



---

# La vivienda habitual de la familia

Unidad 7

---

M<sup>a</sup> LUISA ATIENZA NAVARRO  
07/05/2025



Este texto está bajo una [licencia de Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/).

It may be copied, distributed and broadcast provided that the author that publishes it are cited. Commercial use and derivative works are not permitted. The full licence can be consulted on Creative Commons.

# La vivienda habitual de la familia

## Unidad 7

**SUMARIO:** I. La especial protección de la vivienda y de los bienes muebles de uso ordinario de la familia II. Ámbito de aplicación. III. Concepto y notas características de la vivienda habitual y de los muebles de uso ordinario de la familia. IV. El consentimiento del cónyuge no titular en los actos dispositivos sobre la vivienda familiar. V. Actos de disposición en los que se requiere el consentimiento de ambos cónyuges o la autorización judicial supletoria. VII. La protección del adquirente de buena fe.

*En esta lección se ofrecen ideas básicas sobre la materia. Puede profundizar en la misma en el “Itinerario práctico”.*

### I. La especial protección de la vivienda y de los bienes muebles de uso ordinario de la familia

El art. 1.320 CC es la norma básica de protección de la vivienda y de los bienes muebles de uso ordinario de la familia en fase de **normalidad del matrimonio**, esto es, sin que medie sentencia de separación o divorcio (en cuyo caso pasaría a aplicarse el art. 96 CC)

Discutibles son los supuestos en que la **separación es de hecho**: algunos autores entienden que podría aplicarse el art. 1.320 CC siempre que los cónyuges se hayan separado por la decisión unilateral de uno de ellos y exista por parte del otro la intención de mantener el carácter “familiar” de la vivienda. En el mismo sentido se ha pronunciado alguna sentencia de la jurisprudencia menor (SAP de Granada de 3 junio 2006, AC, 2006, 2322).

En cuanto a los **Derechos civiles autonómicos** se refiere, cabe citar: la ley 81 de la Ley 1/1973, de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación de Derecho civil foral de Navarra, redactada según Ley Foral 21/2019, de 4 de abril; y el art. 231---9 de la Ley 25/2010, de 29 de julio, del libro segundo del Código civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia; el art. 190 del Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de «Código del Derecho Foral de Aragón», el Texto Refundido de las Leyes civiles aragonesas. En la Comunitat Valenciana regulaban esta materia los arts. 16 a 18 de la Ley 10/2007, de 20 de marzo, de Régimen Económico Matrimonial Valenciano, modificada por la Ley 8/2009, de 4 de noviembre hasta que la Ley fue declarada inconstitucional por STC 82/2016, de 28 de abril, por entender el Tribunal Constitucional que la Comunitat Valenciana carece de competencia para legislar sobre esta materia (a favor de esta competencia, el magistrado Xiol Ríos en el voto particular que formula a la sentencia, y numerosos autores).

El art. 1.320 CC y todas esas normas de Derecho foral imponen unas **limitaciones** al

cónyuge titular de derechos sobre la vivienda y sobre los bienes muebles de uso ordinario de la familia, según las cuales no podrá disponer de ellos sin contar con el consentimiento de su consorte.

La **justificación** se halla en que se trata de bienes de suma importancia para la vida familiar; esto es, por la relación existente entre la vivienda y sus muebles y las más imperiosas necesidades familiares y vitales. También se entiende que el régimen especial de la vivienda familiar es consecuencia del derecho a fijar el domicilio familiar de común acuerdo, contemplado en el art. 70 CC, lo cual implica que los cónyuges no sólo han de decidir inicialmente cuál es el asentamiento del hogar familiar, sino que han de conservar siempre ese poder decisorio bajo su esfera de control. Con otra perspectiva se considera que la limitación del poder dispositivo del cónyuge titular es una cautela legal, para evitar que por la “mala voluntad” o “arbitrariedad” de un cónyuge se pueda dejar al otro sin vivienda o en una sin amueblar.

## II. Ámbito de aplicación

Las normas de protección de la vivienda en todas esas legislaciones son de carácter general y resultan de aplicación a *cualquier matrimonio*, sea cual sea el régimen económico por el que éste se rijan; dado su **carácter imperativo**, no se admite que puedan ser excluidas por pacto en contrario.

Además, el art. 1.320 CC resulta de aplicación tanto en los casos en que los derechos sobre la vivienda o sus muebles son **privativos**, como en aquéllos en que tienen carácter **ganancial**, pertenecen **pro indiviso** a la sociedad de gananciales y a uno de los cónyuges, o son copropiedad de ambos. De ese modo, el art. 1.320 CC es *lex specialis*, es decir, de aplicación preferente frente a las normas de gananciales (arts. 1.375 y ss.), y frente a aquéllas que regulan estos bienes cuando estén en una situación de condominio (como el art. 397 CC).

En otro orden de cosas, hay que señalar que los derechos sobre la vivienda –o los bienes muebles de uso ordinario– pueden ser de **cualquier tipo** y ostentarse por **cualquier título**; esto es, pueden basarse en un derecho real (como el derecho de propiedad, de usufructo o los derechos de uso y habitación) o en un derecho personal (como el arrendamiento o el comodato).

## III. Concepto y notas características de la vivienda habitual y de los muebles de uso ordinario de la familia

En cuanto al **concepto** de vivienda familiar, podría decirse que la vivienda familiar será “aquel lugar, susceptible de servir de cobijo, destinado al alojamiento y que ha de ocuparse por la familia con habitualidad” (entre otras, SAP de Córdoba de 16 de diciembre de 1993, AC 1993, 2542).

Hay que matizar que no ha de ser necesariamente un inmueble, sino que puede estar constituida por bienes que admiten el desplazamiento de un lugar a otro sin detrimento de su sustancia y que son aptos para habitar (como las caravanas, casas-bote, remolques, tiendas de campaña, etc.).

En lo referente a las **notas características**, hay que señalar que para que el bien sea considerado vivienda es necesario que concurren las notas de habitabilidad y habitualidad:

a) La **habitabilidad**: ha de tratarse de un lugar, casa, piso o departamento apto y adecuado para que se cumplan las funciones esenciales de la vida familiar (como son el alojamiento, la comida, el ocio, etc.). Así, no tendrán la consideración de vivienda los solares, terrenos, garajes, almacenes, locales de negocio, naves industriales, etc.

b) La **habitualidad**: ha de ser el lugar donde los cónyuges, y, en su caso sus hijos, desarrollen cotidianamente su vida familiar y que habrá sido escogido por los primeros como domicilio conyugal; así quedarían excluidas del concepto las viviendas de temporada o fincas de recreo.

Respecto a la posibilidad de que existan **varias viviendas familiares**, hay que señalar que no hay unanimidad en la doctrina y en la jurisprudencia: según una posición, sí que será posible siempre y cuando en todas ellas se desarrolle la vida familiar (por ejemplo, cuando se utilicen habitualmente y de forma indistinta por los diversos miembros de la familia –como cuando se tiene una casa en un pueblo, que es la “habitual de la familia”, y otra en la ciudad, donde viven los hijos que están estudiando). En cambio, otra posición doctrinal y jurisprudencial niega la posibilidad de aplicar el art. 1.320 CC a varios inmuebles, y propone la necesidad de averiguar, en caso de que existan, cuál es realmente el que constituye la vivienda habitual de la familia; en ese sentido, se señala que será aquella que pueda considerarse como “principal”; para lo cual, a su vez, podrán tenerse en cuenta varios parámetros: el económico (en el sentido de considerar como principal la que tenga mayor valor); el de antigüedad (en cuyo caso lo sería la ocupada en un primer momento); el cuantitativo o mayoritario (principal sería aquella en la que viviera un mayor número de miembros de la familia); el laboral (asignaría ese carácter a la ocupada por el cónyuge cuyo trabajo constituya la principal fuente de ingresos de la familia), etc.

En lo que se refiere a los **bienes muebles de uso ordinario de la familia**, serán aquéllos que tengan por principal destino amueblar, alhajar o adornar las habitaciones, que además constituyen el ajuar doméstico, según el art. 1.321 CC. Así, quedarían excluidos los automóviles, motocicletas, dinero, alhajas, joyas muy valiosas, así como los objetos artísticos o históricos y cualesquiera otros que tengan ese extraordinario valor.

Hay que tener en cuenta, no obstante, que lo que impide el art. 1.320 CC es que uno solo de los cónyuges realice actos dispositivos respecto a **todos los muebles en su conjunto, o a la mayor parte de ellos**.

#### IV. El consentimiento del cónyuge no titular en los actos dispositivos sobre la vivienda familiar

El art. 1.320 CC exige que el cónyuge titular cuente con el “**consentimiento**” de su consorte para realizar actos dispositivos sobre la vivienda habitual de la familia o sobre sus muebles. No obstante, hay que matizar que cuando esos bienes sean titularidad de uno solo de los esposos, en realidad habría que hablar de “**asentimiento**” más que de “consentimiento” (este último sólo se daría cuando sean de titularidad ganancial).

I) En cuanto al **momento** en que ha de otorgarse el consentimiento –o asentimiento– es discutible si puede prestarse con anterioridad o incluso si puede darse preventivamente a través de capitulaciones matrimoniales. La doctrina mayoritaria entiende que no cabría un consentimiento prestado de forma general e irrevocable para todos los actos dispositivos sobre la vivienda y el mobiliario familiar, porque ello supondría vaciar de contenido la protección del art. 1.320 CC. No obstante, algunos autores admiten que el consentimiento se preste en capítulos matrimoniales, preventivamente, e incluso de forma irrevocable.

II) Respecto a la **forma**, el consentimiento puede ser expreso o tácito, esto es ser deducido de las circunstancias concurrentes o incluso de la mera pasividad o no oposición del cónyuge (un ejemplo de consentimiento tácito puede verse en el caso resuelto por la STS de 19 octubre 1994, RJ 1994, 8120, confirmatoria de la de la Audiencia, que entendió que el hecho de que el marido se hubiera beneficiado del precio obtenido por la venta de la vivienda familiar realizada por su esposa, podía ser considerado como consentimiento tácito a la misma. De ese modo, según la sentencia, esa compraventa, que podría haberse anulado por el cónyuge preterido, se había “convalidado” al destinar el precio a pagar las deudas privativas de éste.

III) La **autorización judicial supletoria**: según el art. 1.320 CC, el juez puede suplir el consentimiento del cónyuge no titular; así ocurrirá cuando haya una negativa injustificada para prestarlo o cuando se dé una imposibilidad material o jurídica (así, p. ej., en casos como los de ausencia, oposición caprichosa, etc.). La sentencia judicial, al parecer, habrá de fundamentarse en la ponderación del “interés familiar”; esto es, en la necesidad, oportunidad o conveniencia para la familia del acto de disposición, según las circunstancias que en el caso concurren y, además, tendrá en cuenta si existe para aquélla riesgo o perjuicio o, lo que es lo mismo, si en cualquier caso se contará con una vivienda igual o similar. Por otra parte, como explica la SAP de Granada de 3 de junio de 2006 (AC 2006, 2322) para que el juez supla el consentimiento, la negativa del consorte debe ser arbitraria o descansar en el mero capricho o en la indeseable emulación, correspondiendo a quien recaba la autorización judicial demostrar dicha circunstancia así como la conveniencia del acto dispositivo.

Por todo lo anterior, se interpreta que no cabrá la autorización judicial cuando el derecho sobre la vivienda sea ganancial y el acto gratuito, porque de lo contrario se entraría en

contradicción con lo señalado en el art. 1.378 CC que sanciona ese tipo de actos, realizados sin el consentimiento del otro cónyuge, con la nulidad absoluta.

Aunque también se ha apuntado, con razón, que cuando los cónyuges no se ponen de acuerdo en algo tan importante como es la realización de un acto dispositivo sobre el domicilio familiar, y uno de ellos acude al juez, probablemente el matrimonio no vaya a durar ya mucho tiempo, por lo que quizá habría sido más adecuada la intervención de un mediador judicial.

IV) ¿Qué ocurre si no se observa la exigencia, impuesta por el art. 1.320 CC, del consentimiento, o de la autorización judicial supletoria? Una opinión mayoritaria entiende que el acto dispositivo así realizado estaría **sancionado** con la nulidad cuando fuera gratuito y con la anulabilidad cuando se tratara de un acto oneroso (en ese sentido, pueden verse: STS 19 octubre 1994, RJ 1994, 8120 y STS 22 de mayo 1995, RJ 1995, 4085). No obstante, algunos autores entienden que la anulabilidad se reservaría para los actos dispositivos, gratuitos u onerosos, de bienes privativos, y para los onerosos de los bienes gananciales, porque en el caso de estos últimos, cuando el acto sea gratuito la sanción es la nulidad radical. Por su parte, para las viviendas en situación de comunidad, cuando se disponga sólo de la cuota del cónyuge el acto sería anulable, con independencia de que fuera gratuito u oneroso; mientras que si se dispone de la totalidad de la vivienda familiar, el acto sería nulo, ya que iría en contra de la unanimidad exigida por el art. 397 CC, amén de que no concurriría el consentimiento de todos los que jurídicamente deben prestarlo, en virtud del art. 1.261 CC.

En cuanto a la legitimación y el plazo para impugnar el acto dispositivo, hay que tener en cuenta lo siguiente:

‡ **Legitimación:** El art. 1.322 CC legitima al cónyuge no titular cuyo consentimiento ha sido omitido, así como a los herederos. La legitimación de los herederos ha sido denunciada por cierto sector doctrinal, pues resulta extraña cuando el cónyuge dispone de un bien privativo, como es en este caso la vivienda, ya que su consorte-causante no participa en las resultas de ese negocio de disposición, ni, por consiguiente, tampoco lo harán sus herederos. Además, al fallecer el cónyuge no tiene sentido que los herederos puedan impugnar la disposición, dado que ya no se trataría de una vivienda habitual de la familia.

‡ Respecto del **plazo** para impugnar el acto dispositivo, será de cuatro años a contar desde el momento en que el cónyuge preterido lo hubiera conocido o desde que se disolviera el matrimonio o la sociedad conyugal (art. 1.301 CC).

## V. Actos de disposición en los que se requiere el consentimiento de ambos cónyuges o la autorización judicial supletoria

La doctrina interpreta que no debe darse una interpretación estrictamente técnica o jurídica a lo que son actos de disposición, de tal modo que tendrán ese carácter **cualquier tipo**

**de actos que actual o potencialmente prive o pueda privar a la familia del uso pacífico** del bien como vivienda familiar, o, en su caso, del uso del mobiliario familiar. Es, además, indiferente que dicho acto tenga naturaleza real o personal.

En cuanto a los actos que se califican de dispositivos de derechos sobre la vivienda o, en su caso, sobre los bienes muebles, **no ofrecen duda**: su venta (sin compra posterior de otra); la donación; la constitución de un arrendamiento o de un comodato; la disposición del derecho de propiedad con reserva de un derecho de arrendamiento; la constitución de derechos reales limitados, como, p. ej., el usufructo, el uso, la habitación o la hipoteca (puesto que lleva consigo una enajenación en potencia; en ese sentido, la STS 8 octubre 2010, RJ 2010, 7445). En los casos en que el título por el que se disfruta de la vivienda no es el de propiedad, sino el de arrendamiento, cabría considerar como actos dispositivos: la cesión, el traspaso, el subarriendo y la voluntaria extinción. Por último, sea cual sea el título por el que se ostenta el derecho sobre la vivienda, su renuncia se considera siempre acto dispositivo.

Hay, sin embargo, algunos **supuestos dudosos** en los que se cuestiona si cabe exigir el consentimiento del cónyuge no titular dado que, a pesar del acto dispositivo, se sigue disfrutando del uso de la vivienda. Entre ellos, destacan: a) La enajenación de la nuda propiedad con reserva del derecho de usufructo; b) La constitución de una servidumbre; c) La interposición de la acción de división en los casos en que la vivienda pertenezca en copropiedad a ambos cónyuges o a uno ellos y a un tercero; d) Los actos dispositivos mortis causa; e) Los actos que suponen una alteración registral.

## VI. La protección del adquirente de buena fe

El art. 1.320.II CC da solución al **conflicto de intereses** que surge entre el cónyuge no interviniente en el acto dispositivo y el adquirente que es parte en el mismo, y se decanta por proteger a este último. De ese modo, en el art. 1.320.II CC la tutela del alojamiento familiar se ve sustituida por la del **adquirente de buena fe**, que es **mantenido en su adquisición** a pesar de que el bien tenga el carácter de vivienda familiar y de que el acto dispositivo se haya realizado sin contar con el consentimiento del otro cónyuge. Por ese motivo, la doctrina ha criticado que el segundo párrafo del precepto deja, en muchos casos, sin aplicación práctica al primero, ya que el legislador ha preferido proteger el interés patrimonial del adquirente, y, en última instancia, la confianza en el tráfico jurídico, antes que la seguridad de la familia.

El adquirente que resulta protegido, según el art. 1.320.II CC, es el que es de **buena fe**. La doctrina interpreta que será de buena fe quien, con el empleo de una diligencia ordinaria, no hubiera podido, ni debido, conocer el carácter familiar del inmueble dispuesto. Esto es, la buena fe del adquirente se basa en una errónea representación de la realidad producida sin negligencia. En ese sentido, hay que observar que aun cuando el tercero no esté obligado a investigar si la vivienda es o no familiar, sí que se tendrá en cuenta si pudo comprobar dicho dato con la diligencia de un buen padre de familia. Por ello, se entiende que no hay buena fe, p. ej., en los casos, muy frecuentes, en que la adquisición de la vivienda va precedida por la previa

visita del futuro comprador, el cual puede fácilmente observar si está habitada o no, y en última instancia si parece la vivienda familiar; en casos como éste la jurisprudencia señala que no habrá buena fe dada “la existencia de circunstancias de notoriedad o indicios de cognoscibilidad objetivos (entre ellos, previo examen de la vivienda), cuando puedan fácilmente conocerse” (STS 11 diciembre 1992, RJ 1992, 10136).

La **manifestación** que no perjudicará al adquirente de buena fe es, según el art. 1.320.II CC, la **errónea o falsa sobre el carácter de la vivienda**. Habrá manifestación falsa cuando el disponente, de forma consciente, pretenda con ella engañar al adquirente. Más dudas, en cambio, ofrece la interpretación de lo que es la manifestación errónea; así podría entenderse que es “errónea” la manifestación que hace creer al adquirente que el inmueble dispuesto no es la vivienda familiar; pero también que cabe la posibilidad de que el error lo sufra el declarante, cuando ignore cuál es su efectivo domicilio, en el caso de tener varias viviendas, o cuando simplemente se equivoque al manifestar su voluntad.

Hay que tener en cuenta, no obstante, que el hecho de se dé una manifestación errónea o falsa acerca del carácter de la vivienda no es suficiente para afirmar la buena fe del tercero; será un ingrediente más, pero no el único para que puede resultar mantenido en su adquisición. De ese modo, no deberá protegerse a quien, a pesar de esas manifestaciones erróneas o falsas, conocía o debía conocer el carácter familiar de la vivienda o a quien, de modo negligente, no se preocupó de confirmar la declaración del disponente de no ser el bien la vivienda habitual de la familia (lo afirman en la jurisprudencia: la SAP de Sevilla 4 junio 1997, RJ 1997, 1245 y la SAP de Córdoba 23 mayo 2002, AC 2002, 1253).

Por último, hay que tener en cuenta que el art. 1.320 CC no exige expresamente la **onerosidad del acto** dispositivo para que el adquirente quede protegido. No obstante, la doctrina mayoritaria exige este requisito, y ello porque la ratio de la norma es la protección del tráfico jurídico y, en este ámbito, sólo los adquirentes a título oneroso encuentran tutela (también por consiguiente aquéllos que lo sean de la vivienda familiar).

## Bibliografía

---

Además de en los manuales universitarios de uso habitual, puede encontrarse información adicional en las siguientes obras:

BARCELÓ DOMENECH, J., “Comentario a las disposiciones generales”, en El régimen económico del matrimonio. (Comentarios al código civil: especial consideración de la doctrina jurisprudencial), coord. por Rams Albesa, J. y Moreno Martínez, J. A., Dykinson, Madrid, 2005.

DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., “Comentario al art. 1.320 CC”, en Comentarios a las reformas del Derecho de familia, Tecnos, Madrid, 1984.

ELORRIAGA DE BONIS, F., Régimen jurídico de la vivienda familiar, Aranzadi, Pamplona, 1995.

TAMAYO CARMONA, J. A., Protección jurídica de la vivienda habitual de la familia y facultades de disposición, Aranzadi, Pamplona, 2003.