**Negoci jurídic de la constitució de dret real d’estatge parcial** (article 54 del Decret legislatiu 79/1990, de 6 de setembre, pel qual s’aprova el text refós de la Compilació de dret civil de les Illes Balears)

**Autora: Francesca Llodrà Grimalt**

**Notes prèvies**

Actualment (en el moment de redacció d’aquest formulari), 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 setembre1,en endavant [Compilació balear](https://compendium.cat/wp-content/uploads/2023/05/Comp-Dret-Civil-Balears_versio-cons-1.pdf)). Ara bé, hi ha una proposta política i un esborrany d’avantprojecte per ampliar aquest negoci a l’illa de Menorca, que modifica l’article 65 de la Compilació.2

Del text de la norma actual, es pot deduir que, per regla general, tradicionalment, l’estatge és un dret d’habitar parcialment una casa, per tant, coincidint amb l’ús del propietari o d’un altre posseïdor legítim. Avui en dia, però, en atenció a les idees d’intimitat personal i familiar —que radiquen en la dignitat i el lliure desenvolupament de la personalitat (art. 10 CE) (STC 60/2010, de 7 de octubre)—‍, s’aposta per considerar3 que, a falta d’expressió de la naturalesa parcial o total del dret d’estatge en el títol constitutiu, aquest sigui total. Per això, la proposta política i l’esborrany d’avantprojecte per actualitzar aquest negoci ho regula en aquest sentit.

La realització i l’estat actual de l’esborrany d’avantprojecte d’actualització del dret real d’estatge 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, sol·licitant la documentació a l’òrgan pertinient.4

Aquest negoci jurídic pot constituir-se mitjançant negocis *mortis causa* vigents a Mallorca com, per exemple, testaments o pactes successoris en la modalitat de donació universal de béns presents i futurs (art. 11 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:*“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** Considerant aquests valors basats en drets humans i, per tant, per damunt de la regla que la propietat es presumeix lliure de càrregues i el gravamen a la propietat s’ha d’entendre de la manera menys gravosa pel propietari. A tall d’exemple, vegeu el resum de la jurisprudència a la Sentència de l’**Audiència Provincial de Jaén (Secció 1ª), de 21.07.2022, que diu: “**entrará en juego el principio general del Derecho recogido en el artículo 348 del Código Civil y que desde antaño viene proclamando sin fisuras, tanto la doctrina científica como la jurisprudencia de que toda propiedad se supone libre mientras no se pruebe la existencia o constitución de algún gravamen (STS de 13-12-65)”.

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

**NEGOCI JURÍDIC DE CONTITUTUCIÓ D’UN DRET D’ESTATGE PARCIAL**

*(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.)*

Intervenen en nom[[4]](#footnote-4) i dret propis.

**D’una altra**,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[[5]](#footnote-5) i dret propis.

**MANIFESTEN:**

**Primer:**

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

.................. *(Transcriviu-ne aquí la descripció registral per deixar constància de 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 la part usufructuària, 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 la part usufructuària, art. 467, 471 i 498 CC).*

**Segon:** Que les parts estan formalitzant la constitució d’un dret d’estatge parcial a l’empara de la llibertat contractual, de manera que, la part estatgista, així com els membres de la seva família (*o altres persones com ara un cuidador professional*) que conviuen habitualment amb ella, tenen dret a l’ocupació gratuïta i privativa de les habitacions necessàries (*Indiqueu, si escau, el nombre i tipologia.*), compartint l’ús de les dependències comunes amb els seus posseïdors legítims.

**CLÀUSULES DE L’ESTATGE PARCIAL**

**Clàusula 1. Regulació aplicable**

Aquest negoci queda sotmès:

* En primer lloc, a les regles imperatives que es dedueixin de l’art. 54,1 de la Compilació.
* En segon lloc, a les clàusules establertes 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.
* Finalment, al Codi civil espanyol[[9]](#footnote-9) en tot allò que no hagi quedat fixat per la norma pròpia ni pel negoci constitutiu, amb relació al dret d’habitació, en els articles 534 a 529 CC, 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 parcial confereix a la part estatgista un dret personalíssim, intransmissible[[11]](#footnote-11) i inembargable[[12]](#footnote-12) d’habitar gratuïtament[[13]](#footnote-13), juntament amb les persones amb qui conviu habitualment (*si escau*),les habitacions necessàries (*determinades en la manifestació primera d’aquest document*), compartint l’ús de les dependències comunes amb els seus posseïdors legítims.

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

El titular del dret d’estatge té la facultat d’utilitzar, de manera compartida amb els posseïdors legítims, 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 el fruits naturals de la terra.

(*Opció extra*)

Es pot fer extensiu l’ús, no exclusiu ni excloent, dels garatges i trasters.

**Clàusula 4. Duració del dret real**

(*Opció 1*)

Aquest dret d’estatge té caràcter vitalici. (*La vida de la part 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, les càrregues i els tributs que puguin ser individualitzats i atribuïts a les habitacions ocupades, i també ha d’assumir el cost de les reparacions necessàries derivades de l’ús ordinari de les habitacions.[[15]](#footnote-15)

El propietari està obligat a sufragar les despeses, les càrregues i els tributs que afectin l’immoble.

Les reformes ordinàries les pot dur a terme el titular del dret d’estatge amb la comunicació prèvia al propietari de la seva conveniència i realització.

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

La part estatgista (*que sigui legitimària de la part constituent*) no estarà 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.

(*Causa 3*)

El dret d’estatge parcial s’extingirà en cas d’impossibilitat de convivència i, en particular, quan la convivència no sigui possible perquè l’efectivitat del dret a la intimitat personal i familiar, a la dignitat i al lliure desenvolupament de la personalitat, de les persones afectades, la desaconsellin.[[17]](#footnote-17)

En aquest cas, el dret d’estatge parcial es convertirà en un dret d’estatge total, si l’interès mereixedor[[18]](#footnote-18) de més protecció és el de la part estatgista o si és aquesta la part més vulnerable.

En cas contrari, el dret d’estatge s’extingirà a favor del posseïdor legítim (*sens perjudici de la compensació en \_\_\_\_\_ per l’extinció*).

La concurrència d’aquesta causa i la seva solució s’han de sotmetre, en primer terme, a mediació especialitzada.

(*A continuació convé llistar les causes típiques[[19]](#footnote-19) d’extinció de drets reals*):

1. Consolidació del dret d’estatge parcial 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 de la part constituent.[[20]](#footnote-20)

5. Per prescripció.

(*signatura de la part constituent*) (*signatura de la part estatgista*)

*Nota: aquest formulari s’ha elaborat gràcies a la col·laboració del Govern de les Illes Balears. L’autora 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 de 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 (com a part mandatària), s’ha d’acreditar degudament (art. 1259,1 CC). [↑](#footnote-ref-4)
5. En cas d’actuar per representació voluntària (com a part mandatària), 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’importat 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 considerar el costum com a element interpretatiu, segons l’art. 1.3.4ª de la [Compilació balear](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 al contingut del Codi civil espanyol al qual remet l’article 54 de la [Compilació balear](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 l’article 1.3.5è de la [Compilació balear](https://compendium.cat/wp-content/uploads/2023/05/Comp-Dret-Civil-Balears_versio-cons-1.pdf): “*5a. 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 la part compradora estarà obligada a respectar el dret d’estatge, per la qual cosa la persona 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 del 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. Articles 529 i 513.2 CC. [↑](#footnote-ref-14)
15. En defecte de regulació pactada, vegeu article 527.1 CC. [↑](#footnote-ref-15)
16. Equivalent a l’“abús greu” de l’article 529 CC. [↑](#footnote-ref-16)
17. Es tracta de plasmar el mateix esperit que l’article 149 CC, que no permet sufragar el deure d’aliments acollint l’alimentat a casa, “quan hi concorri una causa justa o perjudiqui l’interès de l’alimentat”. [↑](#footnote-ref-17)
18. Aquest concepte requereix aplicar una perspectiva de gènere, per tant, identificar quan les diferències entre les persones —pel fet de ser homes o dones o per assumir rols masculins o femenins— els suposa ser o no titulars de drets i els facilita o dificulta exercir-los i reclamar-los. [↑](#footnote-ref-18)
19. En defecte d’indicació, és aplicable la regla de l’article 529 CC. [↑](#footnote-ref-19)
20. Per exemple, el cas del constituent usufructuari (art. 467, 471, 498 CC). [↑](#footnote-ref-20)