**Negoci jurídic de la constitució de dret real d’estatge total** (art. 54 de la Compilació de dret civil de les Illes Balears, Decret legislatiu 79/1990, de 6 de setembre)

**Autora: Francesca Llodrà Grimalt**

**Notes prèvies**

Actualment, aquest negoci només regeix en el dret civil de Mallorca (llibre I de la Compilació de dret civil de les Illes Balears, Decret legislatiu 79/1990, de 6 de setembre,**1** en endavant, [Compilació balear](https://compendium.cat/wp-content/uploads/2023/05/Comp-Dret-Civil-Balears_versio-cons-1.pdf)).

Hi ha la proposta política i l’esborrany d’avantprojecte per ampliar aquest negoci a l’illa de Menorca, que modifica l’article 65 de la [Compilació balear](https://compendium.cat/wp-content/uploads/2023/05/Comp-Dret-Civil-Balears_versio-cons-1.pdf).1 Aquest esborrany no és públic en el moment de redacció d’aquest formulari, però es pot consultar a través del treball del Consell Assessor de Dret Civil Balear i les actes de les seves sessions.2

Aquest negoci jurídic pot constituir-se per negocis *mortis causa* vigents a Mallorca com, per exemple, en testament o en pacte successori en la modalitat de donació universal de béns presents i futurs (art. 11 de la Llei 8/2022, d’11 de novembre, de successió voluntària paccionada o contractual de les Illes Balears). En aquests casos, s’ha de fer l’adaptació d’aquesta proposta de formulari. Això vol dir que la constitució de l’estatge serà una clàusula més del negoci successori continent. Com no deixa de ser majoritària la constitució per negoci *mortis causa*, el formulari que segueix serà inspirador per a la constitució de l’estatge dins d’un altre negoci, però caldrà fer-hi adaptacions.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**1** Art. 54 [Compilació balear](https://compendium.cat/wp-content/uploads/2023/05/Comp-Dret-Civil-Balears_versio-cons-1.pdf):*“La varietat consuetudinària denominada estatge confereix el dret personalíssim i intransmissible d’habitar gratuïtament la casa, ocupar-ne privativament les habitacions necessàries i compartir l’ús de les dependències comunes amb els posseïdors legítims de l’immoble, sense concórrer a les despeses, les càrregues i els tributs que l’afectin.*

*En allò que no es preveu en el paràgraf anterior, hi serà d’aplicació el que disposa el Codi Civil sobre el dret d’habitació.”*

**2** En el moment de redactar aquest formulari, l’art. 65 diu: “A l’illa de Menorca regeix el que disposa el llibre I d’aquesta Compilació, a excepció dels articles 54 a 63”.

**3** <https://www.caib.es/sites/conselldretcivil/ca/composicio_i_funcions-32736>

**NEGOCI JURÍDIC DE CONSTITUCIÓ D’UN DRET D’ESTATGE TOTAL**

*(La constitució d’aquest dret real damunt la pròpia propietat pot ser un negoci unilateral. Nosaltres el plantejarem bilateral en la mesura que entenem que, si la part estatgista no inscriu el dret real, no accepta la constitució a favor seu, per la qual cosa no serà operatiu.)*

**COMPAREIXEN:** (*sempre davant notari*)*[[1]](#footnote-1)*

D’una part,com a part constituent,[[2]](#footnote-2) el **Sr./Sra. ..................**, amb el document nacional d’identitat (*o l’equivalent en cas que tingui nacionalitat diferent de l’espanyola*) núm. .................., resident a .................. des de fa .................. i amb veïnatge civil mallorquí (*quan es tracti de ciutadans espanyols*).[[3]](#footnote-3)

*(Tractant-se d’un negoci de dret civil propi, no és sobrer indicar la residència a Mallorca i el veïnatge civil, si escau.)*

Intervé en nom propi[[4]](#footnote-4) i dret propi.

De l’altra part, com a part afavorida o part estatgista, el **Sr./Sra. ..................**, amb el document nacional d’identitat (*o l’equivalent en cas que tingui nacionalitat diferent de l’espanyola*) núm. .................. i amb domicili a ............... .

*(Per constituir el dret real, no és transcendent fer constar la residència ni el veïnatge civil de la part estatgista.)*

Intervé en nom propi[[5]](#footnote-5) i dret propi.

**MANIFESTEN:**

**Primer:**

* Que la part constituent és propietària/usufructuària[[6]](#footnote-6) de la finca/l’immoble .................. . *(Descriviu la localització física de l’immoble.)*
* Que l’immoble està lliure d’ocupants, arrendataris o usufructuaris (*en el cas que el constituent sigui el propietari*), i qualsevol altre posseïdor legítim.

*(Copieu aquí la descripció registral de la finca per comprovar-ne l’estat registral).*

* Que la part constituent té la capacitat per a contractar i la lliure disposició i el lliure domini del bé objecte d’aquest negoci.

*(És a dir, té la capacitat legal necessària per constituir-lo. Si escau, pot acreditar-se la llibertat dispositiva. Per exemple, en el cas de l’usufructuari, hauria de tenir poder de disposició per poder establir aquesta càrrega, ja que, no essent un gaudi propi, no s’entendria dins les facultats generals d’actuació de l’usufructuari, art. 467, 471 i 498 CC).*

**Segon:** Que les parts estan formalitzant la constitució d’un dret d’estatge total a l’empara de la llibertat contractual, de manera que, en aquest cas, no hi haurà ocupació privativa de cap habitació per part de cap posseïdor legítim, i les dependències comunes seran d’ús únic i exclusiu de la part estatgista, sense compartir-ne l’ús amb qualssevol posseïdors legítims, que hi pogués haver, que, amb la constitució d’aquest estatge, deixarà de ser posseïdor immediat.

**CLÀUSULES DE L’ESTATGE TOTAL**

**Clàusula 1. Regulació aplicable**

Aquest negoci queda sotmès a:

* en primer lloc, a les regles imperatives que es dedueixin de l’article 54.1 de la Compilació;
* en segon lloc, a les clàusules establertes a continuació en aquest document;[[7]](#footnote-7)
* en tercer lloc, als costums propis[[8]](#footnote-8) de la figura sempre que no contradiguin les clàusules establertes, i
* finalment, en tot allò que no hagi quedat fixat per la norma pròpia, ni pel negoci constitutiu, ha de regir el que estableix[[9]](#footnote-9) el Codi civil espanyol, amb relació al dret d’habitació, en els articles 534 a 529, especialment, en l’article 528 CC, sempre que les regles a aplicar no siguin contràries als principis generals del dret civil balear.[[10]](#footnote-10)

**Clàusula 2. Naturalesa del dret**

El dret d’estatge total confereix a la part estatgista un dret personalíssim, intransmissible[[11]](#footnote-11) i inembargable[[12]](#footnote-12) d’habitar, gratuïtament[[13]](#footnote-13) i (*si s’escau*) juntament amb les persones amb qui conviu habitualment, la totalitat de l’immoble descrit en la manifestació primera d’aquest document, tant pel que fa a les habitacions privades com a les dependències comunes.

*(Sens perjudici que el propietari o constituent es pugui reservar alguna dependència de l’immoble per al seu ús privat no residencial —atès que, si fos residencial, ja no es tractaria d’un estatge total—, que, en tot cas, hauria d’informar la part estatgista i acordar amb ell o ella les formes d’entrada a l’immoble, sia amb pròpia clau sia previ avís. Són una mostra d’aquests casos, la reserva de l’ús d’una habitació per guardar mobles o llibres i s’ha de fer càrrec del seu estat idoni de conservació; o d’una part del jardí útil per conrear; o de l’ús puntual de la piscina a l’estiu...).*

**Clàusula 3. Objecte de l’estatge i extensions**

El titular del dret d’estatge té la facultat d’utilitzar els elements accessoris de l’immoble, com corrals, patis o jardins.

També pot fer ús dels terrenys adjacents a la casa, situada a una zona rústica o rural, amb la possibilitat d’aprofitar els fruits naturals de la terra.

*(Opció extra)*

Es pot fer extensiu l’ús als garatges i trasters.

**Clàusula 4. Duració del dret real**

(*Opció 1*)

Aquest dret d’estatge té caràcter vitalici. (*La vida de l’estatgista*)

(*Opció 2*)

Aquest dret d’estatge té una duració de ...... anys. (*No pot sobrepassar els anys efectius de vida de la part estatgista.*)

(*Opció 3*)

Aquest dret d’estatge s’extingirà si la part estatgista .................. . (*Indiqueu la condició, per exemple, si esdevé propietària o posseïdora legítima d’un altre immoble situat a la localitat* ..................).

*(Aquí es tracta del compliment d’una condició).[[14]](#footnote-14)*

(*Subopció*, *sigui quina sigui la duració fixada*):

Aquest dret d’estatge no s’extingirà malgrat la desaparició de la situació de discapacitat que ha motivat la seva constitució.

*(Aquesta previsió s’ha d’establir expressament si així interessa, com en els casos en què la causa de constitució del dret d’estatge és la protecció de la part estatgista, que acostumar a ser una persona especialment vulnerable o amb discapacitat.)*

**Clàusula 5. Deures, càrregues i responsabilitats de la part estatgista**

La part estatgista s’ha de fer càrrec de les despeses privades i de les càrregues i els tributs relatius a l’immoble i qualssevol altres necessaris per a la seva conservació.[[15]](#footnote-15)

Les reformes ordinàries les pot dur a terme el titular del dret d’estatge, informant prèviament la persona propietària sobre la conveniència de realitzar-les i comunicant la data de realització.

**Clàusula 6. Efectes *mortis causa***

La part estatgista *(que sigui legitimària del constituent)* no està obligada a computar el dret d’estatge per calcular les llegítimes de l’herència de qui concedeix el dret.

*(Aquesta clàusula es pot introduir tant si es tracta d’una constitució* mortis causa —*títol on la clàusula té un encaix natural— com si és una constitució entre vius.)*

**Clàusula 7. Límits i prohibicions**

El dret d’estatge no permet al seu titular arrendar l’immoble que ocupa, ni cedir-ne l’ús per qualsevol títol.

Tampoc no pot dur a terme alteracions, reformes extraordinàries, ni noves construccions a l’immoble que ocupa si no disposa de l’autorització expressa del propietari.

Les alteracions, reformes i noves construccions autoritzades van a càrrec del titular del dret d’estatge i, quan acabi el dret d’estatge, quedaran a benefici de la propietat.

**Clàusula 8. Causes d’extinció**

El dret d’estatge s’extingeix per les causes següents:

(*Causa 1.* *Hi ha 3 opcions de la causa 1, perquè segons la modalitat de duració, s’ha d’assenyalar la causa correlativa d’extinció.*)

*(Opció 1: per mort del seu titular)*

En cas que s’extingeixi el dret d’estatge per mort del titular, les persones que convivien habitualment amb ella tindran un termini màxim de ........ (*mesos*) per deixar lliure l’habitatge.

(*Opció 2: per la finalització del termini per al qual s’havia constituït)*

*(En aquest cas, és recomanable que si l’estatgista mor abans de la durada prevista, el termini màxim acordat per deixar lliure l’habitatge no excedeixi el que es fixa en el títol constitutiu.)*

*(Opció 3)*

Pel compliment de la condició resolutòria prevista en el títol constitutiu.

*(Causa 2)*

Pel fet que el seu titular o alguna de les persones que viuen habitualment amb ell o ella facin un mal ús de l’habitatge que ocupen, de manera que en perilli la conservació.[[16]](#footnote-16)

En aquest cas, a més, seran responsables dels desperfectes o perjudicis que s’hagin causat a l’habitatge que estaven utilitzant.

*(També convé relacionar les causes tradicionals d’extinció de drets reals:)[[17]](#footnote-17)*

1. Consolidació del dret d’estatge i de la propietat.

2. Per la renúncia del titular del dret d’estatge.

3. Per la pèrdua o destrucció de l’habitatge, de manera que quedi inhabitable.

4. Per la resolució del dret del constituent.[[18]](#footnote-18)

5. Per prescripció.

(*signatures de les parts*)

*Nota: aquest formulari s’ha elaborat gràcies a la col·laboració del Govern de les Illes Balears. L’autor ha cedit els drets d’aquest model per tal que, de forma gratuïta, una tercera persona el pugui descarregar, copiar, modificar i utilitzar sense mencionar l’autoria ni la font, tant amb caràcter professional com amb caràcter no comercial, sense limitació temporal ni territorial. No n’és permesa la traducció,* *atès que es tracta d’un model creat per al foment del català a l’àmbit del dret.*

1. És convenient formalitzar la constitució d’aquest dret en escriptura pública per a la seva oposabilitat (arts. 1280.1r i 1279 CC espanyol). No sembla necessari per a la validesa (perquè el contracte o acte de constitució existeix si compleix els requisits del contracte —art. 1278 CC espanyol—, però sense gaudir d’inscripció al registre de la propietat i oposabilitat davant terceres persones (art. 2 segon de la Llei hipotecària), serà un dret més aviat personal (exigible i eficaç entre les parts, art. 1257 CC) que real (art. 34 LH) i difícil de fer valer amb plenitud d’efectes. [↑](#footnote-ref-1)
2. També testador o donant universal. [↑](#footnote-ref-2)
3. Aquest negoci pateix la problemàtica interpretativa de la determinació de la llei aplicable, que és competència exclusiva i excloent de l’Estat espanyol (art. 149.1.8ª CE) i la regulació històrica i també actual dels drets reals en els drets civils propis. Aquest negoci, com a constitució d’un dret real sobre un immoble, exigeix que l’immoble estigui situat a l’illa de Mallorca (article 10 CC espanyol: “1. La possessió, la propietat i els altres drets sobre béns immobles, i també la seva publicitat, es regeixen per la llei del lloc on estiguin”). En el cas d’incloure’s dins d’un negoci successori, hauria de ser aplicable a la dita successió el dret civil de Mallorca per poder-ho constituir com a *estatge* mallorquí (article 11.1 CC espanyol: “també són vàlids els subscrits amb les formes i solemnitats que exigeixi la llei aplicable al seu contingut, i els subscrits de conformitat amb la llei personal del disposador”). Aquí, quan la successió es sotmet al dret de Mallorca, la qüestió interessant és plantejar si l’immoble gravat per l’estatge pot estar situat a un altre territori. Dins del territori espanyol podria admetre’s que la normativa sobre l’estatge seria aplicable mitjançant l’aplicació del dret civil mallorquí al negoci successori continent, per tant, sigui quina sigui la ubicació de l’immoble dins territori espanyol. Diferent serà pretendre la seva aplicació quan es tracti d’immobles fora d’Espanya (art. 11.1 CC espanyol: “També són vàlids els actes i contractes relatius a béns immobles atorgats d’acord amb les formes i solemnitats del lloc en què aquests radiquin”). Especialment també perquè el paper del registre de la propietat és molt rellevant. [↑](#footnote-ref-3)
4. En cas d’actuar per representació voluntària (mandatari), s’ha d’acreditar degudament (art. 1259.1 CC). [↑](#footnote-ref-4)
5. En cas d’actuar per representació voluntària (mandatari), s’ha d’acreditar degudament. Tractant-se de persones sense capacitat per a contractar, a l’efecte de l’acceptació del dret d’estatge, s’apliquen els articles 625 i 626 CC. [↑](#footnote-ref-5)
6. Un usufructuari també podria constituir-lo però estaria condicionat a la duració de l’usdefruit, i com a màxim, la duració efectiva de la vida de l’usufructuari. L’important és tenir la lliure disposició de l’immoble als efectes de la naturalesa del dret real a constituir (art. 513.6 CC aplicable per mor de l’art. 519 CC). [↑](#footnote-ref-6)
7. Articles 1255, 523, 528 i 470 CC. [↑](#footnote-ref-7)
8. No hi ha problema per a considerar el costum com a element interpretatiu, segons l’art. 1.3.4ª de la [Compilació](https://compendium.cat/wp-content/uploads/2023/05/Comp-Dret-Civil-Balears_versio-cons-1.pdf) (com a interpretació d’una institució històrica). Per contra, el costum com a font reguladora ha de sotmetre’s als requisits genèrics d’al·legació, prova i vigència (art. 1.3 CC). [↑](#footnote-ref-8)
9. Amb relació a quin contingut del Codi civil espanyol remet l’article 54 de la [Compilació](https://compendium.cat/wp-content/uploads/2023/05/Comp-Dret-Civil-Balears_versio-cons-1.pdf), vegeu: “*Disposició final segona. Les remissions que aquesta Compilació fa a les disposicions del Codi civil s’entenen fetes a la redacció vigent a l’entrada en vigor del Text refós aprovat pel Decret legislatiu 79/1990, de 6 de setembre, excepte les modificacions posteriors, respecte de les quals les remissions que aquestes facin al Codi civil s’entenen fetes a la redacció vigent a l’entrada en vigor de cada llei de modificació”.* [↑](#footnote-ref-9)
10. Vegeu art. 1.3.5è de la [Compilació balear](https://compendium.cat/wp-content/uploads/2023/05/Comp-Dret-Civil-Balears_versio-cons-1.pdf): “5*a. Per manca de norma de dret civil propi, s’aplicarà, com a dret supletori, el dret civil estatal, sempre que la seva aplicació no sigui contrària als principis generals que informen el dret civil propi i que el buit normatiu no sigui volgut pel legislador balear, dins del marc de les seves competències”.* [↑](#footnote-ref-10)
11. En canvi, el dret de propietat de l’immoble sí que es podria vendre, però el comprador estarà obligat a respectar el dret d’estatge, per la qual cosa el titular del dret d’habitació podria continuar residint-hi.

La Direcció General de Seguretat Jurídica i Fe Pública (DGSJFP), a la seva Resolució de 10 de desembre de 2015, estableix que, amb independència que es constitueixi un “dret d’habitació” com a indisponible, en el cas que s’escaigui el consentiment de l’habitacionista i del nu propietari, no hi haurà cap problema per a la venda, lliure de càrregues, o per a la hipoteca de l’habitatge. [↑](#footnote-ref-11)
12. ###  Com a mínim vital. Seguint la finalitat proteccionista de normes estatals com l’article 607 de la LEC. També permet la protecció del concursat, en similitud a les previsions que declaren drets inembargables: art. 192 Reial decret legislatiu 1/2020, de 5 de maig, pel qual s’aprova el text refós de la Llei concursal.

 [↑](#footnote-ref-12)
13. Això significa que l’estatgista no paga renda ni cànon al propietari de l’immoble. [↑](#footnote-ref-13)
14. Art. 529 i 513.2 CC. [↑](#footnote-ref-14)
15. En defecte de regulació pactada, vegeu art. 527.1 CC. [↑](#footnote-ref-15)
16. Equivalent a “l’abús greu” de l’article 529 CC. [↑](#footnote-ref-16)
17. En defecte d’indicació, s’aplica l’article 529 CC. [↑](#footnote-ref-17)
18. Per exemple, el cas del constituent usufructuari (art. 467, 471 i 498 CC). [↑](#footnote-ref-18)