



**Propuesta de anteproyecto de ley de actualización de las instituciones del derecho civil relativas a las personas con discapacidad y modificación de la Compilación de Derecho Civil de las Illes Balears en cuanto a los derechos de *estatge* y de habitación**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**I**

La Ley estatal 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, ha supuesto un cambio importante en cuanto a la regulación de esta materia y ha revisado la adecuación de la normativa española a lo establecido en la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, hecha en Nueva York el 13 de diciembre de 2006. Dicha reforma pretende dar mayor autonomía a las personas con discapacidad para que puedan actuar por sí mismas en el ámbito jurídico y solo se les dote de medidas de apoyo en los casos en que sea necesario.

Entre otras muchas cuestiones, esta reforma ha derogado del derecho civil estatal la regulación de la sustitución ejemplar del Código Civil, prevista hasta ahora en el artículo 776. En la figura de la sustitución ejemplar, el sustituto es heredero del sustituido y no del sustituyente. Es este quien otorga testamento para regular la sucesión del descendiente discapacitado, de forma que, sobre la consideración del carácter personalísimo de este acto, la reforma ha optado por prescindir de la figura de la sustitución ejemplar como medida de apoyo, atendiendo a una presupuesta escasa utilización práctica. Este es el motivo de dicha supresión.

En cuanto al derecho civil de Mallorca y Menorca, la Compilación de Derecho Civil de las Illes Balears regula la institución de la sustitución ejemplar en el libro primero, concretamente en el artículo 14, aplicable también a Menorca por remisión interna del artículo 65. Hay una regulación propia de la sustitución ejemplar, basada en la consideración, más moderna, de la sustitución ejemplar como expediente para dar apoyo a la discapacidad. Esta regulación no se vería afectada por la supresión de la figura en la normativa estatal si no fuera



porque ha desaparecido la declaración de incapacitación.

A pesar de todo, ante esta nueva regulación es necesaria una actualización de la Compilación para intentar armonizar lo que pueda ser cuestionable en relación con los principios que se derivan directamente de la Convención Internacional hecha en Nueva York el 13 de diciembre de 2006 y las soluciones que aportan más apoyo a las personas con discapacidad, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 13, 16, 19 y 22 del título II del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears.

La situación es muy diferente en las islas de Ibiza y Formentera. La regulación de las sustituciones hereditarias en el libro III de la Compilación toma en consideración el supuesto más habitual y casi el único que se produce en la práctica, que consiste en ordenar la sustitución respecto de bienes propios, ya sea en la totalidad o en una parte.

En cambio, no prevé —al menos explícitamente— la posibilidad de que la sustitución afecte a bienes que pertenecen a otro, que es lo que sucede en la sustitución ejemplar. La ausencia, ya no solo de regulación propia sino también de cualquier alusión a la sustitución ejemplar en el libro III, ha determinado que solo por la vía de la supletoriedad del Código Civil se pudiera aplicar esta figura respecto de causantes de vecindad ibicenca o formenterana. En consecuencia, una vez derogado el artículo 776 del Código Civil por la Ley 8/2021, de 2 de junio, la sustitución ejemplar, hasta entonces poco utilizada en Ibiza y Formentera, desaparece definitivamente, considerando que el artículo 70.1 de la Compilación supone una supletoriedad dinámica al derecho sucesorio estatal, de la realidad jurídica de las islas Pitiusas, incluso en los casos en que la muerte del sustituido se produzca después de su entrada en vigor, pero la sustitución haya sido ordenada por una persona muerta antes de la fecha mencionada.

El Parlamento de las Illes Balears está facultado para aprobar esta ley en ejercicio de la competencia exclusiva establecida en la regla 27.<sup>a</sup> del artículo 30 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears sobre conservación, modificación y desarrollo del derecho civil propio de las Illes Balears.

A estos efectos, se redacta este texto, con el asesoramiento del Consejo Asesor de Derecho Civil de las Illes Balears, con participación también del Consejo Asesor de Derecho Civil propio de Ibiza y Formentera, todo de conformidad con lo establecido en la disposición adicional quinta de la Ley 7/2017, de 3 de agosto, por la que se modifica la Compilación de Derecho Civil de las Illes Balears.



El libro I y, por remisión interna, también el libro II de la Compilación regulan la sustitución ejemplar. Dentro de este marco, debe mantenerse y actualizarse la figura de acuerdo con la nueva regulación de las medidas de apoyo a la discapacidad. Esta normativa, que será de aplicación en Mallorca y Menorca, mantiene y pone al día la sustitución ejemplar como instrumento jurídico de apoyo a la discapacidad.

En la práctica, se constata la gran preocupación de los progenitores por sus hijos e hijas con discapacidad pensando en su bienestar y en las personas que podrán cuidar de ellos a lo largo de su vida. La figura de la sustitución ejemplar presupone la existencia de un descendiente con discapacidad y su finalidad es hacer frente a la inevitable sucesión intestada, como único tipo posible de sucesión *mortis causa*, para algunas personas con discapacidad, que no podrían otorgar testamento ni ninguna disposición testamentaria. Con esta figura se puede evitar, como mínimo, que hereden personas que no han querido cuidar a la persona con discapacidad.

En este sentido, la supresión de esta figura nos llevaría a una desatención del interés superior de las personas con discapacidad y supondría una vulneración del principio de autonomía privada, desde la perspectiva de la libertad dispositiva por causa de muerte, todo ello porque la sucesión intestada no equivale a un sistema de acceso igualitario al ejercicio de esta libertad.

En el supuesto de que la persona con discapacidad en algún momento pueda otorgar testamento, u otra disposición hereditaria, este prevalecerá sobre las disposiciones del sustituyente. Además, el ascendiente podrá imponer al sustituto, como condición suspensiva de la efectividad de su delación, la obligación o la carga de la prestación de cuidados, alimentos y atenciones que, según el ascendiente, el sustituido necesite.

Por esta razón, solo se admitirá esta sustitución en los casos en que se hayan establecido para la persona con discapacidad medidas de apoyo que tengan el carácter de representativas que, por sí mismas, ya suponen la necesaria sustitución en el ejercicio de los derechos. Fuera de estos casos, también se podrá utilizar la sustitución ejemplar cuando conste la falta de capacidad para testar.

## II

La otra figura que se regula en esta ley es el derecho de *estatge*.

Este derecho puede tener un papel importante dentro de este contexto. Por ello, se regula y se actualiza esta figura, y se le da un nuevo giro con las



posibilidades que plantea para las personas con discapacidad y para sus familiares en cuanto a la cuestión de la vivienda. Se trata de aprovechar una figura del derecho civil propio que puede aportar soluciones en estos casos, con una perspectiva renovada y actual.

En cuanto al derecho de *estatge* en relación con las personas con discapacidad, estas podrán adquirir, por cualquier título, tanto entre vivos como por causa de muerte, un derecho de *estatge*, personalísimo, intransmisible e inembargable, no computable para el cálculo de las legítimas de la herencia de quien concede el derecho.

Pero, además del supuesto planteado, lo que se pretende con la reforma del artículo 54 de la Compilación prevista en esta ley es también una actualización y modernización de la figura del derecho de *estatge*. Se prevén dos modalidades: el derecho de *estatge* parcial, o concretado en las habitaciones necesarias, y el total, o del conjunto del inmueble, de forma que la figura se adecua a las nuevas necesidades.

### III

En relación con el derecho de habitación para Ibiza y Formentera, se debe decir que en las islas de Ibiza y Formentera el derecho personalísimo de habitar dependencias de una casa ajena no se conoce como *estatge*. La denominación más extendida es la de *derecho de habitación* y, también en el campo, la de *habitació amb porta fora*, dado que tradicionalmente ha conferido a su titular la facultad de ocupar en la *casa pagesa* una pieza independiente que cerrase con llave. En las Pitiusas, esta figura ha comportado, además, la facultad de usar otras dependencias, como por ejemplo el porche, la cocina y la cisterna, así como coger fruta fresca del huerto.

La Compilación de 1961 y, después, el Decreto Legislativo 79/1990, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Compilación, hoy vigente, se hicieron eco de esta práctica, que explica unas relaciones jurídico-privadas de amplio alcance y que definen las formas familiares y el papel de la casa —y, en ocasiones, también por su ademán constructivo o antigüedad, *casament*— en la vivencia y el desarrollo del derecho civil de Ibiza y Formentera (incluida la forma ancestral de denominar la composición interna de algunas habitaciones y anexos, mediante la voz *casa*: *casa de dormir* o *de jeure*, *casa des carro*, *casa des gra*, *casa des vi*, etc.) e, incluso, ejemplifica elementos relevantes y bastante explicativos, materiales e inmateriales, de la cultura y el legado de las Pitiusas, como por ejemplo el hecho de que, según costumbre, la casa suele dar nombre para identificar de forma exacta y fidedigna a las personas que habitan en ella, en generaciones sucesivas, en particular en un mundo, como era el del pasado en



Ibiza y Formentera, en que los apellidos eran muy comunes o repetidos.

Por otra parte, la figura de las Pitiusas del derecho de habitación guarda innegables conexiones con el derecho sucesorio, porque el habitacionista normalmente ha sido un legitimario del constituyente que, gracias al derecho de habitación atribuido, ha continuado residiendo en la casa solariega donde nació, junto con el heredero y la familia de este. Sin olvidar los rasgos que han caracterizado a esta institución y que, en gran medida, han obedecido a la peculiar configuración de la *casa pagesa*, esta ley pretende realizar una regulación más completa, que dé respuesta a demandas de la sociedad de hoy, al campo, a los pueblos y a la ciudad, en cuanto a la isla de Ibiza, y a la de Formentera, allá donde haya edificaciones de vivienda humana o se hagan estas edificaciones, dada la tradicional y arraigada dispersión del hábitat, en una isla y en la otra, e implementar respuestas que, en nuestros días, se centran en tratar de dar solución a las demandas patentes que plantea la falta de vivienda y la atención a las personas con discapacidad.

Es por ello que, a pesar de mantener su carácter personalísimo, se prevé expresamente la hipótesis de que su titular conviva habitualmente con otras personas que pueden ser las que cuiden de este cuando se trata de un habitacionista con discapacidad. Este texto prevé la posibilidad de constituirlo con carácter vitalicio o temporal, sobre una parte o sobre la totalidad del inmueble, y establece que, a falta de disposición expresa, se considera un derecho de habitación parcial y vitalicio. Así mismo, configura el estatuto del habitacionista y, a estos efectos, enumera sus facultades, sus deberes y las causas de extinción de la figura. Finalmente, aborda la relación entre derecho de habitación y legítima, con normas relativas a la imputación cuando la habitación se establece a favor de un legitimario, a su valoración, según su carácter vitalicio o temporal y al posible complemento de legítima, en los supuestos de extinción anticipada.

#### IV

En cuanto a la estructura, la Ley se divide en tres títulos: el primero, dedicado a la sustitución ejemplar; el segundo, al derecho de *estatge*, para Mallorca y Menorca, y el tercero, al derecho de habitación para Ibiza y Formentera.

La Ley consta de doce artículos que regulan de forma concreta estas tres instituciones con una visión renovada y adecuada a las circunstancias actuales. Además, consta de una disposición adicional, una disposición transitoria y tres disposiciones finales.

La disposición adicional modifica los artículos de la Compilación que requerían



ser adecuados a la reforma sobre la capacidad.

La disposición transitoria prevé la situación de los representantes legales del discapacitado que se hayan constituido de acuerdo con la legislación anterior.

La disposición final primera contiene el título competencial, la segunda autoriza al Gobierno de las Illes Balears para elaborar el Texto Refundido para incluir las disposiciones de esta ley dentro de la Compilación de Derecho Civil de las Illes Balears y la tercera establece la entrada en vigor de la Ley, que será inmediata a partir del día siguiente de su publicación.

## **TÍTULO I LA SUSTITUCIÓN EJEMPLAR EN MALLORCA Y MENORCA**

### **Artículo 1 Objeto y sujeto**

En la sustitución ejemplar, el ascendiente puede nombrar, en testamento o en pacto sucesorio, a un sustituto al descendiente al que se haya establecido judicialmente, como medida de apoyo, una curatela con carácter representativo del artículo 269 del Código Civil o cuando conste en acta que, a parecer del notario, no tiene el discernimiento necesario para testar, de acuerdo con los artículos 663 y 665 del Código Civil.

### **Artículo 2 Integración e interpretación**

El ascendiente debe tener en cuenta, necesariamente, la voluntad, los deseos y las preferencias del sustituido que se hayan hecho constar en la sentencia en la que se declare la curatela con carácter representativo o en el acta notarial de apreciación de su nivel de entendimiento.

Así mismo, el ascendiente debe procurar tener en cuenta la trayectoria vital de la persona sustituida, sus creencias y valores, los factores que ella habría tenido en consideración en caso de que no fuera procedente la sustitución sucesoria, así como las medidas de apoyo voluntarias que el sustituido adoptó en previsión de su propia discapacidad.

Los contenidos jurídicos amparados en esta norma y, especialmente, los que impliquen relaciones personales con la persona con discapacidad se deben integrar e interpretar tomando en consideración la efectiva idoneidad del obligado a los cuidados y atenciones y la inherente dignidad de la persona con discapacidad.



## **Artículo 3**

### **Conversión en heredero**

La sustitución ejemplar se puede establecer tanto si el descendiente discapacitado es nombrado, por el ascendiente, heredero, como si es nombrado legatario.

En este último caso, si no existe ningún heredero que pueda o quiera aceptar la herencia del ascendiente, y para evitar que se tenga que proceder, necesariamente, a la apertura de la sucesión intestada, la atribución al sustituido se considerará hecha en concepto de heredero en cosa cierta y determinada, de forma que el sustituido será heredero en el resto de la herencia, de acuerdo con lo que preceptúa el primer párrafo del artículo 15 de la Compilación.

## **Artículo 4**

### **Sometimiento a condición suspensiva**

El ascendiente puede imponer al sustituto, como condición suspensiva de la efectividad de su delación, la obligación o la carga de la prestación de cuidados, alimentos y atenciones que, según el ascendiente, el sustituido necesite.

En caso de que las personas que prestan apoyo al sustituido discapacitado sean diferentes del sustituto cuidador, este podrá exigir que se preste fianza o caución con el fin de evitar que se consuma el patrimonio del sustituido sin causa justificada.

Si el sustituto que prestaba al sustituido los cuidados y atenciones que este necesitaba premuere a este, salvo que el sustituyente haya previsto otra cosa, pasarán a los herederos de aquel tanto el derecho de heredar como, siempre y cuando ello no vulnere la inherente dignidad de la persona con discapacidad, la obligación o la carga de prestar los cuidados, los alimentos y las atenciones.

Para los casos en los que el incumplimiento del sustituto de la condición suspensiva sea por causas ajenas a su voluntad, el sustituyente podrá prever el pago de una compensación económica en función de la calidad, la cantidad y la duración de las atenciones y cuidados prestados.

Así mismo, el sustituto no perderá el derecho de heredar al sustituido cuando el incumplimiento de la condición suspensiva de cuidados y atenciones sea a causa de la actuación impeditiva del propio sustituido o de una tercera persona que le preste las medidas de apoyo.



## **Artículo 5**

### **Pluralidad de sustituyentes**

La sustitución se extenderá tanto a los bienes dejados por el ascendiente sustituyente como a los propios del sustituido que subsistan en el momento de la muerte de este último.

Cuando hay más de una sustitución, cada designación de sustituto ejemplar hará referencia a los bienes dejados por cada uno de los sustituyentes.

Respecto a los bienes propios del sustituido, prevalecerá la disposición del ascendiente de grado más próximo y, en caso de que ambos sean del mismo grado, prevalecerá la disposición del sustituyente que muera en último lugar. En caso de que todos los sustituyentes mueran al mismo tiempo, estos bienes se repartirán en tantas partes como ascendientes sustituyentes existan.

## **Artículo 6**

### **Legitimarios del sustituido**

Si el sustituido tiene legitimarios, la sustitución solo será válida en lo que no perjudique a los derechos de este.

En este supuesto, el sustituto podrá satisfacer la legítima en dinero siempre y cuando el sustituyente no se lo haya prohibido expresamente.

Si los legitimarios son descendientes del sustituido, estos serán considerados sustitutos ejemplares respecto a los bienes propios del sustituido. En relación con los bienes dejados por el ascendiente sustituyente, se mantendrá la sustitución ejemplar establecida, salvo que se haya dispuesto otra cosa.

## **Artículo 7**

### **Usufructo vidual y conmutación**

En caso de que el legitimario sea cónyuge o pareja estable del sustituido, la conmutación del usufructo vidual en dinero, en bienes o en renta vitalicia podrá ser exigida por cualquiera de las dos partes.

En defecto de contador partidor nombrado por el sustituyente o por una de las partes de acuerdo con el procedimiento establecido por la partición hereditaria, la conmutación requerirá el acuerdo de ambas partes *motu proprio* o el acuerdo conseguido mediante la intervención de un mediador, todo ello sin perjuicio de que se puedan interponer las acciones judiciales correspondientes.



## **Artículo 8**

### **Sustitución vulgar tácita**

Respecto de los bienes procedentes de la herencia del ascendiente, la sustitución ejemplar implicará la sustitución vulgar tácita, siempre y cuando el sustituyente no disponga otra cosa.

## **Artículo 9**

### **Ineficacia sobrevenida de la sustitución ejemplar**

La sustitución ejemplar restará sin eficacia en el supuesto de que el sustituido muera con testamento o pacto sucesorio o cualquier otro negocio de carácter sucesorio válido que implique institución de heredero, sea cual sea su fecha.

La sustitución ejemplar también será ineficaz cuando, con posterioridad a su otorgamiento, las medidas de apoyo hayan quedado sin efecto o se acredite que el sustituido haya pasado a tener discernimiento suficiente para testar.

En los casos descritos en el párrafo anterior, y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo primero, la sustitución ejemplar se convertirá en una sustitución preventiva de residuo respecto de los bienes del sustituyente.

## **TÍTULO II**

### **EL DERECHO DE ESTATGE**

## **Artículo 10**

### **Modificación del artículo 54 de la Compilación de Derecho Civil de las Illes Balears**

Se modifica el artículo 54 de la Compilación de Derecho Civil de las Illes Balears, que pasa a tener la siguiente redacción, y se añaden los artículos 54 bis a 54 *sexies*:

#### **Artículo 54**

1. *El derecho de estatge, que confiere el derecho personalísimo, intransmisible e inembargable de habitar total o parcialmente la casa, de forma gratuita, se regula por su título constitutivo y, si no existe, por las disposiciones establecidas en este artículo y en los artículos 54 bis a 54 sexies.*

*El derecho de estatge tiene carácter vitalicio, siempre y cuando de forma expresa no se haya constituido con una duración determinada o sujeto a condición.*



2. *Las personas con discapacidad pueden adquirir, por cualquier título, tanto entre vivos como por causa de muerte, un derecho de estatge, con las características establecidas en el apartado anterior, que no será computable para el cálculo de las legítimas de la herencia de quien concede el derecho.*

*En este caso, este derecho no se extingue por la desaparición de la situación de discapacidad, siempre y cuando no se haya establecido expresamente.*

#### *Artículo 54 bis*

1. *El derecho de estatge puede ser parcial o total. A falta de expresión en el título constitutivo de la naturaleza parcial o total del derecho de estatge, se entiende que es un derecho de estatge total.*

2. *El derecho de estatge parcial confiere a su titular la facultad de ocupar, de forma gratuita y privativa, junto con las personas con quienes convive habitualmente, las habitaciones necesarias y compartir el uso de las dependencias comunes del inmueble con sus poseedores legítimos.*

*En esta modalidad, el titular del derecho de estatge no está obligado a sufragar los gastos, las cargas y los tributos que afectan al inmueble. Se exceptúan los gastos, las cargas y los tributos que puedan ser individualizados y atribuidos a las habitaciones ocupadas y sin perjuicio de la obligación del titular del estatge de asumir el coste de las reparaciones necesarias derivadas del uso ordinario de las habitaciones.*

3. *El titular del derecho de estatge total, que tiene la facultad de ocupar todas las habitaciones del inmueble, de forma exclusiva para él y las personas que conviven habitualmente con él, tiene la obligación de asumir los gastos, las cargas y los tributos relativos al inmueble y cualesquiera otros necesarios para su conservación.*

4. *El derecho de estatge parcial, en el supuesto de que se haga imposible la convivencia, se podrá extinguir o convertirse en un derecho de estatge total, en función de cuál sea el interés merecedor de mayor protección.*

#### *Artículo 54 ter*

*El titular del derecho de estatge, en cualquiera de sus dos modalidades, tiene la facultad de utilizar, en la misma proporción, parcial o total, los elementos accesorios del inmueble, como corrales, patios o jardines.*



*En el caso de un derecho de estatge total, el uso se hará extensivo a los garajes y trasteros, salvo que en el título constitutivo se establezca lo contrario.*

*En todo caso, se puede hacer uso de los terrenos adyacentes a la casa, situada en zona rústica o rural, con la posibilidad de aprovechar los frutos naturales de la tierra.*

#### *Artículo 54 quater*

*El derecho de estatge no permite a su titular arrendar el inmueble que ocupa, ni ceder su uso por ningún título.*

*Tampoco puede realizar alteraciones, reformas extraordinarias ni nuevas construcciones en el inmueble que ocupa si no cuenta con la autorización expresa del propietario.*

*Las alteraciones, reformas y nuevas construcciones autorizadas se tienen que realizar a cargo del titular del derecho de estatge y quedarán a beneficio de la propiedad cuando termine el derecho de estatge.*

*Las reformas ordinarias las puede realizar el titular del derecho de estatge con la comunicación previa al propietario de su conveniencia y realización.*

#### *Artículo 54 quinquies*

*El derecho de estatge se extingue por las siguientes causas:*

- 1. Por muerte de su titular.*
- 2. Por la finalización del plazo para el que se había constituido.*
- 3. Por el cumplimiento de la condición resolutoria prevista en el título constitutivo.*
- 4. Por la consolidación del derecho de estatge y de la propiedad.*
- 5. Por la renuncia del titular del derecho de estatge.*
- 6. Por la pérdida o destrucción de la vivienda, de forma que quede inhabitable.*
- 7. Por la resolución del derecho del constituyente.*
- 8. Por prescripción.*
- 9. Por el hecho de que su titular o alguna de las personas que viven habitualmente con él hagan un mal uso de la vivienda que ocupan, de forma que peligre su conservación. En este caso, además, serán responsables de los desperfectos o perjuicios que se hayan causado a la vivienda que estaban utilizando.*
- 10. Por imposibilidad de la convivencia, en caso de un derecho de estatge parcial, según el apartado 4 del artículo 54 bis, sin perjuicio de la compensación por la extinción del derecho.*



## *Artículo 54 sexies*

*En el caso de extinción del derecho de estatge por muerte de su titular, las personas que convivían habitualmente con él tendrán un plazo máximo de seis meses para dejar libre la vivienda.*

*Si el derecho de estatge es temporal y el titular muere antes de la duración prevista, este plazo máximo para dejar libre la vivienda no podrá exceder el que se fija en el título constitutivo.*

## **Artículo 11**

### **Modificación del artículo 65 de la Compilación de Derecho Civil de las Illes Balears**

Se modifica el artículo 65 de la Compilación de Derecho Civil de las Illes Balears, que pasa a tener la siguiente redacción:

## *Artículo 65*

*En la isla de Menorca rige lo dispuesto en el libro I de esta compilación, a excepción de los artículos 55 a 63.*

## **TÍTULO III**

### **EL DERECHO DE HABITACIÓN**

## **Artículo 12**

### **Modificación del artículo 85 de la Compilación de Derecho Civil de las Illes Balears**

Se modifica el artículo 85 de la Compilación de Derecho Civil de las Illes Balears, que pasa a tener la siguiente redacción, y se añaden los artículos 85 bis a 85 quater:

## *Artículo 85*

*1. Se puede conferir por cualquier título el derecho de habitación, que consiste en la facultad de utilizar un inmueble ajeno habitable para alojamiento de su titular y, en su caso, también de las otras personas con quien este conviva habitualmente, para destinarlo a vivienda propia, ocupando las piezas que sean necesarias.*

*El derecho de habitación en una casa pagesa comprende, excepto estipulación expresa en contra, las pertenencias y los elementos comunes de la vivienda y, en*



*especial, una habitación independiente que cierre con llave, así como el uso del porche, de la cocina, de la cisterna de la casa y de las frutas frescas.*

*Se puede constituir el derecho de habitación sobre la totalidad de un inmueble si se establece expresamente. Así mismo, y en caso de que se haga imposible la convivencia, el derecho de habitación se puede convertir en total o, de lo contrario, extinguirse, según cuál sea el interés merecedor de mayor protección.*

*2. El titular del derecho de habitación debe destinar las piezas ocupadas exclusivamente al uso de vivienda para sí y, en su caso, también para las personas con las que conviva habitualmente, sin que en este último caso pueda percibir nada a cambio.*

*El derecho de habitación es personalísimo, intransmisible e inembargable. A falta de estipulación expresa en contra, el derecho de habitación se entiende constituido con carácter vitalicio.*

#### *Artículo 85 bis*

*1. Son a cargo del habitacionista:*

- a) Los gastos, las cargas y los tributos susceptibles de individualización que se deriven del uso de las piezas ocupadas.*
- b) Las reparaciones necesarias derivadas del desgaste por el uso ordinario.*
- c) Las reparaciones causadas por el mal uso del habitacionista o de las personas que convivan con él.*
- d) Los gastos de conservación y mantenimiento si el derecho de habitación es total.*

*2. El titular del derecho de habitación no puede realizar obras en el inmueble que ocupa sin la autorización expresa previa de su propietario.*

*Una vez extinguido el derecho de habitación, quedarán en beneficio de la propiedad las obras que haya hecho el habitacionista con autorización del propietario, sin que por ello tenga derecho a ninguna indemnización.*

#### *Artículo 85 ter*

*Excepto disposición expresa en contra del constituyente, el derecho de habitación atribuido a un legitimario se debe imputar a su legítima. Para su valoración, se debe tener en cuenta el carácter temporal o vitalicio con el que se haya constituido este derecho.*



*La extinción anticipada del derecho de habitación en vida del habitacionista legitimario le permite reclamar el complemento de legítima, con devengo de intereses desde el día en que aquel cesó. Para el cálculo del complemento, se debe tener por recibida la parte de legítima que resulte de valorar el derecho de habitación en consideración al tiempo que estuvo vigente.*

*Cuando el derecho de habitación constituido a favor de un legitimario no se haya atribuido en pago de su legítima y el habitacionista viva en la casa y en compañía del heredero o del usufructuario universal de la herencia y a expensas de este, se atenderá a lo establecido en los artículos 81.3, párrafo 3.º, y 83.2, párrafo 2.º, de la Compilación.*

#### *Artículo 85 quater*

*El derecho de habitación se extingue por las siguientes causas:*

- 1. Por muerte de su titular. En este caso, las personas que convivían habitualmente con él pueden continuar residiendo en la vivienda por un plazo máximo de seis meses a contar desde el día de la muerte del habitacionista.*  
*Si el derecho de habitación se ha constituido con carácter temporal y el habitacionista muere antes de haber transcurrido el plazo de duración previsto, las personas convivientes pueden continuar residiendo en la vivienda por un plazo que no puede exceder, en ningún caso, el que se fija en el título constitutivo. Por expiración del plazo por el que se constituyó.*
- 2. Por el cumplimiento de la condición consignada en el título constitutivo.*
- 3. Por renuncia del habitacionista.*
- 4. Por resolución del derecho del constituyente.*
- 5. Por pérdida total del inmueble.*
- 6. Por el hecho de que su titular o alguna de las personas con las que habitualmente conviva hagan un mal uso de las habitaciones ocupadas que ponga en peligro su conservación. En este caso, serán también responsables de los daños y perjuicios causados.*
- 7. Por prescripción.*
- 8. En el supuesto de que se trate de un derecho de habitación parcial, este se extingue, además, por imposibilidad de la convivencia, según lo establecido en el apartado 1, párrafo 3.º, del artículo 85, sin perjuicio de la compensación por la extinción.*

#### **Disposición adicional**

**Modificación de los artículos 7 bis, 69 bis, 14 y 52 de la Compilación de Derecho Civil de las Illes Balears**



Se modifican los siguientes artículos de la Compilación de Derecho Civil de las Illes Balears:

Uno. Se modifican el artículo 7 bis, c) y h), y el artículo 69 bis, c) y h), que pasan a tener la siguiente redacción:

- c) *Los privados por sentencia firme de la patria potestad, la tutela o la acogida familiar.*
- h) *En la sucesión de las personas con discapacidad, quienes no hayan prestado las atenciones debidas en concepto de alimentos, así como quienes hayan sido privados por sentencia firme de la curatela o de cualquier otra medida de apoyo.*

Dos. Se da una nueva redacción al artículo 14:

*La institución de heredero es un requisito esencial para la validez del testamento. Aunque no se utilice la palabra heredero, cualquier disposición del testador que atribuya claramente al favorecido esta calidad valdrá como hecha a título universal.*

*A la sustitución pupilar, el ascendiente, en el testamento que otorgue para la propia herencia, puede, en relación con la del descendiente, instituir herederos de este y establecer otras disposiciones, sin perjuicio de las legítimas, cuyo pago podrá, así mismo, autorizar en dinero.*

*La sustitución pupilar implica la vulgar tácita respecto a los bienes procedentes de la herencia del sustituyente.*

*Si varios ascendientes sustituyen pupilarmente al mismo descendiente, cada sustitución tendrá eficacia en relación con los bienes que el sustituido haya adquirido por herencia o por legado del ascendiente y subsistan a la muerte de aquél, pero, en relación con la herencia del menor, únicamente tendrá eficacia la ordenada por el ascendiente muerto de grado más próximo y, si son del mismo grado, la del último que muera. En caso de que todos los sustituyentes mueran al mismo tiempo, estos bienes se repartirán en tantas partes como ascendientes sustituyentes existan.*

Tres. Se suprime la letra b) del artículo 52.

#### **Disposición transitoria**

**Ascendientes en ejercicio de la tutela o la patria potestad prorrogada o rehabilitada**



Los ascendientes que, por sentencia judicial, estén en ejercicio de la tutela o la patria potestad prorrogada o rehabilitada de las personas con discapacidad podrán establecer, válidamente, la sustitución ejemplar regulada en esta ley, mientras no se les haya retirado la tutela o la patria potestad prorrogada o rehabilitada ni esta se haya sustituido por otra medida de apoyo.

### **Disposición final primera**

#### **Título competencial**

Esta ley se dicta al amparo del artículo 30.27 de la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, de reforma del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, que atribuye a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears competencia exclusiva, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 149.1 de la Constitución, en cuanto a la «Conservación, modificación y desarrollo del derecho civil propio de las Illes Balears, incluida la determinación de su sistema de fuentes».

### **Disposición final segunda**

#### **Texto refundido**

Se autoriza al Gobierno de las Illes Balears para que, en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, realice la refundición total o solo parcial de las disposiciones de las islas de Ibiza y Formentera de esta ley dentro del texto de la Compilación.

El texto refundido que se apruebe tendrá que regularizar, aclarar y armonizar las disposiciones aplicables dentro de cada uno de los libros de los que se compone la Compilación.

### **Disposición final tercera**

#### **Entrada en vigor**

Esta ley entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el BOIB.