

*Ciencias Jurídicas y Sociales*



Universidad  
Rey Juan Carlos

Servicio de Publicaciones

**Vanessa García Herrera**

**EL LEGADO DE HABITACIÓN A FAVOR  
DE LEGITIMARIO DISCAPACITADO**

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su incorporación a un sistema informático, ni su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio, sea este electrónico, mecánico, por fotocopia, por grabación u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito del editor. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (art. 270 y siguientes del Código Penal).

Diríjase a Cedro (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra. Puede contactar con Cedro a través de la web [www.conlicencia.com](http://www.conlicencia.com) o por teléfono en el 91 702 19 70/93 272 04 07.

Este libro ha sido sometido a evaluación por parte de nuestro Consejo Editorial.  
Para mayor información, véase [www.dykinson.com/quienessomos](http://www.dykinson.com/quienessomos)

© Vanessa García Herrera  
Madrid, 2018

Editorial DYKINSON, S.L. Meléndez Valdés, 61 - 28015 Madrid  
Telf.: (+34) 91 544 28 46 - (+34) 91 544 28 69  
e-mail: [info@dykinson.com](mailto:info@dykinson.com)  
<http://www.dykinson.es> - <http://www.dykinson.com>

ISBN: 978-84-9148-812-5  
DEPÓSITO LEGAL: M-28933-2018

Preimpresión por:  
Mayte Castillo

Impresión:  
Recco, S.L,  
[recco@recco-sll.com](mailto:recco@recco-sll.com)  
[www.recco.es](http://www.recco.es)

# ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	15
CAPÍTULO I. DISCAPACIDAD Y DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA.....	21
1. La discapacidad: un fenómeno social en constante evolución.....	21
2. El derecho a una vivienda adecuada en cuanto parte integrante del derecho humano a un nivel de vida adecuado. Reconocimiento y consagración legislativa internacional y europea.....	27
3. La “vivienda adecuada” según el Comité de las Naciones Unidas de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales.....	33
4. La no discriminación y la igualdad en cuanto presupuestos fundamentales del derecho a una vivienda adecuada. La necesaria actuación estatal en garantía de este derecho.....	37
CAPÍTULO 2. LA LEY 41/2003, DE 18 DE NOVIEMBRE, DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y DE MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL, DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL Y DE LA NORMATIVA TRIBUTARIA CON ESTA FINALIDAD Y LA PROTECCIÓN DEL DISCAPACITADO EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA.....	45
CAPÍTULO 3. CARACTÉRES DEL DERECHO DE HABITACIÓN A FAVOR DEL LEGITIMARIO DISCAPACITADO.....	61
1. Consideraciones generales.....	61

2. Características del derecho de habitación a favor del legitimario discapacitado.....	63
A) Personalidad.....	63
B) Transmisibilidad.....	63
C) No cómputo para el cálculo de las legítimas.....	74
D) Temporalidad.-Carácter vitalicio.....	79
CAPÍTULO 4. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN DEL DERECHO DE HABITACIÓN. ESPECIAL REFERENCIA A LA CONSTITUCIÓN MEDIANTE DONACIÓN Y LEGADO.....	93
1. Consideraciones generales.....	93
2. Constitución por donación.....	97
3. Constitución por legado.....	103
CAPÍTULO 5. PRESUPUESTOS DEL LEGADO DE HABITACIÓN A FAVOR DE LEGITIMARIO DISCAPACITADO.....	109
1. Consideraciones generales.....	109
2. Presupuestos comunes cualquiera que sea el título de adquisición del derecho de habitación.....	110
A) Requisitos subjetivos.....	110
a) Requisitos propios del beneficiario.....	110
I. Legitimario.....	112
II. Discapacitado.....	115
III. Necesidad.....	117
IV. Convivencia con el causante en la vivienda afectada.....	118
b) Requisitos propios del causante.....	120
B) Requisitos objetivos: la vivienda habitual.....	120
3. Presupuestos específicos del legado legal. La no exclusión del derecho de habitación por parte del causante.....	121
CAPÍTULO 6. CONTENIDO DEL DERECHO DE HABITACIÓN.....	125
1. Facultades del habitacionista.....	127
A) Uso y disfrute de la vivienda gravada. Extensión del derecho: la necesidad como elemento esencial.....	127
B) Obras y actuaciones necesarias en materia de accesibilidad universal.....	132
C) Asistencia a la Junta de Propietarios.....	133
2. Obligaciones del habitacionista.....	134
A) Contribución a los gastos.....	134

B) Obligaciones relativas al goce del inmueble. Obligación de hacer inventario y obligación de prestar fianza.....	137
C) Actividades prohibidas en el régimen de propiedad horizontal.....	140
D) Cuidado de la vivienda.....	141
CAPÍTULO 7. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE HABITACIÓN.....	145
1. Consideraciones generales.....	145
2. Causas de extinción.....	146
A) Extinción por muerte del habitacionista.....	146
B) Extinción por expiración del plazo por el que se constituyó el derecho de habitación o por cumplimiento de la condición resolutoria consignada en el título constitutivo. Especial consideración de la recuperación del habitacionista discapacitado como causa de extinción.....	147
C) Extinción por reunión del derecho real de habitación y del derecho de propiedad en el habitacionista.....	148
D) Extinción por renuncia del habitacionista.....	149
E) Extinción por pérdida de la vivienda afectada.....	149
F) Extinción por resolución del derecho del causante constituyente.....	151
G) Extinción por prescripción.....	151
H) Extinción por abuso grave de la vivienda o habitación.....	152
I) Otras causas de extinción del derecho de habitación contemplado en el artículo 822 del Código civil: la inidoneidad de la vivienda para satisfacer las necesidades del habitacionista discapacitado y el cese del estado de necesidad.....	153
BIBLIOGRAFÍA.....	155

# INTRODUCCIÓN

En España el porcentaje de personas afectadas por algún tipo de discapacidad asciende aproximadamente a un 8,5 % de la población total, cifra ésta que ha ido incrementándose a lo largo de los tiempos debido, entre otras causas, al alargamiento de la esperanza de vida unido a la disminución de la fecundidad, a los avances e innovaciones científicas y la mejora de las condiciones de vida, que han sido factores determinantes de la reducción de la mortalidad y de la consecuente prolongación de la esperanza de vida de las personas discapacitadas y al curso de la vida social y la evolución de las ciencias biomédicas, que han dado vida a nuevas enfermedades y deficiencias generadoras de algún tipo de discapacidad (por ejemplo, factores de estrés, accidentes de tráfico, etc.).

La discapacidad constituye un fenómeno social en constante evolución y crecimiento que precisa la adopción de nuevas garantías que aseguren, a los sujetos que la padecen, un ejercicio de sus derechos en igualdad de condiciones que el resto de los ciudadanos, entre las que cabe destacar, por lo que interesa al objeto del presente trabajo, aquellas que tienden a facilitar el acceso de estas personas a una vivienda digna y adecuada a sus particulares necesidades. El desarrollo integral de estos sujetos necesita ineludiblemente de la promoción de su dignidad, igualdad e integración social, y tal objetivo sólo se consigue procurándoles una vida plena y autónoma en todos los ámbitos, incluido el de la vivienda.

La Constitución Española proclama en su artículo 14 el principio general de igualdad al disponer que *“Los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social”*; por otra parte, en su artículo 9.2 proclama que *“Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social”*, y en el 10.1, al tratar de los derechos y deberes fundamentales, eleva la dignidad de la persona a fundamento del orden político y de la paz social. En

# I. DISCAPACIDAD Y DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

---

## I. LA DISCAPACIDAD: UN FENÓMENO SOCIAL EN CONSTANTE EVOLUCIÓN

---

En la actualidad, más de mil millones de personas en todo el mundo viven con algún tipo de discapacidad reconocida, lo que supone un porcentaje del 15% del total de la población<sup>1</sup>. Estos datos, ofrecidos por el Informe Mundial sobre la Discapacidad (2011), coinciden con los proporcionados por la Encuesta Mundial de

---

<sup>1</sup> *Informe mundial sobre la discapacidad, 2011*. Estimaciones de la población mundial 2010. Este Informe fue producido conjuntamente por la Organización Mundial de la Salud y el Grupo del Banco Mundial para ofrecer datos destinados a la formulación de políticas y programas innovadores que mejoren las vidas de las personas afectadas por algún tipo de discapacidad y faciliten la aplicación de la Convención de Naciones Unidas (incluidos los Gobiernos, las Organizaciones de la Sociedad Civil y las Organizaciones de personas con discapacidad) para crear entornos favorables, promover la rehabilitación y los servicios de apoyo, asegurar una adecuada protección social, crear políticas y programas inclusivos y aplicar normas y legislaciones, nuevas o existentes, en beneficio de las personas con

ROCA SASTRE, R. M.: *Estudios de Derecho Privado*, en colaboración con PUIG BRUTAU, vol. 1º, Edersa, Madrid, 1948.

RUIZ-RICO RUIZ MORÓN, J.: *La reforma del derecho de sucesiones con motivo de la protección de personas con discapacidad*, A.C., La Ley-Actualidad 2004, ref. 26.

SÁNCHEZ CALERO, F. J.: *Protección del patrimonio familiar*, coord. Francisco Javier Sánchez Calero y Rosa García Pérez, Tiránt lo Blanch, Valencia, 2006.

SANTAMARÍA, J.: *Comentarios al Código civil*, t. I, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1958.

SANZ VIOLA, A. M.: *El derecho de habitación legal a favor del discapacitado*, A.C. 2009, ref. 1713.

VALVERDE, C.: *Tratado de Derecho Civil español*, t. II, 2ª ed., Valladolid, Talleres Tipográficos Cuesta, 1920.

VALLET DE GOYTISOLO: *La donación mortis causa en el Código civil español*, AAMN, t. V, pp. 653 y ss.

—*La donación mortis causa y el Código civil*, RCDI, mayo 1952, nº 288, pp. 321 y ss.

VENEZIAN, G.: *Usufructo, uso y habitación*, ed. Española, Madrid, 1931.

VILLALIBRE FERNÁNDEZ, V.: *El derecho a una vivienda adecuada. Un derecho del siglo XXI*, Estudios de Progreso, Fundación Alternativas 64/2011.



**E**l desarrollo integral de las personas con discapacidad precisa, ineludiblemente, de la promoción de la dignidad, de la igualdad y de la integración social de las mismas, y tal objetivo solo se consigue procurando una vida plena y autónoma en todos los ámbitos, incluido el de la vivienda.

El artículo 822 del Código civil constituye una garantía sucesoria del derecho a la vivienda del discapacitado, en el que se confiere un trato de favor a las donaciones o legados de un derecho de habitación sobre la vivienda habitual realizados por el donante o testador a favor de un legitimario discapacitado con el que se hallara conviviendo. Esta donación o legado “no computa” para el cálculo de las legítimas, introduciéndose así modificaciones en algunas características esenciales del sistema legitimario español.

Mediante un exhaustivo análisis de las características y presupuestos de constitución consagrados en el citado artículo, así como de su contenido y causas de extinción, se ofrece un estudio detallado del derecho de habitación especial, todo ello en íntima conexión con la protección del discapacitado en el ámbito de la vivienda.

*La autora de esta obra es profesora de la Universidad Rey Juan Carlos.*

