

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO
FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA DE DERECHO



**Propuesta normativa para la aplicación del derecho de habitación vitalicia
del cónyuge supérstite**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE
ABOGADO**

AUTOR

Leizer Jhamir De la Cruz Cobeñas

ASESOR

Luz Aurora Saavedra Silva

<https://orcid.org/0000-0002-1137-5479>

Chiclayo, 2026

**Propuesta normativa para la aplicación del derecho de habitación
vitalicia del cónyuge supérstite**

PRESENTADA POR

Leizer Jhamir De la Cruz Cobeñas

A la Facultad de Derecho de la
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo
para optar el título de

ABOGADO

APROBADA POR

Dora María Ojeda Arriaran

PRESIDENTE

Betty Sulmi Anaya De Pauta

SECRETARIO

Luz Aurora Saavedra Silva

VOCAL

Propuesta normativa para la aplicación del derecho de habitación vitalicia del cónyuge supérstite

INFORME DE ORIGINALIDAD



FUENTES PRIMARIAS

1	qdoc.tips Fuente de Internet	2%
2	hdl.handle.net Fuente de Internet	1%
3	tesis.usat.edu.pe Fuente de Internet	1%
4	repositorio.upagu.edu.pe Fuente de Internet	1%
5	repositorio.udch.edu.pe:4000 Fuente de Internet	1%
6	lpderecho.pe Fuente de Internet	<1%
7	repositorio.udh.edu.pe Fuente de Internet	<1%
8	www.coursehero.com Fuente de Internet	<1%
9	e-archivo.uc3m.es Fuente de Internet	<1%
10	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	<1%
11	rcdi.tirant.com Fuente de Internet	<1%
12	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	<1%

Índice

Resumen	5
Abstract	6
Introducción.....	7
Revisión de literatura.....	10
Materiales y métodos	22
Resultados y discusión	24
Conclusiones	36
Recomendaciones	37
Referencias.....	38

Resumen

La presente investigación tuvo como objetivo el establecer criterios para reconocer el derecho de la habitación vitalicia del cónyuge supérstite (Art. 731° del Código Civil). Lo que se buscó fue que el otorgamiento de este derecho no soslaye de forma arbitraria las cuotas hereditarias de los demás herederos, logrando un equilibrio justo entre la protección del cónyuge supérstite y los derechos de los coherederos. Fue una investigación básica con enfoque cualitativo – documental - explicativa, mediante el análisis doctrinario, legislativo, jurisprudencia nacional e internacional. Entre los hallazgos más significativos se tuvo que el artículo 731° del Código Civil genera inseguridad jurídica, fomenta discrecionalidad judicial y promueve la litigiosidad, asimismo, a través del análisis comparativo internacional se determinó que Perú, España y Francia buscan la solidaridad familiar, sin embargo, Perú tiene una regulación más rígida que permite incluso que se afecte la legítima de los otros herederos, priorizando la permanencia del cónyuge superviviente en la vivienda sobre cualquier situación; además, se determinó que el derecho de habitación vitalicia tiene límites establecidos, como las causales de extinción reguladas en el art. 732° del Código civil. Finalmente, luego de realizada la investigación, se logró establecer como criterios objetivos para el otorgamiento del derecho de habitación vitalicia del cónyuge supérstite: a) la acreditación de un estado de necesidad evidente del cónyuge supérstite, b) la inexistencia de otra vivienda propia y adecuada a su nombre y c) la ocupación efectiva, permanente y como vivienda principal del inmueble que fue el hogar conyugal.

Palabras clave: Derecho de habitación, Cónyuge supérstite, Vitalicia, Criterios objetivos, Límites, Coherederos, Cuotas hereditarias.

Abstract

The objective of this research was to establish criteria for recognizing the lifetime right of habitation of the surviving spouse (Art. 731 of the Civil Code). The aim was to ensure that the granting of this right does not arbitrarily overlook the inheritance shares of the other heirs, achieving a fair balance between the protection of the surviving spouse and the rights of the co-heirs. This was a basic investigation with a qualitative, documentary, and explanatory approach, through the analysis of national and international doctrine, legislation, and jurisprudence. Among the most significant findings, it was determined that Article 731 of the Civil Code generates legal uncertainty, fosters judicial discretion, and promotes litigiousness; likewise, through international comparative analysis, it was determined that Peru, Spain, and France seek family solidarity; however, Peru has a more rigid regulation that even allows the legal share (legítima) of other heirs to be affected, prioritizing the surviving spouse's permanence in the dwelling above any other situation; furthermore, it was determined that the lifetime right of habitation has established limits, such as the causes for extinction regulated in Art. 732 of the Civil Code. Finally, after conducting the research, the following objective criteria were established for granting the surviving spouse's lifetime right of habitation: a) proof of the surviving spouse's clear state of need, b) the non-existence of another suitable home owned in their name, and c) the effective, permanent occupation of the property that was the conjugal home as their primary residence.

Keywords: Right of habitation, Surviving spouse, Lifetime, Objective criteria, Limits, Co-heirs, Inheritance shares.

Introducción

El derecho de habitación vitalicia para el cónyuge supérstite es una figura jurídica reconocida en diversas jurisdicciones a nivel mundial. En España, el Código Civil establece que el cónyuge supérstite tiene derecho a habitar la vivienda familiar de forma vitalicia, siempre que no haya sido excluido por testamento. En Francia, el cónyuge supérstite tiene derecho a continuar viviendo en la vivienda familiar por un año tras el fallecimiento del cónyuge y puede solicitar el derecho de habitación vitalicia si no tiene otra vivienda adecuada. Por lo que como se aprecia, se otorga el derecho, pero a la vez se imponen límites a ese derecho. (Árraga, 2018)

Por otro lado, también es una figura jurídica reconocida en varios países de América Latina, incluyendo Argentina, Brasil, Colombia y Perú. Este derecho busca proteger al cónyuge sobreviviente, permitiéndole continuar habitando la vivienda familiar de manera gratuita y vitalicia. Sin embargo, la implementación y regulación de este derecho varía significativamente entre las diferentes jurisdicciones, lo que plantea desafíos en su aplicación (Aguilar, 2014).

El derecho de habitación vitalicia del cónyuge supérstite tal como está regulado en Perú presenta varios desafíos, especialmente en cuanto a su constitución y los conflictos que pueden surgir con otros herederos. Este derecho, aunque protege al cónyuge sobreviviente, puede generar disputas sobre la adjudicación de la vivienda familiar, la valoración de los bienes y la afectación de las cuotas hereditarias de los demás herederos. Además, la necesidad de un proceso judicial para su constitución en ausencia de acuerdo entre los herederos añade complejidad al procedimiento (Fernández, 2017).

En base a lo anteriormente mencionado, se puede concluir que el problema del artículo 731° del Código Civil Peruano, que habla precisamente del derecho de habitación vitalicia del cónyuge supérstite, es que no establece los criterios para la evaluación de la factibilidad de concederlo, puesto que solo establece el cuándo puede solicitarse y el quién puede solicitarlo, sin embargo, es necesario que se esclarezca a profundidad ya que este derecho va a limitar los de los demás coherederos. Las principales causas son la inexistencia de criterios para determinar en qué estado debe encontrarse la cónyuge para poder solicitar se le brinde este derecho, así como también el desconocimiento normativo, puesto que la escasa jurisprudencia acerca de este tema denota que no se invoca este derecho, y como tema de investigación tampoco ha sido abordado de forma amplia, de tal manera que no se encuentran definidos sus alcances ni sus límites.

Debido a lo anteriormente mencionado, el hecho de que no se especifique los criterios para saber a quién puede otorgársele este derecho conlleva a una subjetividad de las decisiones judiciales ello en consecuencia de la inexistencia de criterios y esto a su vez a una afectación

de los derechos sucesorios de los demás coherederos. El tema de la subjetividad surge a partir de que, al no tener criterios específicos para la guía de la decisión, cada juez deberá resolver según su percepción y experiencia, no obstante, el derecho debe ser objetivo, no se pueden tener resoluciones judiciales que se contradigan unas con otras, sobre todo cuando se trata de un derecho que implica la afectación de derechos sucesorios de otras personas.

En base a lo expuesto, en la presente investigación se ha planteado la siguiente pregunta problema: ¿Cuáles serán los criterios para reconocer el derecho de habitación vitalicia del cónyuge supérstite?

En respuesta a ella es que se ha planteado la siguiente hipótesis: La implementación de criterios objetivos, tales como la acreditación de un estado de necesidad evidente, la carencia de otras propiedades y la ocupación real del inmueble como vivienda principal, resulta determinante para mitigar la arbitrariedad judicial, puesto que, al establecer estos parámetros, se eliminaría el margen para resoluciones subjetivas o contradictorias, garantizando así una protección equitativa de las cuotas hereditarias de los coherederos. En la presente investigación se han tomado en consideración tanto la parte teórica como el derecho comparado para el planteamiento de estos criterios, los cual ayudó a que estos fueran objetivos y permitieran equilibrar el derecho del cónyuge supérstite con el derecho de los coherederos, evitando de esta forma que alguno conculque al otro. En concordancia con lo anterior, es que se planteó como objetivo general: Establecer los criterios para reconocer el derecho de habitación vitalicia del cónyuge supérstite. Asimismo, para conseguir dicho objetivo, se plantearon objetivos específicos como: 1) Analizar la eficacia de la aplicación del derecho de habitación vitalicia del cónyuge supérstite; 2) Comparar el marco normativo nacional e internacional respecto al derecho de habitación vitalicia del cónyuge supérstite y finalmente 3) Determinar los límites que tiene el cónyuge supérstite cuando se le otorga el derecho de habitación vitalicia.

El tema de la habitación vitalicia en favor del cónyuge supérstite se ha convertido en un problema en cuanto a su aplicación, ello se demuestra con las resoluciones del tribunal Registral que es el órgano que más jurisprudencia tiene respecto a ello, debido a que es en Registros Públicos donde se inscribe este derecho. Para diversos autores configura un perjuicio para los coherederos, puesto que no se tienen claros los límites de este derecho ni los criterios para otorgarlo, motivo por el cual se pueden generar resoluciones contradictorias, puesto que, dependerá del punto de vista de cada juez su determinación, lo cual genera una incertidumbre jurídica en base a su aplicación.

La justificación teórica de la presente investigación es que dio paso a la identificación y a su vez conllevó a la solución de un problema inmerso en nuestro ordenamiento jurídico, mismo

que produce una incertidumbre jurídica en cuanto a la aplicación del derecho de habitación vitalicia del cónyuge supérstite, es por ello que se plantea una modificatoria del Código Civil Peruano, donde se plantearán criterios para otorgarlo, solucionando de esta forma una laguna jurídica existente. Por otro lado, la presente también servirá de aporte o referencia para próximas investigaciones académicas o científicas que opten por el mismo tema o la misma línea de investigación.

En cuanto a la justificación práctica, la presente investigación dota de mayores herramientas objetivas a los jueces para el momento de la resolución de conflictos que tengan que ver con el otorgamiento del derecho de habitación vitalicia del cónyuge supérstite, con lo cual se evitará resoluciones subjetivas, por lo mismo, se evitarán resoluciones contradictorias ante un mismo hecho, y con ello se evitará una incertidumbre jurídica en cuanto a la aplicación de este derecho, logrando con ello un sistema jurídico más eficaz y objetivo. En base a lo mencionado, los principales beneficiados serán la población en general, en especial aquellas personas que se encuentren ante un proceso por sucesión intestada donde se tiene como sujetos al cónyuge supérstite y otros coherederos, asimismo, otro beneficiado directo es el sistema jurídico peruano, ya que al tener claros los criterios a aplicar, se puede dar una mayor celeridad procesal.

Revisión de literatura

Antecedentes

Según García (s.f.) los antecedentes de una investigación son todas aquellas publicaciones de investigación que se hayan publicado o que hayan precedido al que se está realizando, aunado a ello, también tiene una estrecha relación con los objetivos del estudio presentes en la investigación que se está dando, asimismo, tiene características particulares como la brevedad con la que se presenta la información, utilización un lenguaje técnico y formal y también, el que debe ser preciso.

En la presente investigación se han dividido estos antecedentes en ámbito internacional y nacional:

Ámbito Internacional

Pérez (2023), realizó un artículo científico titulado “Acerca del derecho real de habitación”, donde analiza cómo, originalmente, la normativa se limitaba a referencias puntuales y supletorias, normas de uso y usufructo, dejando vacíos en aspectos fundamentales como la extensión a bienes muebles, la operatividad automática del derecho al momento de la apertura de la sucesión o las causas de extinción, y cómo el Código Civil y Comercial de la Nación ha evolucionado para atender algunas de esas lagunas, eliminando requisitos rígidos, por ejemplo, la exigencia de un único inmueble habitable en la herencia, y reconociendo expresamente la adquisición de pleno derecho desde el fallecimiento del causante. Asimismo, enfatiza las mejoras propuestas o necesarias en materia de publicidad registral, alcance del derecho sobre accesorios físicos y ajuar, y la inclusión de situaciones contemporáneas no previstas por el legislador original, como la posibilidad de uso mixto (habitacional y comercial) o la extensión del plazo en la habitación del conviviente supérstite cuando coexistan cargas familiares especiales. Este trabajo tiene relación con el presente, puesto que, demuestra cómo se superaron vacíos sobre operatividad automática y alcance material del derecho de habitación en Argentina, además, subraya la importancia de incluir accesorios y mueblería indispensable para garantizar la habitabilidad y de regular su publicidad registral para oponibilidad frente a terceros, y de definir con claridad causas objetivas de extinción, como lo pueden ser las nuevas nupcias, abandono, uso abusivo, alteración de la sustancia.

Vives (2021) en el artículo «Acerca de los derechos sucesorios del cónyuge viudo: una perspectiva comparada con el derecho italiano», analiza críticamente cómo el Derecho español, frente a la experiencia italiana, otorga al cónyuge supérstite derechos sucesorios, estos son la legítima y el usufructo, que a menudo resultan insuficientes para garantizar la permanencia en

la vivienda familiar. En este artículo también se examina la reforma italiana de 1975, que consagró para el viudo una legítima en plena propiedad y un legado *ex lege* de habitación y uso sobre la casa familiar, art. 540° C. C. italiano, destacando tanto los beneficios en términos de protección económica y psíquica como los límites que esa regulación impone a la libertad de testar. El aporte de este estudio comparado aporta un referente esencial, puesto que, si bien los marcos españoles e italianos difieren de la tradición jurídico-sucesoria peruana, la experiencia italiana demuestra la viabilidad de reconocer un derecho de habitación *ex lege* que asegure la residencia vitalicia del cónyuge viudo, ello refuerza la idea de tener que proponer un mecanismo normativo adaptado al Derecho peruano que refuerce la protección del cónyuge supérstite sin menoscabar de modo desproporcionado la autonomía del causante.

Ámbito Nacional

Antezana & Fustamante (2022), realizaron una investigación acerca de “Los efectos Jurídicos del derecho de habitación del cónyuge sobreviviente en el derecho de sucesiones”, este estudio realiza un examen exhaustivo de la naturaleza jurídica del derecho de habitación del cónyuge sobreviviente, partiendo de la revisión pormenorizada del artículo 731 del Código Civil peruano y de la doctrina que lo concibe como un derecho personalísimo, gratuito y vitalicio, ejercible sin requerir el consentimiento de los coherederos, asimismo, se integra también el análisis comparado que extiende el alcance a los bienes muebles indispensables para una vivienda digna, configurando el derecho como indivisible e intangible durante la vida del supérstite. Finalmente, sobre esa base experiencial y doctrinaria, el estudio formula recomendaciones normativas concretas para reformar el artículo 731°, proponiendo el reconocimiento expreso del derecho de habitación como vitalicio, gratuito, indivisible e independiente de la legítima y los gananciales; se sugiere además regular sus causas de extinción (por ejemplo, en caso de nuevas nupcias) y establecer las obligaciones razonables de mantenimiento e impuestos a cargo del beneficiario.

Asimismo, este estudio guarda una estrecha relación con la presente investigación, puesto que el reconocimiento del supérstite como sucesor privilegiado y la base para otorgarle un derecho personalísimo, gratuito y vitalicio, provee el fundamento doctrinario para proponer que la nueva regulación establezca la adjudicación directa del derecho de habitación sin gravámenes onerosos. Asimismo, la inclusión de los bienes muebles en el ámbito del derecho de habitación, apoyada por opinión de expertos y experiencias comparadas, fortalece la propuesta de norma integral que garantice una vivienda digna. Y finalmente, la recomendación que se realiza de asegurar la indivisibilidad e intangibilidad del bien durante la vida del sobreviviente, con la

regulación de situaciones de extinción y mantenimiento de obligaciones razonables, ofrece criterios concretos para estructurar una normativa más justa.

Díaz (2022) aborda de manera cualitativa y descriptivo-explicativa el “derecho real de habitación del cónyuge y/o concubino supérstite” en la legislación peruana, ello partiendo del análisis del artículo 731 del Código Civil, la autora aplica encuestas a profesionales del derecho civil y de familia para contrastar doctrinas y normativas, tanto nacionales como comparadas, sobre la naturaleza, alcance y eficacia de este derecho, enfatizando su carácter vitalicio y gratuito para el cónyuge sobreviviente y la exclusión del concubino en la reglamentación existente. A través de un diseño de teoría fundamentada, identifica lagunas de protección para la figura del concubino supérstite y concluye en la necesidad de mecanismos normativos que equiparen sus derechos a los del cónyuge formalmente casado.

Esta investigación sirve de antecedente directo, al ofrecer un diagnóstico detallado de los vacíos legales y la percepción de los operadores jurídicos sobre la materia, asimismo, sus hallazgos, que abarcan la insuficiente cobertura al concubino supérstite y la identificación de requisitos y limitaciones del artículo 731°, proporcionan el sustento empírico y doctrinal necesario para fundamentar un proyecto de ley que amplíe el derecho real de habitación para el cónyuge supérstite, adapte procedimientos de constitución y garantice igualdad de protección para todas las formas de unión de hecho en el Perú.

Ortiz (2022) desarrolla un estudio jurídico de corte cualitativo y descriptivo-analítico sobre el derecho de habitación del cónyuge supérstite frente al ejercicio de los derechos de arrendamiento y usufructo previstos en el artículo 732 del Código Civil peruano, para ello realiza un exhaustivo examen doctrinal y comparado. La autora identifica las razones jurídicas que provocan la desnaturalización de este instituto protector; en primer lugar, la afectación del carácter personal e intransmisible del derecho de habitación; y en segundo lugar, la vulneración de la prohibición de aprovechamiento económico del bien gravado en habitación. Su hipótesis, debidamente contrastada con la normativa y la jurisprudencia, confirma que permitir al cónyuge supérstite arrendar o usufructuar el inmueble desvirtúa la esencia misma de la figura en aras de la protección familiar.

Este trabajo resulta tener estrecha relación con el presente proyecto al suministrar un diagnóstico crítico de las inconsistencias actuales entre los artículos 731° y 732° del Código Civil. Los hallazgos sobre la incompatibilidad entre la naturaleza personalísima del derecho y la facultad de arrendar o usufructuar apoyan la necesidad de reformar el marco legal para garantizar que el derecho de habitación cumpla su fin tuitivo sin posibilidades de explotación económica ni transferencia de uso, ofreciendo así el sustento doctrinal y comparado para

fundamentar las enmiendas propuestas con los criterios para otorgar el derecho de habitación vitalicia al cónyuge supérstite.

Bases teóricas

Según Cervantes (2017) las bases teóricas son “un conjunto de teorías, propuestas teóricas, doctrinas y/o leyes, cada una de ellas con la correspondiente red de conceptos que implican.” (p.56) La definición mencionada, da a entender que cada elemento dentro de las bases teóricas está interconectado mediante una serie de nociones y principios que se vinculan entre sí, formando un marco conceptual estructurado y coherente, asimismo, esta red de conceptos es fundamental para comprender y aplicar las ideas de manera lógica y consistente, permitiendo una comprensión profunda del tema.

Categorías Conceptuales

Derecho de habitación vitalicia

Para Fernández (2017), autor peruano, el derecho de habitación vitalicia actúa como un límite a la voluntad del causante, ya que debe entregarse en especie y no puede ser sustituido por un valor económico, este derecho no puede ser enervado ni pagado de otra manera, a diferencia de otros derechos legitimarios; no obstante, aunque no es un derecho legitimario, puede ser objeto de pacto o renuncia anticipada. No existe una sucesión separada para la vivienda conyugal del causante, por lo que se computará para el cálculo de la cuota legítima, pero no afectará la intangibilidad de la legítima ni los derechos del cónyuge viudo o miembro superviviente de la pareja de hecho.

Por otro lado, Galicia & Urrutia (2016), autores españoles, sostienen que el derecho de habitación vitalicia es un beneficio adicional y distinto del usufructo legitimario, lo cual permite al cónyuge viudo aceptar uno de los derechos y rechazar el otro, ya que son atribuciones legales independientes. Sin embargo, cuando el derecho de habitación concurre con el usufructo universal, que siempre es voluntario, se entiende que el derecho de habitación queda subsumido en el usufructo. Esta interpretación se confirma en la jurisprudencia debido al carácter excluyente del usufructo, que no permite la posesión por otras personas, a diferencia del derecho de habitación, que se considera un “usufructo limitado”.

Asimismo, Aguilar (2014), autor peruano, refiere que El derecho de habitación vitalicia es un derecho sucesorio que se concede al cónyuge supérstite o al sobreviviente de una unión de hecho, permitiéndole ocupar de manera gratuita y por el resto de su vida la casa-habitación

donde se desarrolló el hogar conyugal. Este derecho se activa tras la muerte del causante y se establece para proteger al cónyuge que, al no contar con recursos suficientes, podría quedar en una situación de vulnerabilidad.

En conclusión, el derecho de habitación vitalicia es un derecho sucesorio que limita la voluntad del causante al requerir que se entregue en especie y no pueda ser sustituido por un valor económico. Aunque no es un derecho legitimario, puede ser objeto de pacto o renuncia anticipada y se computa para el cálculo de la cuota legítima sin afectar la intangibilidad de la legítima ni los derechos del cónyuge viudo o miembro superviviente de la pareja de hecho (Fernández, 2017). En ese sentido, Galicia y Urrutia (2016) destacan que este derecho es independiente del usufructo legitimario, permitiendo al cónyuge viudo aceptar uno y rechazar el otro. Sin embargo, cuando concurre con el usufructo universal, el derecho de habitación se subsume en el usufructo debido a su carácter excluyente. Por otro lado, Aguilar (2014) añade que el derecho de habitación vitalicia se concede al cónyuge supérstite o al sobreviviente de una unión de hecho para ocupar gratuitamente la vivienda conyugal por el resto de su vida, protegiéndolo de una posible situación de vulnerabilidad tras la muerte del causante.

Teoría a favor

Teoría del Patrimonio Familiar

La Teoría del Patrimonio Familiar tiene su origen en los trabajos del sociólogo francés Frédéric Le Play, quien en 1855 publicó su obra *Les Ouvriers européens*, donde por primera vez utilizó el “presupuesto doméstico” como instrumento para analizar la estabilidad y el bienestar material de la familia. Más tarde, en 1871, profundizó estos conceptos en *L'Organisation de la famille*, estableciendo las bases de lo que hoy se conoce como estudio del patrimonio familiar (Botelho, 2002).

La Teoría del Patrimonio Familiar se basa en la idea de que el patrimonio de una familia no es un simple conjunto de bienes individuales, sino un patrimonio protegido destinado a asegurar la estabilidad y el bienestar del núcleo familiar, este enfoque reconoce la vivienda familiar como un bien esencial, cuya preservación resulta fundamental para garantizar la continuidad de la vida familiar frente a las vicisitudes económicas y sucesorias. Esta teoría, desarrollada desde mediados del siglo XX, constituye un pilar del Derecho de Familia y su regulación busca blindar el hogar frente a embargos, transferencias y otras amenazas patrimoniales (Cornejo, 1988; Pérez, 1997).

En ese sentido, el Derecho de habitación vitalicia del cónyuge supérstite se entiende como una extensión natural y complementaria de esta teoría, dado que protege el derecho del cónyuge

sobreviviente a continuar residiendo en la vivienda familiar aun cuando no tenga la propiedad plena sobre ella, esto evita que, tras la muerte del causante, el viudo o viuda quede desamparado, enfrentando posibles desalojos o pérdidas materiales, es por ello que se puede afirmar que la función esencial de este derecho es garantizar la estabilidad del hogar y la continuidad de los lazos familiares, actuando como una medida subsidiaria que se activa cuando los derechos hereditarios no son suficientes para otorgar al cónyuge la propiedad de la vivienda (García, 1992; Carbonnier, 1991).

Además, este derecho ha sido entendido doctrinariamente como un derecho real de goce, que implica un reconocimiento legal del valor social y afectivo de la vivienda familiar, más allá de su simple valor económico; en este marco, la protección del derecho de habitación vitalicia es vista como una manifestación práctica de la Teoría del Patrimonio Familiar, ya que ambos mecanismos buscan preservar la función social del patrimonio destinado a la familia, asegurando su inalienabilidad y protección frente a terceros (Pérez, 1997).

En síntesis, la Teoría del Patrimonio Familiar y el derecho de habitación vitalicia conforman un entramado jurídico orientado a preservar la estabilidad del hogar frente a contingencias económicas o sucesorias; al inmovilizar un bien clave —la vivienda— y reconocer un derecho real de goce en favor del cónyuge supérstite, el legislador peruano materializa la filosofía de protección integral de la familia, garantizando que el apoyo afectivo y la seguridad material persistan cuando más se necesitan.

Teoría en contra

Teoría de la Igualdad Patrimonial entre Herederos

La Teoría de la Igualdad Patrimonial entre Herederos hunde sus raíces en la legislación revolucionaria francesa: el decreto de 17 nivôse an II (6 de enero de 1794), que estableció el principio de reparto estrictamente igualitario de toda sucesión entre descendientes y herederos colaterales, sin excepción ni privilegio, fue luego consagrado en el Code civil des Français promulgado el 21 de marzo de 1804 (Peguera, 2009).

Osorio (1957), en su Manual de Sucesión Testada, destaca que la función esencial del sistema sucesorio es asegurar una asignación equitativa de los bienes del causante, evitando que se consagra un derecho que beneficie de manera preferente a uno de los herederos en detrimento de los demás. Asimismo, Lacruz (1971), en su obra Derecho de Sucesiones, subraya que el respeto a la legítima implica que cada heredero debe recibir una parte proporcional de la herencia, por lo que la concesión del derecho de habitación vitalicia al cónyuge puede

considerarse una medida que afecta la igualdad patrimonial, al reservar un bien de gran valor a favor de un solo beneficiario.

En conclusión, la aplicación del derecho de habitación vitalicia, en efecto, genera un conflicto doctrinal, por un lado, cumple una función social importante al garantizar la estabilidad y protección del cónyuge supérstite en un momento de vulnerabilidad emocional y económica; por otro, contraviene el principio de igualdad patrimonial al modificar la distribución equitativa de la herencia y limitar la libre disposición de bienes que deberían ser objeto de una partición proporcional entre todos los causahabientes. Este desbalance se produce, en esencia, porque el cónyuge, al acceder a un beneficio exclusivo, se le asigna un bien o una parte del patrimonio de manera preferente, lo cual puede traducirse en el menoscabo del derecho de los otros herederos a percibir una porción igualitaria de la masa hereditaria.

Normativa Nacional y Comparada del Derecho de Habitación Vitalicia

El derecho de habitación vitalicia, consagrado en el Código Civil peruano en los artículos 731° y 732°, protege al cónyuge supérstite permitiéndole seguir habitando gratuitamente el inmueble que fue el hogar conyugal aun después del fallecimiento de su pareja, si se presentara el caso de que el valor de la legítima y los gananciales del sobreviviente no alcanzara para adjudicarse la vivienda, puede optar por este derecho, que no le otorga la propiedad sino un uso exclusivo vitalicio, compensándose la diferencia con la parte de libre disposición del causante o incluso con las legítimas de otros herederos. Además, si es que el cónyuge careciera de medios para mantener el bien, el artículo 732° lo autoriza para solicitar judicialmente su arrendamiento para percibir renta y le confiere facultades semejantes al usufructo sobre el valor excedente. No obstante, este derecho se extingue si el cónyuge vuelve a casarse, forma nueva unión de hecho, renuncia o fallece, y durante su vigencia la vivienda se integra al patrimonio familiar, gozando de protección frente a actos de disposición o ejecución. A su vez, se ha de tener en cuenta que el Derecho de Habitación Vitalicia se puede aplicar tanto en sucesiones testadas como intestadas, reflejando el compromiso legislativo con la solidaridad conyugal y la estabilidad habitacional del viudo o viuda.

Por otro lado, en España, los artículos 1406° a 1408° del Código Civil establecen un régimen análogo que prioriza el uso de la vivienda conyugal para el cónyuge viudo, otorgándole la opción de un derecho de uso o habitación en lugar de la propiedad, con compensación en dinero si su valor excede la cuota hereditaria; durante la liquidación, el sobreviviente y los hijos pueden recibir alimentos cargados a la masa común incluyendo el uso de la vivienda. En ese sentido, autores como Lacruz (1999) destacan el carácter personal e intransferible de este derecho, sin

fines económicos ni cesión a terceros, y De Castro & Bravo (1980) subrayan su naturaleza asistencial para evitar el desamparo del viudo tras la muerte del consorte. Coincidentemente, en la legislación de España al igual que en Perú, este derecho no requiere mención en testamento y opera en sucesiones intestadas y testadas, asegurando cohesión y evitando expulsiones ante herederos en contextos de hijos de relaciones anteriores.

Finalmente en Francia, el Código Civil en los artículos 763° a 766° reconoce igualmente al cónyuge sobreviviente el derecho a usar gratuitamente la vivienda y el mobiliario durante un año tras el fallecimiento, surgiendo del matrimonio directamente; el artículo 764° extiende este uso vitalicio salvo disposición contraria, lo cual difiere de lo que la legislación española y peruana establecen en cuanto a ese uso vitalicio, pero es similar en cuanto permite alquilar la propiedad si ya no satisface las necesidades del viudo, es por ello que, la valoración económica de este derecho se descuenta de la porción hereditaria del cónyuge, quien sólo puede reclamar la diferencia si su valor es menor, sin obligación de compensar el exceso (artículo 765°). Por otro lado, el artículo 766° posibilita, con acuerdo y autorización judicial cuando hay menores, transformar este derecho en renta o capital, en relación a lo mencionado, Carbonnier (2004) resalta la evolución hacia una mayor solidaridad familiar que mantiene efectos del vínculo matrimonial tras la muerte, y Malaurie & Aynès (2013) valoran su papel en garantizar la continuidad funcional y afectiva del hogar conyugal, consolidando en el sistema sucesorio francés una política de justicia social y seguridad jurídica para el cónyuge supérstite.

En definitiva, el derecho de habitación vitalicia, tal como se regula en Perú, España y Francia, constituye un instrumento jurídico esencial para salvaguardar la estabilidad y dignidad del cónyuge sobreviviente, al garantizarle el uso de la vivienda conyugal sin conferirle la propiedad plena del bien, y aunque cada ordenamiento prevé matices propios, como lo pueden ser la compensación económica que afecta legítimas en Perú, la opción entre uso o propiedad y alimentos en España, y la posibilidad de transformación en renta o capital en Francia, todos comparten el mismo espíritu de solidaridad familiar y protección del hogar como pilar de la unidad familiar tras la pérdida del consorte. De este modo, se refuerza el principio de que el vínculo matrimonial conserva efectos posteriores a la muerte, asegurando al viudo o viuda un techo y un mínimo vital que impiden su expulsión y resguardan su patrimonio y su dignidad.

Jurisprudencia

Resolución 1863-2019-Sunarp-TR-L

La Resolución 1863-2019-Sunarp-TR-L establece que el derecho de habitación vitalicia en favor del cónyuge supérstite, previsto en el artículo 731 del Código Civil, solo puede inscribirse cuando concurren todos los involucrados o se ha determinado mediante proceso judicial, esta

exigencia responde a la necesidad de proteger el bien de eventuales discrepancias o conflictos entre los copropietarios, ya que la vivienda no es un activo de libre disposición, sino un patrimonio compartido cuyo uso y destino tienen por objeto salvaguardar la integridad y estabilidad del grupo familiar.

La Teoría del Patrimonio Familiar parte del principio de que ciertos bienes, como la casa-habitación, tienen una naturaleza especial, es decir, no solo cumplen funciones patrimoniales, sino que también integran el entorno protector de la familia, siendo inembargables e inalienables cuando se han constituido bajo los parámetros legales. Al requerir la intervención de todos los titulares o, en su defecto, una resolución judicial que aclare y legitime la constitución del derecho de habitación, la resolución refuerza la idea central de la Teoría del Patrimonio Familiar, entendiéndose ello como que la protección del núcleo vital se basa en evitar que una decisión unilateral o apresurada afecte el patrimonio que sirve de sostén y refugio a la familia. En otras palabras, se trata de garantizar que la medida protectora (el derecho de habitación) se configure de manera que no despoje a los demás coherederos o copropietarios de sus derechos, preservando así el carácter colectivo y esencial del bien protegido.

Cónyuge Supérstite

En el ámbito jurídico, la figura del cónyuge supérstite se refiere al esposo o esposa que sobrevive a la muerte de su pareja y adquiere ciertos derechos sobre la herencia del causante, esta figura es fundamental para asegurar la protección y estabilidad económica del sobreviviente, asimismo, existen diversas definiciones, las cuales se enfocan o dan más importancia a determinadas características, algunos ejemplos son:

En primer lugar, Birriel (2008), autor español, define al cónyuge supérstite como el esposo o esposa que sobrevive al otro cónyuge y tiene derechos específicos sobre la herencia, incluyendo derechos económicos y de custodia, estos derechos permiten que el cónyuge sobreviviente mantenga cierta estabilidad financiera y, en algunos casos, la custodia de los hijos o bienes compartidos.

Por su parte, Pérez (2007), autor español, explica que el cónyuge supérstite es aquel que, tras la muerte de su pareja, adquiere derechos sucesorios, como la legítima viudal, esta legítima viudal es una porción del patrimonio hereditario del causante que se reserva para el cónyuge supérstite, garantizándole así una parte del patrimonio del fallecido.

Finalmente, Pérez (2005), de nacionalidad cubana, también define al cónyuge supérstite como la persona que sobrevive a su pareja en un matrimonio tras el fallecimiento de esta. En el contexto del derecho sucesorio, el cónyuge supérstite tiene derechos específicos sobre la

herencia del fallecido, siendo considerado un heredero concurrente junto con otros posibles herederos, como hijos o padres del causante. Su posición en la sucesión puede variar según las leyes aplicables, pero generalmente se le otorgan ciertos privilegios y protecciones para asegurar su bienestar económico tras la muerte de su pareja.

Las definiciones antes citadas coinciden en que el cónyuge supérstite es el esposo o esposa que sobrevive al otro cónyuge y que, por disposición legal, tiene derechos específicos sobre la herencia del fallecido. Estos derechos incluyen aspectos económicos y de custodia, así como una porción del patrimonio hereditario, asegurando la protección económica y social del cónyuge sobreviviente. Birriel (2008) por su parte destaca los derechos específicos sobre la herencia, incluyendo custodia y aspectos económicos. Pérez (2016) se enfoca en los derechos sucesorios, como la legítima viudal, que garantizan una parte del patrimonio del causante. Finalmente, Pérez (2005) enfatiza que el cónyuge supérstite es un heredero concurrente, con derechos específicos sobre la herencia del fallecido, asegurando así su bienestar económico. En conjunto, estas definiciones reflejan un consenso sobre la necesidad de salvaguardar los intereses del cónyuge sobreviviente, proporcionando una red de seguridad económica y legal.

Teoría a favor

Teoría del Bienestar Familiar

La Teoría del Bienestar Familiar sostiene que el bienestar de los individuos se logra a través de la armonía, cohesión y adaptabilidad del sistema familiar, este enfoque reconoce que la familia, como espacio relacional y de soporte, no solo cumple una función afectiva, sino que también es fundamental para garantizar la estabilidad económica y social de sus miembros. Se parte de la premisa de que un entorno familiar sólido contribuye a la protección y el desarrollo integral de cada integrante, lo que es especialmente relevante ante la vulnerabilidad generada por situaciones de pérdida o crisis.

Tanto en el ordenamiento peruano, como en el francés y el español se constata una voluntad legislativa compartida de preservar la vivienda como base del bienestar familiar, esta idea se enmarca en una lógica asistencial del Derecho de Sucesiones, que subordina el principio de libre disposición de los bienes al interés superior del núcleo familiar, entendido como un conjunto que merece estabilidad y protección jurídica incluso después de la muerte de uno de sus miembros (García, 1852; Bonnecase, 1933).

La Teoría del bienestar familiar, entonces, se manifiesta como una directriz que impulsa a los legisladores a consolidar mecanismos de protección de la vivienda frente a contingencias sucesorias, así, tanto el derecho de habitación vitalicia como el régimen de patrimonio familiar

buscan impedir que el cónyuge supérstite enfrente una situación de desamparo, puesto que, tal como lo establece la normativa peruana y francesa, estos derechos no solo cumplen una función patrimonial, sino también una finalidad social, el cual es preservar el entorno material en el que se desarrollan los vínculos afectivos, garantizando una continuidad en la vida familiar que permita superar los efectos económicos y emocionales de la pérdida (Albaladejo, 1985).

Teoría en contra

Teoría de la Autonomía Patrimonial y la Libre Disposición

La teoría de la autonomía patrimonial y de la libre disposición postula que el patrimonio de cada individuo constituye una unidad económica regida por la voluntad exclusiva de su titular, quien goza de la facultad de disponer libremente de sus bienes sin más límite que el respeto al orden público y la moral, sus raíces se hallan en la doctrina del derecho civil francés y alemán del siglo XIX, donde Pothier (1770) ya sostenía en su “*Traité des successions*” que el propietario es soberano sobre su patrimonio y que las restricciones testamentarias deben interpretarse de modo que no limiten indebidamente esa libertad, asimismo, Portalis (1800), en el Discurso preliminar al Código Civil napoleónico, defendió asimismo que la libre disposición de los bienes es fundamento de la seguridad jurídica y del desarrollo económico, si bien el legislador, en aras de proteger a la familia, reservó parte de la herencia para los herederos forzosos, por otro lado, Savigny (1850), desde la perspectiva histórica-sistemática, enfatizó que la autonomía privada, incluida la patrimonial, es un producto cultural que refleja el grado de individualización de cada sociedad, y que solo debe ceder ante normas de interés general.

De lo anteriormente mencionado, y aplicándolo al derecho de habitación vitalicia del cónyuge supérstite, se puede afirmar que esta teoría critica de plano la imposición legal de un gravamen sobre la vivienda conyugal, pues entiende que con ello el legislador invade la esfera de libre disponibilidad del causante y de los demás herederos, desde esta óptica, el testador debería poder adjudicar o disponer de la casa conyugal sin quedar sometido a cargas que reduzcan su patrimonio más allá de la legítima estrictamente forzosa; es por ello que al exigir que, ante la insuficiencia de la legítima y los gananciales, los coherederos mantengan a perpetuidad un derecho de uso en favor del viudo, se vulnera el principio de que el patrimonio debe ser transmisible y susceptible de enajenación o gravamen según la voluntad del titular. Entonces, para los partidarios de la autonomía patrimonial, cualquier derecho real de habitación vitalicia, como los previstos en los artículos 731° y 732° del Código Civil peruano, 1406°–1408° del español o 763°–766° del francés, excede la justa protección familiar y se torna un obstáculo permanente al libre juego de la organización sucesoria, pues limita no solo la

disposición testamentaria sino también la gestión y la seguridad jurídica de los bienes hereditarios.

Normativa Nacional y Comparada del Derecho de Cónyuge Supérstite

En la práctica comparada, la regulación del cónyuge sobreviviente revela que mientras España continúa privilegiando la fórmula clásica del usufructo vitalicio —con cuotas variables según concurren descendientes (tercio de mejora) o ascendientes (mitad del caudal)— el ordenamiento peruano reconoce una legítima hereditaria equiparable a la de un hijo, aunque ofrece al viudo la opción de convertirla en usufructo, y Francia, a su vez, combina ambas modalidades permitiendo elegir entre el usufructo de la totalidad de la herencia o la propiedad de una cuarta parte cuando existen descendientes. De este modo, en España el viudo ejerce un derecho exclusivamente de uso, en Perú puede acceder a la plena titularidad en ausencia de otros herederos y además goza de un derecho de habitación vitalicio, y en Francia dispone de una flexibilidad que refuerza su posición patrimonial al no quedar constreñido a un mero usufructo limitado (Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 2012). Asimismo, la protección de la vivienda familiar constituye un rasgo común, el cual es que todos los sistemas prevén un derecho de habitación —vitalicio en Perú, implícito en España y explícitamente vitalicio en Francia— que garantiza al cónyuge el mantenimiento del hogar, aunque su vigencia ceda ante una nueva unión o renuncia expresa.

En cuanto a la evolución doctrinal y legislativa, resulta evidente que el reconocimiento sucesorio del cónyuge ha transitado desde una posición marginal hasta erigirse en un pilar del derecho hereditario. Así, la reforma española de 1981 consolidó la legítima viudal sin otorgarle nunca la condición de heredero pleno salvo en la sucesión intestada, postura que Castán (1944) puso en tela de juicio al señalar que ser legitimario no equivale necesariamente a ser socio hereditario pleno, no obstante, por su parte, el Código Civil Peruano siguió el modelo español pero amplió las garantías al permitir la titularidad plena del caudal hereditario cuando el viudo carece de competidores sucesorios y al instituir expresamente el derecho de habitación, revelando una preocupación social por la protección familiar. En contraste, Francia ha ofrecido la evolución más dinámica, puesto que tras el régimen original napoleónico moderado, la reforma de 2001 reforzó el derecho de uso sobre la vivienda conyugal y, posteriormente, la ley de 2006 elevó al cónyuge en ausencia de descendientes a la categoría de heredero legal reservatorio en plena propiedad, fenómeno que, según Vives (2022), responde al reconocimiento de la autonomía patrimonial del cónyuge como sujeto de pleno derecho en la configuración de la familia contemporánea.

En definitiva, aunque los tres sistemas comparten la finalidad de garantizar la subsistencia y el bienestar del cónyuge superviviente, cada uno emplea instrumentos distintos; España se mantiene en la tradición del usufructo viudal, Perú combina cuota hereditaria y usufructo con fuertes medidas de protección del hogar y Francia amplía las opciones patrimoniales hasta ofrecer al sobreviviente la posibilidad de acceder a la herencia en pleno dominio; esta estructura normativa evidencia el avance doctrinal que, a la luz de principios constitucionales de igualdad y tutela de la familia, ha buscado progresivamente otorgar al cónyuge viudo un papel central en la sucesión, al tiempo que defiende su derecho a un patrimonio propio y al amparo del hogar conyugal.

Jurisprudencia

Sentencia N° 01821-2013-HC/TC

En esta sentencia, el Tribunal Constitucional se pronunció sobre un recurso de habeas corpus en el que se alegaba que las medidas impuestas afectaban de manera directa el núcleo familiar y el derecho a la estabilidad del entorno residencial, la decisión se centró en la importancia de mantener la unidad y seguridad del ambiente familiar, reconociendo que la vivienda no es solo un bien patrimonial, sino también el espacio donde se consolidan los vínculos afectivos y se garantiza el desarrollo personal de sus miembros.

La sentencia destaca, de forma implícita, que cualquier alteración en el entorno familiar, como la interrupción del derecho a residir en la misma vivienda, puede tener consecuencias negativas en términos de bienestar emocional y psicológico para los integrantes del grupo; este razonamiento se alinea directamente con la Teoría del Bienestar Familiar, pues asume que un entorno estable y protegido es fundamental para la integridad y el desarrollo integral de las personas que lo conforman. Al resguardar la unidad del grupo familiar y la permanencia en la vivienda, el fallo supone una medida de protección que mitiga el impacto de la crisis, reiterando la necesidad de garantizar un ambiente seguro y coherente durante momentos de vulnerabilidad.

Materiales y métodos

Para esta investigación se adoptó un paradigma interpretativo, permitiendo un análisis situado en su contexto social, histórico y cultural, y reconociendo cómo el sentido normativo cambia según el caso y la legislación de cada país. Su naturaleza inductiva y flexible permitió incorporar hallazgos emergentes, mientras que la interpretación hermenéutica (de sentencias, debates y doctrinas) ayudó a identificar matices y motivaciones subyacentes. Esto no solo enriqueció la comprensión de los conceptos jurídicos, sino que también sustentó la propuesta normativa y las recomendaciones prácticas.

Por su aporte, fue una investigación básica, ya que buscó profundizar el conocimiento trabajando con teorías y principios, sin una aplicación práctica inmediata, con el fin de sentar un precedente para futuras investigaciones aplicadas.

Asimismo, el enfoque fue cualitativo, de tipo estudio de casos, lo cual fue necesario para analizar la eficacia de la norma mediante el estudio de sentencias y la cantidad de resoluciones sobre el tema. Finalmente, según sus procesos, la investigación fue: a) Documental, pues se analizó diversa información (libros, resoluciones, derecho comparado) para obtener material de consulta y cotejarlo con la realidad problemática. b) Explicativa, ya que, tras el análisis documental, se contrastó con la realidad para identificar los fenómenos presentes, hallar la raíz del problema y ofrecer una explicación.

Adicionalmente, se hace mención que para la búsqueda de fuentes documentales se utilizaron herramientas tecnológicas, como un operador tecnológico e internet; también se buscó información en bibliotecas digitales y físicas, siendo todos ellos accesibles.

Estrategias e instrumentos

Técnicas

Para poder obtener la fundamentación necesaria y cumplir con los objetivos de la presente investigación se utilizó la técnica de análisis de documentos, ello con la finalidad de contar con bibliografía relevante que brinde un apoyo doctrinario, así como permita la comparación de la regulación que se tiene en Perú, con lo regulado a nivel internacional, de esta forma se garantiza un punto de vista más amplio y eficaz.

Instrumentos

Mediante la utilización de la ficha del estado del arte se pudo lograr un orden de relevancia en cuanto a la bibliografía que se tuvo que revisar, asimismo, permitió sistematizar cada una de las ideas fundamentales de cada fuente para de esta manera tener en claro el aporte de cada documento, lo cual a lo largo de esta investigación permitió un desarrollo más eficiente. Por otro lado, también se utilizó un esquema de discusión y resultados, lo cual permitió analizar de forma detallada los objetivos que se tenían, la relevancia de cada una de las fuentes de información utilizadas, las teorías que respaldaban el desarrollo de cada una de las categorías conceptuales y finalmente, con todo ello, se logró observar los resultados que devendrían de la realización de la investigación.

Tipos de fuentes

La legislación fue la principal fuente utilizada, ya que se analizó la regulación del derecho de habitación vitalicia del cónyuge superviviente a nivel nacional e internacional. El derecho comparado permitió obtener mejoras y una visión más amplia para conocer este derecho, sus alcances y sus límites. No obstante, también se utilizó la Doctrina, puesto que los aportes de juristas nacionales e internacionales ayudaron a establecer conceptos claros para el correcto desarrollo de la investigación, logrando un contenido con respaldo jurídico. Por otro lado, se emplearon tesis, cuyo aporte principal fue conocer las investigaciones previas a nivel nacional. Esto permitió obtener antecedentes que sustentaron la relevancia del estudio, así como un apoyo comprobado sobre la aplicación y alcances de este derecho en el Perú. Finalmente, se utilizaron revistas y artículos científicos nacionales e internacionales, los cuales aportaron a la idea de la importancia de una correcta legislación y de la determinación de los alcances del derecho de habitación, así como las críticas que los autores realizaban a las realidades problemáticas dentro de sus países.

Resultados y discusión

En la presente sección se presentan y analizan los hallazgos obtenidos en correspondencia directa con los objetivos planteados en la investigación. Los resultados se organizaron conforme a la matriz objetiva planteada; por lo que, primero se realiza un análisis sobre la eficacia operativa del artículo 731° (cumplimiento de su finalidad tutelar, problemas procedimentales y efectos sobre la seguridad jurídica); luego se articula el análisis comparado que permite contrastar soluciones procedimentales y sustantivas observadas en otros ordenamientos, como el de la legislación francesa y española; finalmente, se identifican y discuten los límites prácticos y doctrinales del derecho (causas de extinción, prohibiciones de explotación económica y obligaciones de mantenimiento), todo ello con miras a validar y precisar los criterios propuestos para su reconocimiento en el contexto peruano.

3.1. Análisis de la eficacia de la aplicación del derecho de habitación vitalicia del cónyuge superviviente en el sistema legal peruano.

El análisis de la eficacia operativa del artículo 731° del Código Civil peruano parte de una constatación fundamental: la norma, en su redacción actual, adolece de una marcada indeterminación, puesto que, carece de criterios objetivos y de procedimientos claros para su constitución e inscripción, lo que inevitablemente produce una aplicación incierta y heterogénea en la práctica judicial y registral. Si bien el ordenamiento reconoce formalmente

el derecho de habitación como una figura vitalicia y personalísima, su efectividad en el plano material queda supeditada, con alarmante frecuencia, al consenso entre los coherederos o, en su defecto, a una prolongada y costosa actuación judicial para dirimir las controversias. Esta situación invierte la carga de la protección, ya que, en lugar de ser un amparo de aplicación directa para el cónyuge en un momento de máxima vulnerabilidad, se convierte en una fuente de litigiosidad que incrementa exponencialmente la carga probatoria y procesal sobre el supérstite.

Esta conclusión encuentra un sólido respaldo en los antecedentes doctrinales, donde la investigación de Ignacio (2014), por ejemplo, ya advertía que la aplicación de este derecho estaba fuertemente influenciada por "empirismos normativos y divergencias teóricas", precisamente porque las normas no habían sido revisadas de manera adecuada ni consideraban la riqueza de la legislación comparada. La consecuencia directa es un escenario de inseguridad jurídica que socava los cimientos del sistema sucesorio. Por tanto, la seguridad jurídica, como pilar del Estado de Derecho, exige predictibilidad en las decisiones judiciales, algo imposible de alcanzar cuando la norma es un lienzo en blanco que cada juez debe colorear según su propio criterio.

Un factor operativo que magnifica esta problemática es la interpretación restrictiva de la práctica administrativa registral, tal como se evidenció con la Resolución 1863-2019-SUNARP-TR-L, la inscripción del derecho de habitación suele condicionarse a la concurrencia unánime de todos los interesados o a una resolución judicial con calidad de cosa juzgada. Este requisito, si bien persigue la loable finalidad de proteger el patrimonio compartido y los derechos de terceros, en la práctica opera como un mecanismo dilatorio que ralentiza y, en muchos casos, frustra la constitución y publicidad del derecho. La falta de criterios uniformes a nivel nacional agrava el problema, favoreciendo decisiones contradictorias entre distintas oficinas registrales y órganos jurisdiccionales ante supuestos fácticos idénticos.

La revisión doctrinal y comparada, además, permite identificar otras limitaciones prácticas que erosionan la eficacia de la norma, creando un marco de protección incompleto: (i) La notoria falta de regulación expresa sobre los bienes accesorios (ajuar doméstico y mobiliario) que garantizan una habitabilidad digna del inmueble, un aspecto que la doctrina foránea, como se desprende del trabajo de Pérez (2023) sobre la evolución del derecho en Argentina, considera esencial para una protección integral y no meramente formal. (ii) La ausencia total de parámetros objetivos para acreditar el "estado de necesidad" del supérstite, así como la

inexistencia de reglas claras para constatar la carencia de otra vivienda a su nombre, lo que deja la valoración de estos extremos a la más absoluta discrecionalidad. (iii) La conflictiva coexistencia de disposiciones sobre usufructo y arrendamiento (art. 732°), que, en la praxis, generan profundos conflictos interpretativos entre la finalidad tuitiva del instituto y el riesgo de su explotación económica, una laguna de protección que ya fue identificada por Díaz (2022).

Estas insuficiencias normativas y probatorias, como bien señalan Pasquet (2018) desde una perspectiva asistencial y Fernández (2017) desde el análisis dogmático del derecho sucesorio peruano, son las causas directas de la ineficacia del instituto, pues impiden decisiones céleres y uniformes. En términos de consecuencias prácticas, la limitada eficacia normativa genera un doble perjuicio: por un lado, una profunda inseguridad y vulnerabilidad para el cónyuge supérstite (riesgo de desalojo, demoras en la protección efectiva, costos emocionales y económicos del litigio); y por otro, una persistente incertidumbre para los coherederos, quienes ven sus cuotas hereditarias afectadas de forma indeterminada y se ven arrastrados a litigios prolongados.

Por todo lo expuesto, la tesis concluye que la solución no reside en la eliminación del derecho —el cual cumple una función social protectora insoslayable, como ha sido acreditado por la doctrina nacional encabezada por Aguilar (2014)—, sino en su urgente operacionalización. Es imperativo establecer criterios objetivos y fehacientemente comprobables (estado de necesidad acreditado documentalmente; constancia registral de inexistencia de otra vivienda; prueba de residencia habitual) y, a su vez, adoptar mecanismos registrales y procesales ágiles que permitan su constitución y publicidad de manera eficaz y plenamente oponible frente a terceros.

3.2. El derecho de habitación vitalicia del cónyuge supérstite en el marco normativo nacional e internacional

Para comprender a cabalidad el alcance y las particularidades del derecho de habitación vitalicia en el Perú, resulta indispensable realizar un análisis de derecho comparado. La legislación peruana en materia sucesoria no se desarrolló en el vacío, sino que bebió de las fuentes del derecho civil europeo, principalmente de las tradiciones jurídicas de España y Francia. Por ello, contrastar el artículo 731° del Código Civil peruano con sus análogos en los ordenamientos español y francés permite no solo identificar las similitudes y diferencias en su regulación, sino también evaluar críticamente las fortalezas y debilidades de cada sistema. Este ejercicio comparativo es fundamental para fundamentar una propuesta de reforma que sea

coherente y que aproveche las lecciones aprendidas en otras jurisdicciones. A continuación, la Tabla 1 sistematiza los elementos clave de cada legislación, facilitando una visión panorámica que servirá de base para la discusión posterior.

Tabla1

Normativa Nacional y Comparada del Derecho de Habitación Vitalicia

Código Civil	Perú	España	Francia
Normativa	Art. 731° – 732°	Art. 1406° – 1408°	Art. 763° – 766°
Beneficiario	Cónyuge supérstite	Cónyuge viudo	Cónyuge sobreviviente
Naturaleza del derecho	Uso gratuito y exclusivo de la vivienda (no propiedad)	Derecho de uso o habitación, personal e intransferible	Uso gratuito de vivienda y mobiliario
Duración	Vitalicia, excepciones	Vitalicia, salvo excepciones	Un año mínimo; puede extenderse vitaliciamente salvo excepciones
Compensación	Diferencia cubierta con la porción de libre disposición o legítimas de otros herederos	Si el valor excede la cuota, se compensa en dinero	Valor descontado de la porción hereditaria; el viudo puede reclamar diferencia si es menor, sin compensar el exceso
Facultades adicionales	Puede solicitar arrendamiento judicial para percibir renta y	Durante la liquidación, el viudo y los hijos pueden recibir alimentos	Con acuerdo y autorización judicial (si hay menores), puede

Código Civil	Perú	España	Francia
	disfrutar derechos similares al usufructo	cargados a la masa común	transformar el derecho en renta o capital
Extinción	Contraer matrimonio, nueva unión de hecho, renuncia o fallecimiento	Contraer matrimonio, nueva unión de hecho, renuncia o fallecimiento	Transcurrido el plazo, renuncia o disposición contraria; fallecimiento del beneficiario
Protección	La vivienda forma parte del patrimonio familiar y está protegida de actos de disposición	Prioridad de uso en la partición hereditaria, evitando expulsiones	Garantiza la continuidad del hogar; protege el vínculo familiar tras el fallecimiento

Nota: Elaborada por el investigador

Del análisis comparativo se desprende que, si bien Perú, España y Francia comparten el espíritu de solidaridad familiar al proteger el hogar conyugal, los mecanismos jurídicos empleados presentan matices significativos. El modelo peruano es particularmente tuitivo al permitir que la diferencia de valor del inmueble afecte incluso la legítima de otros herederos, lo cual lo distingue del sistema español, que opta por una compensación monetaria para no alterar las cuotas hereditarias en especie. Esta diferencia es crucial, pues mientras España busca un equilibrio patrimonial más estricto, Perú prioriza la permanencia del supérstite en la vivienda a toda costa.

Por su parte, la legislación francesa, como destaca Carbonnier (2004), muestra una notable evolución hacia una mayor flexibilidad, permitiendo transformar el derecho en una renta vitalicia o capital, una solución pragmática que podría resolver situaciones de conflicto entre los herederos y el cónyuge. El análisis de Samaniego (2023) sobre el usufructo del cónyuge viudo en España también resalta la importancia de considerar la titularidad del inmueble y las necesidades del supérstite para modular la aplicación del derecho. Asimismo, la perspectiva comparada con el derecho italiano, analizada por Vives (2021), refuerza la viabilidad de consagrar este derecho *ex lege* para garantizar una protección efectiva. En contraste, la

legislación peruana, si bien robusta en su finalidad, carece de esta flexibilidad y genera rigidez, un aspecto que la presente propuesta normativa busca corregir inspirándose en estas experiencias comparadas.

3.3. Límites del cónyuge supérstite cuando se otorga el derecho de habitación vitalicia.

El derecho de habitación vitalicia, reconocido en el artículo 731° del Código Civil, se configura como un instituto de naturaleza personalísima y estrictamente tuitiva, destinado a garantizar que el cónyuge supérstite conserve el acceso a la vivienda familiar tras el fallecimiento del causante. Sin embargo, la eficacia y legitimidad de este derecho se encuentran intrínsecamente condicionadas a determinados límites, los cuales buscan preservar su esencia protectora y, fundamentalmente, evitar que se transforme en un instrumento de aprovechamiento patrimonial en perjuicio de los coherederos. Estos límites responden tanto a causas de extinción normativas como a restricciones doctrinales que delimitan su contenido y ejercicio, actuando como contrapesos necesarios para mantener el equilibrio sucesorio.

Uno de los primeros y más importantes límites identificados es la imposibilidad de convertir el derecho de habitación en una fuente de explotación económica. Se trata de un derecho concedido *intuitu personae*, para ser ejercido de forma directa y personal, cuyo valor reside en el uso y no en la renta. Como lo señala categóricamente Fernández (2017), su carácter vitalicio y personal impide que pueda ser objeto de arrendamiento, cesión o usufructo, pues ello desnaturalizaría por completo su finalidad de asegurar la residencia del supérstite. En esta misma línea de pensamiento, el estudio de Ortiz (2022) advierte con agudeza que admitir el arrendamiento o el usufructo sobre el inmueble protegido, amparándose en una interpretación laxa del artículo 732°, vulnera el sentido originario de la norma y genera contradicciones sistémicas que afectan tanto la seguridad del cónyuge como los derechos expectativos de los coherederos. Este derecho, tal como lo conceptualiza Árraga (2018), debe ser entendido como una protección especialísima y no como un derecho real ordinario con fines de lucro, por lo que, permitir su comercialización equivaldría a desvirtuar su fundamento, que se ancla en la Teoría del Bienestar Familiar, y no en el enriquecimiento de uno de los herederos.

Asimismo, el derecho de habitación está sujeto a causales de extinción que, aunque poco desarrolladas en la legislación peruana, son reconocidas unánimemente por la doctrina como condiciones resolutorias implícitas. Entre ellas destacan la celebración de nuevas nupcias o el inicio de una nueva unión de hecho, la renuncia expresa del beneficiario o su fallecimiento. Aguilar (2014) enfatiza que el instituto se justifica única y exclusivamente en la necesidad de garantizar la permanencia del supérstite en el hogar que compartió con el causante, de modo

que, una vez desaparecida esa finalidad por la creación de un nuevo núcleo familiar o por voluntad propia, cesa también la vigencia del derecho.

Otro límite de carácter funcional, pero de suma importancia, radica en la obligación del cónyuge superviviente de destinar efectivamente el inmueble a su vivienda principal y permanente. El uso esporádico, el abandono de facto o la inocupación injustificada pueden y deben configurar supuestos de extinción, pues el legislador concibió la institución como un mecanismo de protección habitacional efectivo, y no como un título de mera posesión formal que impida a los coherederos disponer de su patrimonio. En concordancia, Pérez (2023) refuerza esta idea al sostener que el reconocimiento del derecho exige la acreditación de una residencia efectiva y habitual, sin la cual se vacía por completo de contenido su función tuitiva.

En consecuencia, estos límites no deben entenderse como restricciones arbitrarias, sino como condiciones necesarias y consustanciales al derecho mismo, diseñadas para garantizar el delicado equilibrio entre la protección del cónyuge sobreviviente —un fin loable que se sustenta en la Teoría del Patrimonio Familiar, desarrollada por autores como Cornejo (1988)— y el respeto irrestricto a los derechos hereditarios de los demás coherederos, quienes están amparados por la Teoría de la Igualdad Patrimonial que expone con claridad Osorio (1957). La correcta delimitación y aplicación de estos límites es, en última instancia, lo que garantiza que la figura cumpla su propósito social sin generar una injusticia patrimonial.

3.4. Criterios para reconocer el derecho de habitación vitalicia del cónyuge superviviente:

La investigación realizada ha demostrado de manera concluyente y sistemática que la principal deficiencia del derecho de habitación vitalicia en el Perú no radica en su existencia o en su finalidad protectora, sino en su indeterminación normativa. La valoración abierta y discrecional que permite el actual artículo 731° del Código Civil ha generado un estado de "incertidumbre jurídica" que socava la predictibilidad del sistema sucesorio y fomenta la litigiosidad. Por tanto, la culminación lógica y necesaria de este trabajo es la transformación de esa discrecionalidad en un conjunto de criterios objetivos, concurrentes y verificables. La propuesta que se articula a continuación no busca limitar el derecho, sino, por el contrario, fortalecerlo, dotándolo de la legitimidad, eficacia y seguridad que actualmente carece.

A partir del análisis doctrinal, del estudio crítico de la jurisprudencia registral y de la valiosa perspectiva que ofrece la comparación con ordenamientos foráneos, se ha arribado a la formulación de tres requisitos operativos que deben funcionar como un sistema de triple filtro para el reconocimiento del derecho: a) la acreditación de un estado de necesidad evidente del cónyuge superviviente; b) la inexistencia de otra vivienda adecuada a su nombre; y c) la ocupación efectiva y permanente del inmueble que fue el hogar conyugal, a título de vivienda principal.

Estos criterios, analizados en profundidad a continuación, constituyen el resultado central de la investigación y la propuesta normativa para la regulación y práctica registral y judicial en el Perú.

a) Primer Criterio: El Estado de Necesidad Evidente y Acreditable

El primer pilar de la propuesta es la exigencia de que el cónyuge superviviente acredite encontrarse en un estado de necesidad evidente. Este criterio es la manifestación directa del fundamento teleológico del derecho de habitación: su naturaleza asistencial y tuitiva. Como se ha expuesto, la finalidad de la norma no es otorgar un privilegio patrimonial, sino impedir que el cónyuge, tras la pérdida de su consorte y posible sostén económico, caiga en una situación de desamparo habitacional. Por ello, la condición de necesidad debe ser apreciada en términos rigurosamente objetivables y fehacientemente acreditables, superando las valoraciones meramente subjetivas que, como se criticó en la introducción de esta tesis, conducen a "resoluciones contradictorias".

Para asegurar esta verificabilidad, es imperativo establecer un elenco probatorio mínimo que guíe la labor del juzgador y del registrador. Dicho elenco debe incluir, entre otros: **a) Pruebas de ingresos:** Constancias de ingresos, boletas de pago, declaraciones de impuestos o, en su defecto, informes socioeconómicos emitidos por profesionales competentes que certifiquen la insuficiencia de recursos para acceder a una vivienda digna. **b) Acreditación de dependencia económica:** Documentos que demuestren que el cónyuge dependía económica y sustancialmente del causante, lo que evidencia la merma en su capacidad de subsistencia tras el fallecimiento. **c) Certificados de salud:** En caso de discapacidad o enfermedad crónica, los informes médicos que acrediten una incapacidad laboral total o parcial son pruebas contundentes del estado de vulnerabilidad.

Esta aproximación se alinea perfectamente con la Teoría del Bienestar Familiar, que postula que el derecho debe intervenir para preservar la estabilidad del núcleo familiar ante situaciones de crisis. Asimismo, encuentra un sólido respaldo en la doctrina comparada más avanzada; Estellés (2024), por ejemplo, argumenta la conveniencia de revisar los derechos sucesorios poniendo el foco en la vulnerabilidad y la discapacidad, reflejando una evolución del derecho de familia hacia una protección más humana y concreta. De igual forma, el análisis de Pasquet (2018) enfoca el derecho de habitación desde una perspectiva eminentemente "alimentaria, asistencial y solidaria", lo que refuerza la idea de que la necesidad económica es su presupuesto esencial, es por ello que, exigir su prueba no es desproteger, sino asegurar que la protección llegue a quien verdaderamente la necesita.

b) Segundo Criterio: La Inexistencia de Otra Vivienda Propia y Adecuada

El segundo criterio opera como un filtro preventivo de carácter objetivo e ineludible: la comprobación fehaciente de que el cónyuge superviviente no es propietario de otro inmueble que pueda satisfacer sus necesidades de vivienda. Este requisito es el contrapeso necesario al principio de protección y responde directamente a la Teoría de la Igualdad Patrimonial entre Herederos. Como sostiene Osorio (1957), la función esencial del sistema sucesorio es asegurar una asignación equitativa de los bienes, evitando beneficios preferentes que menoscaben la legítima de los demás, por lo que, conceder el derecho de habitación a quien ya posee una vivienda propia constituiría una vulneración flagrante de este principio, transformando una medida de protección en un enriquecimiento indebido a costa de los derechos de los coherederos.

La verificación de este extremo no puede, bajo ninguna circunstancia, basarse en una simple declaración jurada, dada su susceptibilidad al fraude. Debe exigirse la presentación de una certificación negativa de titularidad emitida por los Registros Públicos a nivel nacional. Este mecanismo de publicidad registral, cuya importancia es subrayada por juristas como Lacruz (1999) al analizar la oponibilidad de los derechos reales, es crucial para dotar de certeza y seguridad jurídica a la partición sucesoria, además, este criterio se conecta con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional citada en la tesis (Sentencia N° 01821-2013-HC), que, si bien no trata directamente el tema, resalta la importancia de la estabilidad del entorno residencial como parte del núcleo protector de la familia; por extensión, dicha estabilidad no estaría en riesgo si el cónyuge ya posee un lugar donde residir.

La doctrina española, a través de autores como De Castro & Bravo (1980), también ha subrayado la naturaleza asistencial de estas figuras, lo que implícitamente excluye su aplicación cuando el beneficiario no se encuentra en una situación de desamparo. Por tanto, este criterio no solo protege a los coherederos, sino que refuerza la propia legitimidad del derecho de habitación, asegurando que su aplicación sea siempre excepcional y justificada.

c) Tercer Criterio: La Ocupación Efectiva, Permanente y como Vivienda Principal

Finalmente, el tercer criterio es de carácter funcional y dinámico: el otorgamiento y, sobre todo, el mantenimiento del derecho debe estar condicionado a la acreditación de una residencia habitual, efectiva y permanente en el inmueble que constituyó el hogar conyugal. Este requisito es la garantía de que el derecho cumpla su finalidad existencial y no se desnaturalice en un mero título de posesión formal. Como se discutió en el acápite 3.3, uno de los mayores riesgos de la actual regulación es que el derecho se utilice para fines distintos a la vivienda, como el

abandono del inmueble mientras se impide a los herederos su disposición, o incluso intentos de explotación económica indirecta.

Este criterio previene frontalmente dicha "desnaturalización", un riesgo advertido con gran lucidez por Ortiz (2022). La exigencia de una ocupación efectiva asegura que la protección se mantenga ligada al uso residencial que la fundamenta, en perfecta sintonía con la Teoría del Patrimonio Familiar defendida por Cornejo (1988) y Pérez (1997), donde la protección de la vivienda se justifica por su función social como centro de la vida familiar, y no como un simple activo patrimonial, es decir, el derecho protege el hogar, no simplemente el inmueble.

La prueba de esta ocupación puede realizarse a través de un conjunto de elementos probatorios verificables, como recibos de servicios públicos a nombre del supérstite, constancias de convivencia, testimonios de vecinos o, en casos de duda, peritajes sociales. La evolución del derecho en jurisdicciones como la argentina, analizada por Pérez (2023), también ha puesto el acento en la necesidad de regular con claridad el alcance material y el uso efectivo del derecho para evitar abusos. Además, esta condición está en línea con la propia definición de la figura del cónyuge supérstite, a quien históricamente se ha buscado proteger en su entorno, como lo explica Birriel (2008), pero esa protección pierde sentido si el cónyuge elige voluntariamente no habitar dicho entorno.

En síntesis, la aplicación conjunta y rigurosa de estos tres criterios —necesidad evidente, inexistencia de otra vivienda y ocupación efectiva— produciría efectos concretos y altamente beneficiosos; se incrementaría la eficacia material del derecho al focalizarlo en quienes realmente lo necesitan; se reduciría drásticamente la discrecionalidad judicial y la heterogeneidad registral; y, como consecuencia, disminuiría la litigiosidad sucesoria. La propuesta no es un fin en sí misma, sino un medio para alcanzar un fin superior: la seguridad jurídica. Se busca fortalecer la publicidad registral y la oponibilidad del gravamen, logrando un sistema sucesorio más justo, predecible y humano, que equilibre la solidaridad familiar con la equidad patrimonial. La concreción de estos resultados, sin embargo, dependerá no solo de la precisión de la reforma normativa que se propone, sino de la indispensable capacitación de jueces y registradores para que valoren la documentación propuesta con un criterio que sea, a la vez, técnico y profundamente social.

3.5. Propuesta de Reforma Normativa: Modificación del Artículo 731° e incorporación del Artículo 731°-A al Código Civil Peruano

Como corolario del análisis desarrollado en las secciones precedentes, y tras haber determinado los criterios de procedibilidad necesarios en el apartado 3.4., se presenta la siguiente propuesta de reforma legislativa, buscando de esta manera, rectificar la actual rigidez del Artículo 731° del Código Civil, integrando una visión de equilibrio patrimonial inspirada en las soluciones de justicia distributiva observadas en el derecho comparado.

La presente propuesta no pretende suprimir la protección tuitiva que el Estado debe al cónyuge supérstite, sino racionalizarla, debido a que, al no existir actualmente parámetros claros de necesidad, la norma vigente permite situaciones de desprotección para los coherederos, quienes ven postergado su derecho de propiedad de forma indefinida, incluso cuando el sobreviviente no se halla en un estado de vulnerabilidad real. Por ello, se propone una estructura normativa "causal", donde el derecho de habitación deje de ser una adjudicación automática para convertirse en un beneficio condicionado a la probanza de presupuestos objetivos.

3.5.1. Fórmula Legislativa: Modificación e Incorporación

Se propone la modificación del Artículo 731° y la incorporación del Artículo 731°-A al Código Civil Peruano, bajo la siguiente redacción:

PROYECTO DE LEY

Artículo 1.- Modificación del Artículo 731 del Código Civil

Modifíquese el artículo 731 del Código Civil, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 731.- Derecho de habitación vitalicia del cónyuge supérstite

Cuando el cónyuge supérstite concurra con otros herederos y sus derechos por concepto de legítima y gananciales no alcancen el valor del inmueble en que existió el hogar conyugal, tendrá el derecho de habitación en forma vitalicia y gratuita sobre dicho inmueble.

Este derecho recae sobre la diferencia existente entre el valor del bien y el de sus derechos por concepto de legítima y gananciales. La diferencia de valor afectará la cuota de libre disposición del causante y, si fuere necesario, la reservada a los demás herederos en proporción a los derechos hereditarios de éstos.

Para el reconocimiento de este derecho, el órgano jurisdiccional verificará el cumplimiento de los criterios objetivos de procedibilidad establecidos en el artículo 731-A."

Artículo 2.- Incorporación del Artículo 731-A al Código Civil

Incorpórese el artículo 731-A al Código Civil, bajo el siguiente texto:

"Artículo 731-A.- Criterios de procedibilidad para el derecho de habitación

El derecho de habitación vitalicia referido en el artículo anterior se otorgará siempre que se acrediten concurrentemente los siguientes presupuestos:

1. **Estado de necesidad evidente:** Que el cónyuge supérstite carezca de medios económicos suficientes para asegurar su vivienda o que su situación de vulnerabilidad biográfica así lo requiera.
2. **Inexistencia de propiedad alternativa:** Que el beneficiario no sea titular de otro bien inmueble inscrito a su nombre que resulte adecuado para satisfacer su necesidad de vivienda.
3. **Ocupación efectiva y destino de vivienda:** Que el inmueble haya constituido el hogar conyugal principal al momento de la apertura de la sucesión y se mantenga su uso exclusivo para dicho fin."

3.5.3. Impacto Jurídico y Social de la Propuesta

La adopción de esta fórmula legal permite transitar de un modelo de "solidaridad ciega" a uno de "solidaridad proporcional". En el ámbito jurídico, la incorporación del Artículo 731-A reduce el margen de discrecionalidad judicial, evitando que los jueces emitan resoluciones basadas en criterios meramente subjetivos. Socialmente, se garantiza que la vivienda permanezca bajo el control del cónyuge que realmente enfrenta un estado de necesidad, liberando la masa hereditaria en aquellos casos donde el sobreviviente posee recursos propios, este equilibrio reduce la litigiosidad familiar y asegura que la protección de uno no signifique el perjuicio arbitrario del derecho a la legítima de los demás herederos.

Conclusiones

La aplicación del derecho de habitación vitalicia del cónyuge supérstite en el sistema legal peruano es ineficaz, esto se debe a la marcada indeterminación del artículo 731° del Código Civil, que carece de criterios objetivos y procedimientos claros para su constitución; esta ambigüedad genera una alta inseguridad jurídica, fomenta la discrecionalidad judicial y promueve la litigiosidad, convirtiendo el derecho en una fuente de conflicto en lugar de una medida de protección directa. Además, las prácticas registrales restrictivas, como la exigencia de unanimidad de los coherederos o una sentencia firme, operan como barreras dilatorias que frustran su efectividad.

Por otro lado, el análisis comparativo de los marcos normativos evidencia que, si bien Perú, España y Francia comparten el espíritu de solidaridad familiar, la regulación peruana es notablemente rígida. A diferencia del sistema francés, que ofrece flexibilidad al permitir la transformación del derecho en una renta o capital, o del español, que prioriza la compensación monetaria para equilibrar las cuotas, el modelo peruano es inflexible al permitir que el valor del derecho afecte incluso la legítima de los demás herederos, priorizando la permanencia del cónyuge en la vivienda de forma absoluta, pero sin mecanismos alternativos que resuelvan conflictos de manera clara y sin dar pie a futuros problemas.

Asimismo, el derecho de habitación vitalicia del cónyuge supérstite está sujeto a límites intrínsecos que buscan preservar su finalidad protectora (tuitiva) y evitar el aprovechamiento económico. La naturaleza de este derecho es estrictamente personalísima y de uso residencial; por tanto, la facultad de arrendarlo (contemplada en el Art. 732°) desnaturaliza su esencia. Además de las causales de extinción expresas (nuevas nupcias, nueva unión de hecho, renuncia o fallecimiento), se determina que un límite funcional clave es la ocupación efectiva, principal y permanente del inmueble, de modo que el abandono o el uso esporádico deben configurar una causal de extinción.

Finalmente, se ha confirmado que el establecimiento de parámetros objetivos de evaluación constituye la solución técnica para las deficiencias del Artículo 731° del Código Civil. La acreditación fehaciente del estado de necesidad, la inexistencia de otros bienes inmuebles y la posesión efectiva del hogar conyugal funcionan como mecanismos de control que eliminan la subjetividad en las resoluciones judiciales. En consecuencia, la propuesta legislativa formulada permite proteger la dignidad habitacional del sobreviviente sin menoscabar el derecho de propiedad de los demás sucesores, logrando el equilibrio propuesto entre el bienestar del núcleo familiar y la justicia patrimonial.

Recomendaciones

Se recomienda al Congreso de la República una revisión legislativa del artículo 732° del Código Civil, que permite el arrendamiento, puesto que dicha facultad desnaturaliza la finalidad asistencial y personalísima del derecho de habitación.

Se recomienda al legislador peruano la reforma del artículo 731° del Código Civil para incorporar de manera expresa los tres criterios objetivos y concurrentes desarrollados en esta investigación: estado de necesidad evidente y acreditable, inexistencia de otra vivienda propia y adecuada, y ocupación efectiva y permanente como vivienda principal.

Se recomienda al Poder Judicial y a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) la creación de directivas y la realización de capacitaciones para jueces y registradores sobre la valoración de estos criterios objetivos, buscando unificar la interpretación y agilizar la inscripción del derecho, evitando que las exigencias registrales se conviertan en obstáculos insalvables.

Se recomienda también al legislador peruano y al Poder Judicial explorar la incorporación de mecanismos flexibles en la legislación, inspirados en el derecho comparado (como el francés), que permitan, de mutuo acuerdo o judicialmente, la sustitución del derecho de habitación por una renta vitalicia o un capital, como alternativa para la solución de conflictos entre el cónyuge y los coherederos.

Referencias

- Aguilar, B. (2016). *Tratado de derecho de familia*. Lima: Lex & Iuris.
- Aguilar, B. (2014). Derecho de habitación del cónyuge supérstite o, si fuere el caso, del sobreviviente de la unión de hecho. THEMIS Revista De Derecho, (66), 163-175. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/12693>.
- Albaladejo, M. (1985). Derecho de sucesiones. Barcelona: Bosch. <https://lc.cx/Ca8oXN>
- Antezana, S. & Fustamante, Y. (2022). Los efectos Jurídicos del derecho de habitación del cónyuge sobreviviente en el derecho de sucesiones. [Tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad César Vallejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/105130>
- Árraga, M. (2018). Derecho real de habitación especial del cónyuge supérstite. LA LEY, 2018-B, 1006. <https://goo.su/AatuI>
- Birriel, M. M. (2008). El cónyuge supérstite en el derecho hispano. Chronica Nova. Revista De Historia Moderna De La Universidad De Granada, (34). <https://doi.org/10.30827/cn.v0i34.1646>
- Bonnecase, J. (1933). Teoría general del derecho civil. Madrid: Reus.
- Botelho, T. R. (2002). The family in the works of Frédéric Le Play. *Dados – Revista de Ciências Sociais*, 45(3), 513–544. <https://lc.cx/8nbh4y>
- Carbonnier, J. (1991). *Droit de la famille*. Presses Universitaires de France. <https://surl.li/lczxnx>
- Carbonnier, J. (2004). *Droit civil. Les obligations* (20ª ed.). Presses Universitaires de France. https://www.persee.fr/doc/ridc_0035-3337_2004_num_56_4_19479
- Cervantes, D. (2017). La construcción del marco teórico en la investigación científica. Centro de Estudios estratégicos de la academia de guerra, Ejército de Chile, Investigación en Ciencias Militares: Claves metodológicas (pp. 55 - 71). <https://publicacionesacague.cl/index.php/tica/article/view/165>
- Código Civil (24 de julio, 1984). Decreto Legislativo 295. <https://goo.su/c0SzVqg>
- Cornejo, H. (1988). *Derecho de familia peruano*. Gaceta Jurídica.
- De Castro, F., & Bravo, M. (1980). *Derecho Civil. Bienes*. Madrid: Editorial Reus. <https://editorialreus.es/libros/derecho-civil-bienes/>
- Díaz, K. (2022). El derecho real de habitación del cónyuge y/o concubino supérstite en la Legislación Peruana-2022. [Tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad Particular de Chiclayo].

- Estellés, P. M. (2024). El valor de la “conyugalidad”: La conveniencia de una revisión de los derechos sucesorios del cónyuge superviviente y su posible discapacidad ante la nueva realidad socio-familiar. *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, 20(bis), 554–601.
- Fernández, C. E. (2017) Derecho de Sucesiones. Colección lo esencial del derecho, Vol. 14. <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/170675>
- Galicía, G. (2016). *Manual de Derecho civil vasco*. Atelier. ISBN: 9788416652242. (Pág. 393-397).
- García Goyena, J. (1852). Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español. Madrid: Imprenta Nacional. <https://lc.cx/yJPaXl>
- García, E. (1992). *Introducción al estudio del Derecho*. Porrúa. <https://surl.li/jjbmrrp>
- García, L. A. (s.f.) Los Antecedentes de investigación. Centro de Lectura y Escritura. <https://celee.uao.edu.co/antecedentes-de-investigacion/>
- Ignacio, A. E. (2014) El derecho de habitación para el cónyuge superviviente establecido en el Código Civil Peruano y el abuso del derecho contra los coherederos, en la Región Lambayeque - Periodo 2013. [Tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad Señor de Sipán]. <https://hdl.handle.net/20.500.12802/1234>
- Lacruz, J. L. (1999). *Elementos de Derecho Civil. Volumen II: Derecho de Cosas* (9.ª ed.). Barcelona: Editorial Bosch. <https://www.editorialbosch.com>
- Malaurie, P., & Aynès, L. (2013). *Droit des successions et des libéralités* (7ª ed.). Defrénois. <https://catalogue.bnf.fr/ark:/12148/cb41731535v>
- Núñez, Á., Andrés, F., & Domingo, R. (2023). Código Civil Francés. Traducción. Estudio Preliminar y Notas. SSRN. <https://ssrn.com/abstract=4134659>
- Observatorio de Jurisprudencia Civil. (2023, 15 de noviembre). *Derecho de habitación del cónyuge superviviente solo puede constituirse mientras concurren todos los involucrados o mediante proceso judicial* [Resolución 1863-2019-SUNARP-TR-L]. LP Derecho. bit.ly/4nWm6BV
- Ortiz, S. Y. (2022) Razones jurídicas por las cuales se desnaturaliza el derecho de habitación del cónyuge superviviente cuando se ejerce los derechos de arrendamiento o usufructo al amparo del Artículo 732 del Código Civil Peruano [Tesis para obtener el título profesional de abogado]. Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo. <http://repositorio.upagu.edu.pe/handle/UPAGU/2417>
- Pasquet, M. (2018). El derecho real de habitación del cónyuge superviviente y del conviviente desde una perspectiva alimentaria, asistencial y solidaria. *Revista de Derechos Reales y Registral*, (9), 17-10-2018. <https://goo.su/rJOWehg>

- Pérez, G. (2023). Acerca del derecho real de habitación. *Revista de Teoría y Práctica Jurídica CALZ*, Vol. 3, 1-49. bit.ly/4pME4bE
- Pérez, J. M. (1997). *La función social del derecho de propiedad*. DIALNET. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/autor?codigo=192503>
- Pérez, L. B. (2005). Protección del cónyuge supérstite en las normas de nuestro derecho sucesorio común. *Anuario de la Facultad de Derecho*, Vol. XXIII, 421-441. <https://vlex.es/vid/proteccion-conyuge-superstite-normas-862200414>
- Pérez, M. (2007) Sucesión intestada y legítima del cónyuge supérstite en el Código civil español: Revisión de fundamentos y planteamiento de futuro. *Anuario de derecho civil*, Vol. 60 (4), 1641-1678. <https://lc.cx/psHXhP>
- Portalis, J.-É.-M. (2004). Discurso preliminar al Código Civil francés (J. M. Pérez Monguió, Trad.). Cádiz: Universidad de Cádiz. (Obra original pronunciada en 1800).
- Pothier, R. J. (1996). *Tratado de las sucesiones* (L. Díez-Picazo, Ed. y Trad.). Madrid: Editorial Civitas. (Obra original publicada en 1770).
- Resolución 1863-2019-Sunarp-TR-L. (Lima). (24 de julio de 2019). Tribunal Registral: Predios de Lima. bit.ly/4nWm6BV
- Revista de Espanés, L. M. (2014). El derecho de habitación del cónyuge supérstite (Protección de bienes muebles). *Revista crítica de derecho privado*, (11), 1409-1430.
- Samaniego Rodríguez, M. (2023). El derecho de usufructo del cónyuge viudo. Universidad Pontificia Comillas. <https://short.do/9Dyqj5>
- Savigny, F. C. von. (2005). *Sistema del derecho romano actual* (M. González Couret, Trad.). Madrid: Editorial Reus. (Obra original publicada en 1840–1849).
- Tribunal Constitucional, Sala 2 (11 de diciembre de 2014). *Sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente N.º 01821-2013-PHC/TC*. <https://short.do/P3jBP9>
- Urrutia, A.-M. (2016). *La Ley 5/2015, de 25 de junio de Derecho Civil Vasco. Comentarios breves, texto de la ley, antecedentes legislativos y formulario notarial*. AVD Dykinson. (Pág. 91-92).
- Vives, M. P. (2021). Acerca de los derechos sucesorios del cónyuge viudo: una perspectiva comparada con el Derecho Italiano. *Cuadernos de Derecho Transnacional*, Vol. 14 (1), 504-524. <https://doi.org/10.20318/cdt.2022.6696>
- Ossorio, J. (1957). “Manual de Sucesiones Testadas”. Instituto de Estudios Políticos. Madrid, España.