arrendada

El ordenamiento civil para el Distrito Federal no contiene disposiciones específicas que protejan a las familias que habiten en una casa arrendada. Simplemente prohíbe que se arrienden localidades urbanas que no reúnan las condiciones de higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario (artículo 2448), y responsabiliza al arrendador que no haga las obras que ordene el Departamento de Salubridad Pública, de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa (artículo 2449 del propio Código Civil). Por otro lado, una vez vencido el contrato de arrendamiento, el inquilino tiene derecho a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, trátese o no de viviendas familiares, con un aumento en la renta del 10%. Si una vez terminado el contrato y su prórroga, el arrendatario continúa en el goce y uso del predio, sin oposición, se entenderá que el contrato fue renovado por otro año si es un predio rústico, o por tiempo indefinido si es una finca urbana (artículos 2485 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal).

Además se cuenta con un decreto que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan (*Diario Oficial de la Federación* del 30 de diciembre de 1948), cuyo artículo primero prorroga por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, los contratos de arrendamiento de las casas destinadas exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que vivan con él siempre y cuando el monto de la renta no excediera, al tiempo de la publicación del decreto, de trescientos pesos.

Esta prórroga no priva a los arrendadores del derecho de pedir la rescisión del contrato y la desocupación por falta de pago, subarriendo, traspaso o cesión expresa o tácita del contrato de arrendamiento sin consenti-

²⁷ Debemos recordar que la constitución del patrimonio familiar no puede hacerse en fraude de acreedores (artículo 739 del Código Civil).

miento del arrendador, por uso distinto al convenido, por daños causados al inmueble, cuando la finca se encuentre en estado ruinoso e insalubre, entre otros de conformidad con el artículo 7 de dicho decreto.

Este decreto, en la práctica podría ser una verdadera protección para las familias, pero, considerando que en 1980 existían en el Distrito Federal 1,648,388 viviendas de las cuales 821,681 estaban arrendadas y que de éstas sólo el 2.6% está bajo el régimen de rentas congeladas, afirmamos que esta protección es nula en relación con la magnitud del problema.

En otro sentido el Código Civil para el Distrito Federal declara de utilidad pública la adquisición de predios para la construcción de casas habitación que se alquilen a las familias pobres, mediante el pago de una renta módica (artículo 832). Precepto que carece de eficacia.

4. *Otros títulos jurídicos*

Textualmente encontramos la posibilidad de establecer el derecho real de habitación en favor de una familia de conformidad con el artículo 1050 del Código Civil para el Distrito Federal. Este derecho real gravitará sobre las habitaciones necesarias para el derechohabiente y su familia, en casa ajena.

Este último elemento diferenciador de la habitación como derecho real lo aparta definitivamente del concepto de morada o domicilio conyugal definidos tanto por la legislación como por los tribunales superiores, pero, dada la realidad nacional, se trata de una vivienda familiar ubicada dentro de otra, con la ventaja de que es vitalicio.

También se puede establecer un usufructo a favor de los miembros de una familia, práctica común en casos de crisis conyugal. Igualmente la vivienda familiar puede estar sujeta a un contrato de comodato ya que el inmueble destinado a la vivienda familiar es un bien no fungible.

En estos últimos casos no se hace especial referencia a la vivienda, ni existe ningún tipo de protección especial de la familia frente al dueño del inmueble en los casos de habitación y usufructo, o al comodante.

V. *La vivienda familiar en casos de crisis*

1. *El divorcio*

En los casos de divorcio en México, como en muchos otros países, tratándose de la obligación alimentaria (y por ende del problema que nos ocupa) se busca salvaguardar, en primer lugar el derecho de los hijos de los divorciantes. Así, nuestro ordenamiento civil estipula que, mientras se decreta el divorcio, el juez autorizará la separación de los cónyuges y

dictará las medidas necesarias para asegurar la subsistencia de los hijos, obligación que recae en los divorciantes en proporción a sus bienes e ingresos, hasta que aquéllos lleguen a la mayoría de edad. Dicha obligación subsiste después de ejecutoriado el divorcio, aun cuando uno de ellos o ambos pierdan la patria potestad (artículos 275, 282, 285 y 287 del Código Civil para el Distrito Federal).

En los casos de divorcio voluntario los cónyuges divorciantes están obligados a presentar un convenio en el que se fijen, entre otros puntos, la designación de la persona a quien serán confiados los hijos del matrimonio, tanto durante el procedimiento como después de ejecutoriado el divorcio; el modo de subvenir las necesidades de los hijos, y la casa que servirá de habitación a cada uno de los cónyuges durante el procedimiento. Así mismo, están obligados a garantizar mediante fianza, hipoteca, depósito o prenda la pensión alimentaria pactada.

Tratándose de divorcio necesario, el juez, ya sea durante el procedimiento o antes del mismo como medida precautoria, puede proceder a la separación de los cónyuges. Sin embargo, normalmente por esta separación el cónyuge inocente y sus hijos deben abandonar la casa que les sirvió de morada familiar para ser "depositados" en otra.

Como se observa, mediante la intervención ya sea del Ministerio Público o del propio juez, se pretende proteger a los hijos del matrimonio mal avenido; pero se omite hacer mención expresa a la vivienda familiar, independientemente del título que la ampare. Es hasta cierto punto lógica esta omisión en virtud de que al sobrevenir el divorcio, la familia, como célula integrada, deja de existir, y por lo tanto la morada familiar también, quedando sólo la obligación alimentaria de los padres respecto de los hijos, y del cónyuge culpable respecto del otro, en lo previsto por el artículo 288 del Código Civil para el Distrito Federal, sin embargo la realidad demuestra la necesidad de una consideración legal más amplia.

2. *En caso de muerte de uno o ambos cónyuges*

Al igual que para el divorcio, el derecho sucesorio mexicano sólo se refiere en general a la pensión alimenticia, estableciendo la posibilidad de declarar inoficioso todo testamento en el que no sea señalada dicha pensión según las reglas establecidas en los artículos 1368 a 1377 del Código Civil para el Distrito Federal.

De esta manera el *de cuius* debe dejar una pensión alimenticia que baste para cubrir inclusive el costo de la vivienda a sus acreedores alimentarios.

Ahora bien ¿qué sucede cuando la morada familiar pasa por efectos de la sucesión testamentaria o legítima a ser propiedad de otro?

VI. *La vivienda familiar en otras legislaciones*

1. *Presentación*

Por lo expuesto hasta aquí es claro para todos que nuestra legislación está muy lejos de una eficaz tutela de la morada familiar. Las razones son muchas y posiblemente válidas desde un punto de vista histórico. Era imposible que en el Código Civil se legislara esta materia en detalle cuando la inquietud social y del Estado por proporcionar a todos los mexicanos una vivienda digna es reciente. Es igualmente obvio el dramático déficit de la vivienda familiar que padecemos en México y la falta de protección de las que existen.

Presenciar, como verdugo o simple testigo, la diligencia de desahucio de una familia que es puesta en la calle junto con sus bienes muebles, con tan pocos miramientos como si se tratara del desahucio de un negocio. Recorrer los grandes cinturones de miseria en donde se hacinan cientos y cientos de familias sin los más mínimos servicios y en condiciones por demás insalubres. Conocer el calvario de muchos en busca de un techo donde alojarse y alojar a sus hijos. Son realidades de nuestro país que no podemos pasar por alto en aras de un trabajo científico puro.

Sería verdaderamente útil sin lugar a dudas una legislación inquilinaria en la que se favoreciera la morada familiar, igualmente necesario sería adicionar el ordenamiento civil de manera que protegiera textualmente el domicilio familiar, aun en casos de crisis —como el divorcio o los problemas económicos de los miembros de la familia— como ya lo tienen otros países. Pero también los deudores alimentarios mexicanos necesitamos la ayuda del Estado y de nuestros centros de trabajo para proporcionar a nuestros acreedores una vivienda digna que les permita un desarrollo sano tanto físico como mental.

En otros países estos deseos son ya una realidad digna de tomarse en cuenta. De ahí el interés por presentar un panorama legislativo comparado junto a nuestra realidad nacional.

2. *España*

En España, al igual que en México, no existe un estatuto de la vivienda familiar; sin embargo en la exposición de motivos de la Ley del 21 de julio de 1960 expresamente se asienta:

Hay un hecho social básico que en los tiempos modernos ha influido sobremedida en la ordenación de la propiedad urbana. Se manifiesta a través de un factor constante, cual es la insuprimible necesidad de las edificaciones, tanto para el desarrollo de la persona y de la familia como

para el desarrollo de fundamentales actividades... junto a ese factor, que es constante en el sentido de ser connatural a todo sistema de vida y de convivencia dentro de una elemental civilización, se ofrece hoy, provocado por muy diversas determinaciones, otro factor que se exterioriza en términos muy acusados y es el representado por las dificultades que entraña la adquisición, la disponibilidad y el disfrute de locales habitables.²⁸

El Estado responde a este interés interactuando directamente en la construcción de viviendas; mediante una legislación que tutela los contratos de arrendamiento restringiendo la autonomía de la voluntad a fin de asegurar, en lo posible, una permanencia en el disfrute de las viviendas; y promoviendo el sistema de propiedad horizontal.

En las relaciones familiares, la vivienda es también un elemento de la obligación alimentaria, con características similares al sistema mexicano. Sin embargo, en los casos de crisis, el juez durante el procedimiento de separación, nulidad o divorcio, puede determinar cuál de los cónyuges ha de continuar en el uso de la vivienda común teniendo en cuenta, ante todo, el interés familiar, más urgentemente necesitado de protección (leyes del 3 y 7 de julio de 1981), esta medida provisional puede derivar en la constitución de un derecho de habitación en favor de los hijos del matrimonio o en la obligación del marido de continuar pagando las rentas de lo que fue la vivienda familiar, misma que será ocupada en lo sucesivo únicamente por la mujer y los hijos.²⁹

Por otro lado la Ley de Arrendamientos Urbanos del 24 de diciembre de 1964 en su artículo 58.1 especifica que:

...al fallecimiento del inquilino titular del contrato de arrendamiento, su cónyuge, descendientes...; tanto en el parentesco legítimo como en el natural, que con él hubieren convivido habitualmente en la vivienda, con dos años de antelación a la fecha del fallecimiento, podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendamiento.

Dicha subrogación deberá ser notificada al arrendador dentro de los noventa días siguientes a la fecha del fallecimiento del *de cujus*.

3. Francia ³⁰

También en Francia la vivienda es uno de los elementos de la obligación alimentaria, con una reglamentación similar a la nuestra.

²⁸ Citada en García Cantero, Gabriel, "El estatuto jurídico del alojamiento familiar", *Anuario de derecho civil*, Madrid, Tomo XXXI, Fasc. IV, octubre-diciembre de 1978, p. 713.

²⁹ *Idem.*, p. 725.

³⁰ Los datos fueron tomados en su mayoría de la ponencia presentada por Michel Gri-

Encontramos que la vivienda familiar, y su contenido patrimonial, se encuentran definidos por el artículo 215 del Código Civil. Este artículo, en su párrafo segundo, tutela el derecho a escoger la vivienda al especificar que: "el cambio de residencia familiar exige el acuerdo de los cónyuges". Y el párrafo tercero que: "los cónyuges no pueden el uno sin el otro disponer de los derechos que aseguran la vivienda de la familia", estableciendo la nulidad relativa de los actos que contravengan estas disposiciones.

Además, en los casos de divorcio, el juez puede como medida provisional adjudicar a uno de los cónyuges el uso de la vivienda familiar, independientemente de su estatuto jurídico, sobre todo tratándose del cónyuge custodio de los hijos menores de edad.

Esta asignación y la atribución preferencial de la vivienda familiar en los casos de defunción tienen como características: a) no son de orden público; b) no son un derecho constituido, deben acordarse por las partes, o atribuirse judicialmente; c) debe tratarse de una vivienda habitada efectivamente por la familia, y d) deben basarse en la equidad.

A partir de la ley del 11 de julio de 1975, que reformó la institución del divorcio, existe la posibilidad de que, independientemente de las medidas provisionales descritas, el juez tiene la facultad de forzar el desmembramiento de la propiedad de uno de los cónyuges para preservar la vivienda familiar, o constituir un arrendamiento forzado, justificadas como modalidades del cumplimiento de la obligación alimentaria y no como ataques a la propiedad individual.³¹

4. Italia ³²

Si bien algunos autores ³³ lamentan que las reformas de 1975 no lograron una protección efectiva de la vivienda familiar, perdiendo una gran oportunidad, podemos constatar que sobre todo en los casos de separación conyugal, de conformidad con el artículo 155, párrafo 4 del Código Civil, el juez puede atribuir la vivienda familiar al cónyuge custodio de los hijos.

En caso de no existir hijos el juez puede, en ejercicio de la facultad

maldi en las Jornadas Mexicanas de la Association Henri Capitant, "Le logement et la famille", complementados por datos extraídos de: Charpentier, Yves, "Domicile conjugal et vie familiale", *Revue Trimestrielle de droit civil*, Paris, 70. año, núm. 3, julio-septiembre de 1971, pp. 510-581; Mayer-Jack, Andrée, "Singularités du domicile conjugal et avènement du domicile familial", *Revue trimestrielle de droit civil*, Paris, 71º año, núm. 1, enero-marzo de 1972, pp. 1-25, y del *Code Civil français*.

³¹ En la doctrina francesa se califica a estas medidas como una "absurda expropiación por causas de utilidad privada". Grimaldi, Michel, *op. cit.*, p. 32.

³² Los datos fueron tomados de las ponencias presentadas en las Jornadas Mexicanas de la Association Henri Capitant por: De Vita, Anna, "Le logement et le propriétaire", Morello, Umberto, "Le logement et l'entreprise"; Breccia, Umberto, "Le logement et la famille", y del Código Civile Italiano.

³³ Breccia, Umberto, *op. cit.*

discrecional concedida por el artículo 151, párrafo 2 del ordenamiento civil, asignar al cónyuge inocente la vivienda familiar, si éste tiene derecho a recibir alimentos del otro.

La jurisprudencia italiana ha ampliado estos conceptos, entendiendo que la atribución de la vivienda familiar al cónyuge custodio de los hijos en casos de separación comprende también el menaje de casa.

Si se trata de un inmueble arrendado, el artículo 6, párrafo 2 de la ley del 27 de julio de 1978, especifica que si la vivienda es asignada al esposo que no es titular del contrato de arrendamiento, éste sustituirá al otro en la relación contractual independientemente de la voluntad del arrendador, ya sea en caso de separación o de divorcio.

Como se observa, en los casos de divorcio sólo quedan protegidos los intereses de los hijos sobre la vivienda familiar cuando ésta es arrendada. Laguna legislativa que viene desde la ley del 1º de diciembre de 1970 que introdujo el divorcio en Italia y que no fue colmada por las reformas de 1975.

En caso de muerte de uno de los cónyuges, el artículo 540, párrafo 2 del Código Civil, reserva para el cónyuge sobreviviente un derecho real de habitación sobre el inmueble afectado a la vivienda familiar, y un derecho real de uso sobre el menaje de casa.

5. Canadá ³⁴

Posiblemente no sea aventurado afirmar que la legislación de Canadá (*Code Civil du Québec* y *Code Civil du Bas-Canada* principalmente) ³⁵ es de las más avanzadas en esta materia.

Se cuenta con una protección efectiva tanto durante la vida en común de los cónyuges como en los casos de crisis.

Sus medidas tutelares abarcan:

a) Un principio de limitación a los derechos de los cónyuges, ya sean propietarios o arrendatarios, de tal manera que no pueden ejercitarlos solos cuando tengan como consecuencia afectar de alguna forma la vivienda familiar.

b) "*Le maintien dans le lieu*", fuente de una subrogación de derechos establecida por la ley para el cónyuge que se queda en la vivienda familiar arrendada y que no sea el titular del contrato (artículo 1657.2 del *Code Civil du Bas-Canada*).

³⁴ Los datos fueron tomados de las ponencias presentadas en las Jornadas Mexicanas de la Association Henri Capitant por: Dorais, José P., "Le logement et l'entreprise"; L'Heureux, Jaquez, "L'accès au logement au Canada et au Québec", y Caparros, Ernest, "Le logement et la famille".

³⁵ Recordemos que las provincias Canadienses tienen legislaciones diferentes no sólo dentro del sistema derivado del derecho romano, ya que parte del territorio de Canadá sigue el sistema del *Common Law*.

c) El *Homestead*, institución similar al patrimonio familiar mexicano, pero mucho más restringida, ya que no limita los derechos del propietario, protegiendo al *Homestead* sólo frente a los acreedores.

d) La posibilidad de registrar una declaración de residencia familiar que implica una limitación al *ius abutendi* del propietario, de tal forma que éste no pueda obstaculizar la disposición de la vivienda familiar. Este registro no implica la constitución del *Homestead*.

e) La posibilidad de demandar judicialmente la atribución de la vivienda familiar a uno de los cónyuges, a título de prestación compensatoria, cuando ha cesado la vida en común. Esta prestación compensatoria tiene naturaleza diferente de la obligación alimentaria, se le califica de dación en pago (artículo 1592 *Code Civil du Bas-Canada*) y equivale a una venta.

f) La atribución preferencial de la vivienda familiar al cónyuge superviviente junto con el menaje de casa en la sucesión.

6. Luxemburgo ³⁶

Al hablar del estatuto jurídico de la vivienda familiar en el Gran Ducado, salta a la vista un dato no visto en otros países y que incide necesariamente en aquél. Se trata del porcentaje de habitantes propietarios de viviendas que asciende al 58%. Cifra notable por sí sola, y más si se considera que aproximadamente el 25% de la población de Luxemburgo son extranjeros con poco interés en adquirir bienes inmuebles en un lugar que han de dejar en un lapso relativamente corto.

Al igual que en el derecho francés el Código Civil de Luxemburgo, a partir del 12 de diciembre de 1972, contiene una disposición que prohíbe a los cónyuges disponer, sin el consentimiento del otro, de los derechos que aseguran la vivienda familiar y el menaje de casa, estableciendo como sanción la nulidad del acto que la contravenga. Esta garantía se asegura mediante la acción concedida por el artículo 864 del Código de Procedimientos Civiles al cónyuge amenazado, a fin de que solicite al presidente del tribunal de distrito que prohíbe a su cónyuge realizar cualquier acto sobre dichos bienes sin aprobación.

En derecho sucesorio luxemburgués el cónyuge superviviente, cuando concurre con hijos y otros descendientes del *de cuius*, tiene la opción de escoger una porción equivalente a la de un hijo o el usufructo de la casa-habitación de los cónyuges y del menaje. Pudiendo, inclusive, optar por una atribución en propiedad de esta vivienda dentro de los tres meses que siguen a la muerte del cónyuge *de cuius*.

³⁶ Los datos fueron tomados de las ponencias presentadas en las Jornadas Mexicanas de la Association Henri Capitant por: Biever, Robert, "Le logement et la famille"; Liesch, León, "el l'Etat en droit luxembourgeois", y Elvinger, André y Victor, "Le logement et l'entreprise".

7. *Bélgica*³⁷

En Bélgica encontramos, al igual que en Luxemburgo, una marcada influencia del derecho francés, de ahí que el Código Civil belga contenga un artículo 215, introducido por la ley del 14 de julio de 1976, similar al 215 del *Code Civil français* ya citado, mediante el cual se protege el uso de la vivienda familiar y del menaje de casa contra actos unilaterales, de los cónyuges y establece la cotitularidad de éstos en el contrato de arrendamiento.

Para los casos de crisis, por divorcio o muerte, el artículo 1447 del Código Civil belga establece la posibilidad de demandar la atribución preferencial de la vivienda familiar y del menaje de casa, siempre que sea posible, para el cónyuge custodio de los hijos menores o para el cónyuge superviviente.

En caso de muerte de uno de los cónyuges, las reformas introducidas al Código Civil por la ley del 14 de mayo de 1981 establecen que el cónyuge superviviente tiene derecho al usufructo de la mitad de los bienes de la sucesión, e inclusive sobrepasan esta mitad cuando se trata de los llamados bienes preferenciales, en los que incluyen obviamente la vivienda familiar.

8. *Polonia*³⁸

Para hablar del estatuto jurídico de la vivienda familiar en Polonia es menester tener presente las características especiales de la propiedad. Sobre todo cuando se trata de un derecho cooperativo sobre el local, o de los contratos de arrendamiento forzoso mediante acto de autoridad administrativa.

En cuanto a la protección de la morada familiar se acepta la tesis emitida por la *Chambre Civile de la Cour Supreme*, el 30 de noviembre de 1974, según la cual siempre que se deba interpretar alguna regla sobre la problemática de la vivienda familiar se debe tomar en cuenta el interés familiar, de tal forma que si su destino es satisfacer las necesidades de todos los miembros de la familia debe servirle mientras sea una comunidad, entera o reducida.

En virtud de este concepto de comunidad se establece no sólo el derecho de cohabitación de los cónyuges, sino también el de los hijos a vivir junto con sus padres.

³⁷ Los datos fueron tomados de las ponencias presentadas en las Jornadas Mexicanas de la Association Henri Capitant por: Merchiers, Yvette y Robert Kruthof, "Le logement et le propriétaire"; Thiry, Yves, "Le logement et l'entreprise"; y Verwilghen, Michel, *op. cit.*

³⁸ Los datos fueron tomados de las ponencias presentadas en las Jornadas Mexicanas de la Association Henri Capitant por: Radwanski, Zbigniew, "Le logement et le propriétaire"; Wratny, Jerzy, "Le logement et l'entreprise"; Jardszynki, Adam, "Le logement et l'Etat"; e Inatowicz, Jerzy, "Le logement et la Famille".

En casos de divorcio, durante el procedimiento se pueden dar las siguientes soluciones:

a) Establecer las modalidades pertinentes para el disfrute de la morada familiar por los divorciantes.

b) En caso de que uno de los divorciantes tenga una conducta indecorosa el juez puede ordenar su expulsión del hogar a petición del otro divorciante. Esta expulsión no procede en casos de que la propiedad (y no el disfrute) del inmueble le sea exclusiva.

c) A petición de las partes, el juez puede ordenar la división del local en dos más pequeños, independientes, o la atribución del alojamiento a uno de ellos.

d) En caso de división de los bienes comunes la vivienda familiar es atribuida al cónyuge bajo cuya custodia quedan los hijos menores y se ordena al otro que abandone el lugar.

9. Luisiana ³⁹

Si bien en Luisiana no existe el concepto de vivienda familiar *per se*, sino que se deriva de varias obligaciones de derecho familiar contenida en su Código Civil, la jurisprudencia abre las puertas a un verdadero derecho a la vivienda con características particulares en relación con la familia.

Las tesis jurisprudenciales y los precedentes parten de la interpretación del artículo 120 del Código Civil de Luisiana:

La mujer debe vivir con su marido y seguirlo al lugar que él elija como residencia; el marido tiene la obligación de recibirla y de proporcionarle todo lo necesario para una vida agradable de acuerdo a sus posibilidades y condición.

Se establece, así que dentro de la obligación del marido se incluye la de proporcionar un techo a la familia, y si éste no cumple con ella la mujer puede solicitar la separación o el divorcio.

En caso de separación, la vivienda familiar es asignada a la mujer ya que, según el artículo 148 del Código Civil, habitualmente recibe la custodia de los hijos.

Tratándose de divorcio o de muerte de los cónyuges, en Luisiana como en México, no se encuentran disposiciones efectivas que protejan el derecho de los hijos menores de edad a la vivienda familiar.

³⁹ Los datos fueron tomados de las ponencias presentadas en las Jornadas Mexicanas de la Association Henri Capitant por: Carbonneau, Thomas, "Le logement et la famille en Droit Louisianais", y Connell Thouz, Katherine, "Le droit au logement: La logement et le propriétaire".

VII. Consideraciones finales

1. Conclusiones

Dos son las conclusiones obvias que podemos extraer del presente trabajo: a) la vivienda es un elemento indispensable en la vida familiar ya que sólo en ella se pueden cumplir los fines sociales de la familia, y b) la legislación civil mexicana, dado su individualismo, pasa por alto la regulación específica de la vivienda familiar, sobre todo para los casos de crisis, como el divorcio o la muerte de uno o ambos cónyuges.

Dado que la vivienda familiar es parte de la problemática generada por el binomio oferta-demanda de la vivienda en general, está influenciada, necesariamente, por la política estatal que incide en ésta,⁴⁰ de ahí que mientras no esté resuelto el problema general la vivienda familiar tampoco tendrá una solución definitiva. Tratándose sobre todo de los derechos a obtener y escoger libremente una vivienda, materias que rebasan las posibilidades de regulación de la legislación civil. Sin embargo, amplias posibilidades se abren en este campo tratándose del derecho que tienen los miembros de una familia a conservar la vivienda familiar a pesar de las crisis económicas o de otra índole que la afecten, ya que son problemas específicos y característicos de las relaciones familiares.

2. Posibles reformas

Otros países ya cuentan con normas que consideran concretamente a la vivienda familiar; aprovechando esta circunstancia proponemos las siguientes modificaciones a nuestro Código Civil.

a) La definición de los conceptos de domicilio conyugal y vivienda familiar. La primera cabría⁴¹ en el capítulo III, del título quinto, de libro primero de nuestro Código Civil vigente, que habla de los derechos y obligaciones que nacen del matrimonio, y la segunda en el capítulo V, del título segundo, del libro tercero de dicho ordenamiento, que trata sobre los bienes de que se puede disponer por testamento y de los testamentos inoficiosos, o en el título duodécimo, del libro primero, que trata sobre el patrimonio familiar.

Estas definiciones tienen como finalidad ubicar físicamente tanto el do-

⁴⁰ El estudio empírico que Susan Eckstein presenta en su obra *El Estado y la pobreza urbana en México* (México, Siglo XXI, 1981), muestra claramente la realidad de la política nacional en el área de la vivienda.

⁴¹ Si bien estamos proponiendo la adición de nuestras consideraciones en capítulos ya existentes en nuestro Código Civil, que no representa gran trabajo, no dejamos de acariar la posibilidad de añadir todo un título al libro primero que se refiera a los aspectos que se enumeran de la vivienda familiar para resaltar su importancia.

micilio conyugal como la vivienda familiar precisamente para los casos de crisis en que es necesario hacerlo.

b) El establecimiento del derecho de los hijos a vivir en el mismo hogar que sus padres excepto cuando exista algún impedimento. Esta adenda cabría en el capítulo II, del título sexto, del libro primero, de los alimentos, como una ampliación a las formas con la obligación alimentaria cuando los deudores alimentarios son los padres del menor acreedor.

c) Crear una modalidad a la propiedad de tal manera que se pueda afectar como vivienda familiar un inmueble determinado, a fin de que quede protegido a pesar de que, por alguna causa como podría ser su valor, no pueda ser objeto del patrimonio familiar.

Esta modalidad incluiría obviamente su inscripción en el Registro Público de la Propiedad para que sus efectos sean válidos contra terceros, debiendo incluirse en el capítulo I, del título cuarto, del libro segundo del ordenamiento civil, de la propiedad.

d) Crear una modalidad al contrato de arrendamiento que permita la subrogación mutua de los cónyuges en los derechos y obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento cuando éste tenga por objeto la vivienda familiar. Modalidad que se incluiría en el capítulo primero, del título sexto, de la segunda parte del libro cuarto, que establece las disposiciones generales de este contrato.⁴²

e) Hacer imperativo el consentimiento de ambos cónyuges en todo acto que afecte de alguna manera la vivienda familiar y que pudiera obstaculizar su uso o su goce. Que se incluiría en el mismo capítulo de la primera propuesta.

f) Otorgar facultades al juez a fin de que, independientemente del título jurídico con que se posea la vivienda familiar, ésta sea asignada a los hijos y al cónyuge bajo cuya custodia queden o al cónyuge inocente aunque no hubiere hijos en casos de divorcio o separación conyugal. Facultad que cabría tanto en el ordenamiento procesal civil (en el título quinto), cuando se trate de un acto prejudicial, o en el capítulo X, del título quinto, del libro primero del Código Civil, que trata sobre el divorcio.

g) El establecimiento de un límite a la libertad de testar a fin de que el cónyuge supérstite y los hijos del *de cuius* puedan seguir habitando la vivienda familiar aun después de la muerte del titular.

Estos límites podrían ser a través de la creación de un usufructo forzoso en tanto la familia del *de cuius* exista como comunidad. Cabrían en el capítulo V, del título segundo, del libro tercero, ya citado.

Alicia Elena PÉREZ DUARTE Y NOROÑA

⁴² Esto, independientemente de otras disposiciones que por ser más generales no las enunciamos en este trabajo, deberían ser materia de la tantas veces prometida ley inquilinaria.

Bibliografía

Es sorprendente la falta de textos jurídicos sobre la materia, sin embargo presentamos la siguiente bibliografía consultada, independientemente de la hemerografía y otros documentos asentados en las notas.

- BASTIDE, Roger, *Sociología de las enfermedades mentales*; 6a. ed., México, Siglo XXI, 1981.
- CASTÁN TOBEÑAS, José, *Familia y propiedad*, Madrid, Editorial Reus, 1956.
- CASTELL, Manuel, *Movimientos urbanos*; 6a. ed., México, Siglo XXI, 1980.
- ECKSTEIN, Susan, *El Estado y la pobreza urbana en México*, México, Siglo XXI, 1981.
- FROMM, Erick, *et. al.*, *La familia*; 5a. ed., Barcelona, Ediciones Península, 1978.
- HARVEY, David, *Urbanismo y desigualdad social*; 3a. ed., México, Siglo XXI, 1979.
- LEFEBVRE, Henri, *La revolución urbana*; 3a. ed., España, Alianza Editorial, 1980.
- SÁNCHEZ AZCONA, Jorge, *Familia y Sociedad*; 3a. ed., México, Editorial Joaquín Mortiz, 1980.
- SILVA-HERZOG, *et al.*, *Asentamientos Humanos. Urbanismo y vivienda. Cometido del Poder Público en la segunda mitad del siglo XX*, México, Editorial Porrúa, 1980.