

## **Carecen de legitimación para formular demanda de desahucio las donatarias de una vivienda de la que el donante se reservó el derecho de uso y habitación**

### ***Audiencia Provincial Barcelona, Sentencia 30 Junio 2017***

El derecho de uso y habitación limita el dominio de las actoras. Es el donante, que ostenta un título que le autoriza para conservar y disfrutar una cosa ajena, quien tiene legitimación para accionar contra el poseedor material de la finca.

Audiencia Provincial Barcelona, Sentencia 496/2017, 30 Jun. Recurso 810/2016.

La Audiencia Provincial de Barcelona estima el recurso de apelación interpuesto por el ocupante de la vivienda y desestima la acción de desahucio por precario contra él ejercitada por falta de legitimación activa de las demandantes.

La vivienda fue donada a las demandantes por el padre de los litigantes, el cual se reservó el derecho de uso y habitación. Este derecho limita el dominio de las actoras y si bien no las convierte propiamente en "nudas propietarias", concepto éste propio del usufructo, lo cierto es que se trata de un derecho real que atribuye el uso del inmueble a una tercera persona, a la que correspondería la posesión real de la finca.

El derecho de uso relativo a una vivienda se extiende a la totalidad de esta y comprende el de las dependencias y los derechos anexos. Y el derecho de habitación comporta el derecho a ocupar las dependencias y anexos de una vivienda que se indican en el título de constitución.

Puesto que en la escritura de donación consta que el derecho de uso y habitación se ostenta "sobre el inmueble donado", cabe entender que se ostenta sobre la totalidad de la vivienda, de modo que el dominio de las actoras donatarias queda claramente limitado.

Además, puesto que en la escritura consta que el inmueble no estaba ocupado, siquiera por precaristas, es evidente que el donante de la finca no es un mero tercero, sino quien como poseedor inmediato de la finca, que ostenta un título que le autoriza para conservar y disfrutar una cosa ajena, a modo de usufructuario, tiene legitimación activa para accionar contra el demandado, quien, de hecho, ostenta la posesión material de la finca.