

## D. Derecho de habitación en favor del legitimario en situación de discapacidad\*

**Teresa López Tur**

*Profesora Ayudante Doctora de Derecho Civil  
Universidad de las Islas Baleares  
t.lopez@uib.es*

**Resumen:** *Entre las principales preocupaciones de los familiares de las personas en situación de discapacidad se encuentra la de asegurar un entorno personal y patrimonial efectivo que garantice su debida atención ante la ausencia de dichos familiares. La Ley 41/2003 de 18 de noviembre de Protección Patrimonial de las Personas con Discapacidad introdujo diversas modificaciones en nuestro Código Civil tendentes a garantizar el acceso a la vivienda por parte de la persona en situación de discapacidad. Entre estas modificaciones se incluía una nueva redacción para el artículo 822 CC, en el que se prevé un derecho de habitación en favor del legitimario en situación de discapacidad, con el*

---

\* El trabajo se enmarca en las actividades realizadas como miembro del Instituto de Derecho Europeo e integración regional (IDEIR). Universidad Complutense y en el Proyecto de investigación I+D «La protección jurídica de la vivienda habitual. Un enfoque global y multidisciplinar», financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación (PID 2021-124953NB-I00).



*objetivo garantizar la permanencia del beneficiario en la que viene siendo su vivienda habitual. Este derecho de habitación tiene unas características particulares y una serie de beneficios que solamente se harán efectivos cuando se cumpla con los presupuestos que exige el propio precepto.*

**Palabras clave:** *Derecho de habitación. Persona en situación de discapacidad. Legitimario. Legítima. Vivienda habitual.*

**Abstract:** *One of the main concerns of the relatives of persons with disabilities is to ensure an effective personal and property environment that guarantees their due care when these relatives are absent. Law 41/2003 of November 18, 2003 on the Protection of the Assets of Persons with Disabilities introduced several amendments to our Civil Code aimed at guaranteeing access to housing for persons with disabilities. These modifications included a new wording for artículo 822 Cc, which provides for a right of habitation in favor of the legitimated beneficiary in a situation of disability, which aims to ensure the permanence of the beneficiary in what has become his or her habitual residence. This right of habitation has some particular characteristics and a series of benefits that will only be effective as long as the conditions required by the precept itself are met.*

**Keywords.**– *Right of room. Legitimate. People with disability. Residence.*

**Sumario:** 1. Derecho de habitación del legitimario en situación de discapacidad. Su introducción en el código civil y las posteriores reformas. 2. Características del derecho de habitación a favor del legitimario en situación de discapacidad. 2.1 Derecho personalísimo. 2.2 Derecho intransmisible. 2.3 Derecho no computable a efectos de cálculo de legítimas. 3. Formas de constitución del derecho de habitación regulado en el artículo 822 CC. 3.1 La donación y el legado como formas de constitución voluntarias del derecho de habitación. 3.2 El legado legal del párrafo segundo del artículo 822 CC. 4. Presupuestos para la constitución del derecho. 4.1 Presupuestos subjetivos. a) Legitimario. b) Persona con discapacidad. c) Estado de necesidad. 4.2 Presupuestos objetivos. a) Convivencia. b) Vivienda habitual. 5. Contenido del derecho de habitación. 6. Derecho de habitación y concurrencia con otros derechos reales. 6.1 Derecho de habitación y derechos de atribución preferente de los artículos 1406 y 1407 CC. 7. Extinción del derecho de habitación. 7.1 Extinción por muerte del habitacionista. 7.2 Extinción por expiración de plazo por el que se constituyó. 7.3 Extinción por cumplimiento de condición resolutoria, en particular, la recuperación del habitacionista como causa de extinción. 8. Consideraciones finales. Bibliografía.



## 1. DERECHO DE HABITACIÓN DEL LEGITIMARIO EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD. SU INTRODUCCIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL Y LAS POSTERIORES REFORMAS

El artículo 47 de la Constitución<sup>(1)</sup> consagra el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, estableciendo unas normas y fomentando las condiciones necesarias para su consecución. Este mandato a los poderes públicos debe cumplirse de manera especial respecto de las personas con discapacidad, tal y como se desprende de la interpretación conjunta de los artículos 47 y 49 de nuestra Constitución.

Con apoyo en este mandato constitucional se han promulgado diversas normas con el objetivo de garantizar el acceso a una vivienda y la permanencia en ella de las personas con discapacidad.

En lo que aquí interesa, 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<sup>(2)</sup> (en adelante LPPD), introdujo importantes modificaciones en el ámbito del Derecho de sucesiones. En virtud de la citada norma, se modificó el artículo 822 del Código Civil que, desde ese momento, contempla la posibilidad de constituir un derecho de habitación en favor del legitimario con discapacidad. La meritada Ley no ha sido la única que ha reformado nuestro Código Civil. En los últimos años se han venido sucediendo numerosas reformas legislativas en nuestro ordenamiento jurídico con el objetivo principal de adaptar nuestras normas a la Convención Internacional sobre los Derechos de las personas con Discapacidad, hecha en Nueva York el 13 de diciembre de 2006<sup>(3)</sup>, que España ratificó en noviembre de 2007. La más importante reforma de nuestra legislación civil en materia de discapacidad se produjo con la entrada en vigor de la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo de las personas con discapacidad en el ejercicio de la capacidad jurídica que, como señalan algunos autores, ha supuesto una transformación sistémica que

---

(1) Constitución Española. «BOE» núm. 311, de 29 de diciembre de 1978. (BOE-A-1978-31229).

(2) 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, «BOE» núm. 277, de 19 de noviembre de 2003. (BOE-A-2003-21053).

(3) Instrumento de Ratificación de la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad, hecho en Nueva York el 13 de diciembre de 2006. «BOE» núm. 96, de 21 de abril de 2008, pp. 20648-20659 (12 pp.). (BOE-A-2008-6963).

conduce a la instauración de un nuevo paradigma en el tratamiento de las discapacidades<sup>(4)</sup>.

En lo que al artículo 822 CC se refiere, tras la entrada en vigor de la Ley 8 /2021, el precepto establece lo siguiente:

«La donación o legado de un derecho de habitación sobre la vivienda habitual que su titular haga a favor de un legitimario que se encuentre en una situación de discapacidad, no se computará para el cálculo de las legítimas si en el momento del fallecimiento ambos estuvieren conviviendo en ella.

Este derecho de habitación se atribuirá por ministerio de la ley en las mismas condiciones al legitimario que se halle en la situación prevista en el párrafo anterior, que lo necesite y que estuviere conviviendo con el fallecido, a menos que el testador hubiera dispuesto otra cosa o lo hubiera excluido expresamente, pero su titular no podrá impedir que continúen conviviendo los demás legitimarios mientras lo necesiten.

El derecho a que se refieren los dos párrafos anteriores será intransmisible.

Lo dispuesto en los dos primeros párrafos no impedirá la atribución al cónyuge de los derechos regulados en los artículos 1406 y 1407 de este Código, que coexistirán con el de habitación.»

Los cambios introducidos en la reforma de 2021 son meramente formales, refiriéndose ahora el texto al «legitimario que se encuentre en situación de discapacidad» frente a la redacción anterior que se refería a la «persona con discapacidad» y al «legitimario discapacitado». Podemos afirmar que el texto vigente tras la reforma de 2021 adopta un lenguaje más inclusivo y se actualiza terminológicamente con respecto a las nuevas normas sobre discapacidad, pero no introduce novedades con respecto al derecho de habitación por parte del legitimario con discapacidad.

Señalado cuanto antecede, debemos analizar, por tanto, las características del derecho de habitación a favor del legitimario en situación de discapacidad, los presupuestos que deben concurrir para que se pueda otorgar tal derecho, el contenido del mismo y sus límites.

---

(4) GÓMEZ MARTÍNEZ, C., «El papel activo del Juez en la aplicación de la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo de las personas con discapacidad en el ejercicio de la capacidad jurídica» en *Reformas legislativas para el apoyo de las personas con discapacidad. Estudio sistemático de la Ley 8/2021, de 2 de junio, al año de su entrada en vigor* (Dir. Lledo Yagüe, Ferrer Vanrell, Egusquiza Balmaseda, López Simó), Madrid, 2022, p. 7.



## 2. CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE HABITACIÓN A FAVOR DEL LEGITIMARIO EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD

El artículo 524 CC regula el derecho real de habitación «ordinario», que atribuye a su titular la facultad de ocupar las piezas de una vivienda en la medida que sea necesaria para cubrir las necesidades del titular del derecho y las de su familia. Calificado como un derecho real de goce que recae sobre cosa ajena y que es distinto del derecho de uso y del derecho de usufructo, pues tiene la finalidad exclusiva del alojamiento<sup>(5)</sup>.

El derecho real de habitación «ordinario» es considerado un derecho personalísimo e intransferible, pero además en el caso de aquel que se constituye en favor del legitimario en situación de discapacidad, no es computable a efecto del cálculo de las legítimas. Veamos tales notas características en detalle.

### 2.1 Derecho personalísimo

Como ya se ha señalado anteriormente, el artículo 524 CC establece, en su párrafo segundo *que* «La habitación da a quien tiene este derecho la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia». La interpretación literal del precepto nos permite afirmar que el derecho real de habitación «ordinario» tiene un carácter personalísimo.

Como apunta García Herrera<sup>(6)</sup>, este carácter personalísimo se acentúa cuando se trata de un derecho de habitación constituido en favor del legitimario con discapacidad. Y es que en el supuesto del artículo 822 CC el derecho de habitación se constituye en atención a las necesidades del legitimario y con el objetivo de procurarle un entorno personal y patrimonial adecuado a su situación.

### 2.2 Derecho intransmisible

El derecho de habitación «ordinario» se configura, *a priori*, como un derecho intrasmisible, en virtud de lo dispuesto en el artículo 525 del

---

(5) LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho Civil III, Derechos Reales*, tercera edición, Madrid, 2009, Vol. II, p. 75 ss.

(6) GARCÍA HERRERA, V., *El legado de habitación a favor de legitimario discapacitado*, Madrid, 2018, p. 63.



CC: «Los derechos de uso y habitación no se pueden arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título». Este precepto encuentra apoyo en la idea de que el derecho de habitación, en su origen, cumplía un fin alimentario<sup>(7)</sup>.

Sin embargo, aunque el meritado precepto ha servido de fundamento según la doctrina y la jurisprudencia para defender la intrasmisibilidad del derecho de habitación, no podemos considerar tal afirmación como una cuestión pacífica. Mientras que el artículo 525 CC establece la intrasmisibilidad del derecho, el artículo 523 CC señala que «Las facultades y obligaciones del usuario y del que tiene derecho de habitación se regularán por el título constitutivo de estos derechos; y, en su defecto, por las disposiciones siguientes» lo que permite a autores como Albaladejo<sup>(8)</sup> afirmar que la norma recogida en el artículo 525 CC no debe ser considerada una norma de *ius cogens*, sino que se aplicará en defecto de pacto expreso en el título constitutivo del derecho de habitación<sup>(9)</sup>.

Otros autores, como Lacruz<sup>(10)</sup>, consideran que, pese al contenido del artículo 523 CC, el derecho de habitación debe ser considerado intrasmisible, puesto que la cesión de este derecho frustraría su finalidad u objeto, ya que impediría la satisfacción directa de las necesidades del habitacionista.

Bajo nuestro punto de vista, en lo que al derecho de habitación ordinario se refiere, resulta más adecuada la primera interpretación. Efectivamente, como señala Puig Brutau<sup>(11)</sup>, los derechos de uso y habitación deben registrarse, en primer lugar, por lo que se determine en su título constitutivo, en segundo lugar, por las disposiciones contenidas en los artículos 523 a 529 CC, y finalmente, de forma subsidiaria, por las normas reguladoras del usufructo.

Dicho cuanto antecede respecto del derecho de habitación «ordinario» o «general», debemos centrarnos en el concreto derecho de habitación a favor del legitimario considerado persona con discapacidad regulado en el artículo 822 CC, pues el párrafo tercero del citado precepto dispone que «El derecho a que se refieren los párrafos anteriores será intransmisible».

Como apunta acertadamente García Herrera<sup>(12)</sup>, de la lectura inicial del tercer párrafo del artículo 822 CC podría pensarse que el precepto es reiterativo con respecto el artículo 525 del mismo cuerpo legal y respecto del derecho de habitación ordinario. Sin embargo, como afirma la misma

(7) GARCÍA HERRERA, V., *El legado de habitación a favor de ...* ob. cit., p. 63.

(8) ALBALADEJO GARCÍA, M., *Derecho Civil*, Barcelona, 1994, Octava Edición, tomo III vol. 2, pp. 98 y 99.

(9) En el mismo sentido BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Manual de Derecho Civil, Derechos Reales*, Madrid, 2015, Quinta Edición, p. 293.

(10) LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho Civil III ...* ob. cit. p. 81.

(11) PUIG BRUTAU, J., *Compendio de Derecho Civil*, Barcelona, 1989, Vol. II, p. 267.

(12) GARCÍA HERRERA, V., *El legado de habitación a favor de...* ob. cit., p. 73.



autora, al particular derecho de habitación constituido a favor del legitimario en situación de discapacidad no le resultan de aplicación las normas del derecho de habitación general sino las propias y particulares normas contenidas en el artículo 822 CC.

Así las cosas, el derecho de habitación recogido en el artículo 822 CC es intransmisible por imperativo del meritado precepto y precisamente porque el fundamento del mismo es la situación de discapacidad del legitimario. Como apunta Díaz-Alabart<sup>(13)</sup> esta intransmisibilidad del derecho de habitación del legitimario con discapacidad es coherente con el régimen excepcional de este derecho, que se justifica en la situación de discapacidad del habitacionista y que, por lo tanto, solamente a éste puede beneficiar.

### 2.3 Derecho no computable a efectos de cálculo de legítimas

Una de las particularidades propias del derecho de habitación en favor del legitimario persona con discapacidad es la no computación del derecho de habitación atribuido para el cálculo de las legítimas, tal y como se desprende del propio párrafo primero del artículo 822 CC.

Esta afirmación supone que el derecho de habitación constituido por donación o legado en virtud del artículo 822 CC no se sumará a la reunión ficticia de los bienes relictos y los bienes donados, es decir, «la computación y cálculo de la legítima, de todas las legítimas, se efectuara sin tener en cuenta el valor del derecho de habitación donado o legado»<sup>(14)</sup>.

Esta no computación del derecho de habitación a efectos del cálculo de las legítimas plantea ciertas dudas en aquellos casos en los que la masa hereditaria resultara insuficiente para realizar el adecuado reparto entre los legitimarios. Es decir, debemos plantearnos si el legado o donación del derecho de habitación en favor del legitimario en situación de discapacidad es o no colacionable<sup>(15)</sup>.

La mayor parte de la doctrina coincide en que el beneficio previsto en el artículo 822 CC queda exento de cualquier operación relativa al cálculo de la legítima, como sería la imputación o la colación en caso de que exis-

---

(13) DÍAZ-ALABART, S., «Las reformas del derecho sucesorio en la Ley de Protección Patrimonial de las Personas con Discapacidad» *Protección Jurídica de las Personas con Discapacidad (Estudio de la Ley 41/2003 de Protección Patrimonial de las Personas con Discapacidad)*, (Dir. Díaz-Alabart), Madrid, 2004, p. 91.

(14) RAGEL SÁNCHEZ, L. F., «Artículo 822» *Comentarios al Código Civil* (Dir. Bercovitz Rodríguez-Cano), Valencia, 2013, Tomo V, p. 6095.

(15) Vid. MADRINÁN VÁZQUEZ, M., «El Derecho de habitación de los legitimarios, el ajuste normativo: artículo 822 del Código Civil» en *Reformas legislativas para el apoyo de las personas con discapacidad. Estudio sistemático de la Ley 8/2021, de 2 de junio, al año de su entrada en vigor* (Dir. Lledo Yagüe, Ferrer Vanrell, Egusquiza Balmaseda, López Simó), Madrid, 2022, p. 1029.



tieran herederos forzosos<sup>(16)</sup>. Lo contrario, esto es, permitir que la donación o legado del derecho de habitación en favor del legitimario en situación de discapacidad fuera colacionable, contravendría el espíritu y finalidad de la norma consagrada en el artículo 822 CC, que no es otro que el de garantizar al máximo la protección del derecho a una vivienda del discapacitado en el ámbito sucesorio<sup>(17)</sup>.

El derecho de habitación regulado en el artículo 822 CC es por tanto un derecho no computable para el cálculo de las legítimas, no imputable y no colacionable. Así, como apunta Herrán Ortiz, «el importe para calcular la legítima será inferior. De este modo, los restantes legitimarios ven mermaidas sus cuotas de legítima individual, en tanto que el legitimario discapacitado además de estar favorecido por su cuota de legítima individual conserva el derecho de habitación sobre la vivienda habitual que compararía con el testador»<sup>(18)</sup>.

### 3. FORMAS DE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE HABITACIÓN REGULADO EN EL ARTÍCULO 822 CC

Como ya se ha visto, el derecho de habitación regulado en el artículo 822 CC lleva aparejado una serie de beneficios propios para el habitacionista. Debemos ahora determinar los modos de constitución de este derecho real de habitación en favor del legitimario con discapacidad pues el precepto anteriormente citado contempla tres supuestos distintos, dos en su primer párrafo y, un tercer modo de constitución, en el segundo párrafo.

Así, el legislador dispone como modos constitutivos del derecho real de habitación a favor del legitimario en situación de discapacidad la donación, el legado voluntario y el legado legal.

#### 3.1 La donación y el legado como formas de constitución voluntarias del derecho de habitación

El párrafo primero del artículo 822 CC establece la posibilidad de que el causante constituya el derecho de habitación en favor del legitimario con discapacidad a través de la donación o el legado voluntario.

---

(16) MADRINÁN VÁZQUEZ, M., «El Derecho de habitación de los legitimarios, el ajuste normativo: artículo 822... ob.cit., p. 1029.

(17) GARCÍA HERRERA, V., *El legado de habitación a favor de ...* ob.cit., p. 79.

(18) HERRÁN ORTÍZ, A. I., «La protección de la legítima y su repercusión en el heredero incapacitado y discapaz» en *El patrimonio sucesorio: Reflexiones para un debate reformista* (Dir. Lledo Yagüe, Ferrer Vanrell, Torres Lana, Cord. Monje Balmaseda), Madrid, 2014, p. 825.





Esta referencia a la donación del artículo 822 CC ha dado lugar a cierta discusión con respecto a si se trata de una donación *inter vivos* o una donación *mortis causa*.

Como sabemos, la donación «es la transmisión voluntaria de una cosa o de un conjunto de ellas que hace una persona, donante, a favor de otra, donatario, sin recibir nada como contraprestación»<sup>(19)</sup>. Por su parte, la donación *mortis causa* se regula en el artículo 620 CC, que establece que «Las donaciones que hayan de producir sus efectos por muerte del donante participan de la naturaleza de las disposiciones de última voluntad, y se regirán por las reglas establecidas para la sucesión testamentaria».

Han existido en nuestro ordenamiento jurídico importantes debates doctrinales desde la admisión de la donación *mortis causa* por nuestro Código Civil, centrados en la admisibilidad o no de esta figura en nuestro derecho.

No pretendemos extendernos en el referido debate doctrinal que excede el objeto del presente trabajo, pero sí señalar que, en el concreto caso de la donación del derecho de habitación en favor del legitimario con discapacidad, la doctrina coincide en considerar que se trata de una donación *inter vivos*, pero que sus particulares efectos se despliegan una vez se ha producido la muerte del donante y siempre que se den una serie de presupuestos que serán examinados con posterioridad<sup>(20)</sup>.

Por otro lado, como decíamos, el mismo párrafo primero del artículo 822 CC permite la constitución del derecho de habitación por medio de la figura del legado. No disponemos en nuestro Código Civil de una definición de esta institución hereditaria, pero Albaladejo lo define como «una disposición *mortis causa* por la que el testador deja en concreto alguno (o algunos) de sus bienes o derechos a una persona que lo recibe a título singular»<sup>(21)</sup>.

Así el artículo 822 CC permite al causante dos formas de constitución voluntaria del derecho de habitación en favor del legitimario en situación de discapacidad, en ambos casos, el causante podrá definir el contenido de este derecho de habitación especial, en lo referente a sus facultades, obligaciones y límites, en los títulos constitutivos del legado o la donación<sup>(22)</sup>.

---

(19) LASARTE ÁLVAREZ, C., *Contratos. Principios de Derecho Civil III*, Madrid, 2015, p. 166.

(20) En ese sentido se pronuncian MADRINÁN VÁZQUEZ, M., «El Derecho de habitación de los legitimarios, el ajuste normativo: artículo 822... ob.cit., p. 1018, y GARCÍA HERRERA, V., *El legado de habitación a favor de legitimario discapacitado*, Ed. Dykinson, Madrid, 2018, p. 102.

(21) ALBALADEJO GARCÍA, M., *Derecho Civil*, Barcelona, 1994, octava edición, tomo V, p. 281.

(22) ROBLES RAMOS J., *Intangibilidad cualitativa de la legítima: excepciones*, Madrid, 2021, p. 438.



### 3.2 El legado legal del párrafo segundo del artículo 822 CC

El segundo párrafo del artículo 822 CC concede el beneficio del derecho de habitación en favor del legitimario con discapacidad por ministerio de la ley cuando se cumplan una serie de condiciones.

Algunos autores sostienen que este «legado legal» consagrado en el artículo 822 CC se asemeja a la legítima usufructuaria del cónyuge superviviente<sup>(23)</sup>. Así pues, nuestro Código Civil consagra un derecho de habitación *ex lege* en el párrafo segundo del artículo 822, siempre y cuando concurren los presupuestos expresados en el propio precepto y que serán tratados a continuación.

Es necesario apuntar que este legado legal podrá constituirse siempre que no exista una exclusión concreta por parte del causante. Así, prevalece la libertad del testador, que podrá evitar la constitución del derecho de habitación del legitimario en situación de discapacidad, si así lo hace constar de forma expresa. La norma prevé que el testador disponga otra cosa o lo excluya expresamente<sup>(24)</sup>.

## 4. PRESUPUESTOS PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO

Ya hemos visto que el derecho de habitación reconocido en el artículo 822 CC lleva aparejados una serie de beneficios para el habitacionista. Tales beneficios encuentran su razón de ser en la finalidad protectora del precepto respecto del legitimario con discapacidad. Sin embargo, para que el artículo 822 CC despliegue sus efectos es necesario que concurren una serie de presupuestos.

De la propia lectura del precepto podemos extraer los presupuestos necesarios para la constitución del derecho de habitación. Por un lado, los presupuestos subjetivos, siendo necesario que el habitacionista sea un legitimario efectivo del causante, que se encuentre en situación de discapacidad y además tenga necesidad de habitar el inmueble. Como requisitos objetivos el propio precepto nos señala que será necesaria la previa convivencia entre el causante y el habitacionista y que la vivienda afectada por el derecho de habitación tenga la condición de vivienda habitual.

(23) RAGEL SÁNCHEZ, L. F., «Artículo 822» en *Comentarios al...* ob. cit., p. 6104.

(24) BUSTO LAGO, M., «Artículos 806 a 822» en *Comentarios al Código Civil* (Coord. Bercovitz Rodríguez-Cano, R.), Navarra, 2006, segunda edición, p. 1010.



Debemos precisar que, los presupuestos relativos a la convivencia y a la necesidad aparecen en el segundo párrafo del artículo 822 CC y se refieren a la constitución del derecho de habitación por medio del legado legal, lo que ha dado lugar a cierto debate con respecto a si tales presupuestos son exigibles para el derecho de habitación consagrado en tal precepto independientemente de su forma de constitución o bien, tan solo para aquellos casos en los que se constituya por medio de legado legal.

Autores como Ragel Sánchez<sup>(25)</sup> afirman que, la falta de previsión en el párrafo primero del artículo 822 CC de los presupuestos de necesidad y convivencia con el causante, implica que no deberán tenerse en cuenta tales situaciones en los casos de donación o legado voluntario del derecho de habitación, puesto que «la explícita voluntad del donante o testador en el sentido de conceder un derecho de habitación al pariente discapacitado exime de acreditar la necesidad de vivienda de ese pariente».

Otro sector doctrinal sostiene que, aunque los presupuestos de necesidad y convivencia aparecen con respecto al legado legal del derecho de habitación, deben concurrir en todo caso, independientemente de su modo de constitución para que el habitacionista pueda disfrutar de los beneficios particulares del artículo 822 CC. En este sentido, señala Madriñán Vázquez que «el requisito de necesidad debería aplicarse también a los supuestos de donación y legado previstos por el párrafo primero del artículo 822 CC, habida cuenta que se trata de un régimen especial que afecta a las legítimas y por tanto al resto de legitimarios que verán mermadas sus cuotas»<sup>(26)</sup>. En esta misma línea, García Herrera<sup>(27)</sup> afirma que todos los presupuestos, objetivos y subjetivos, deberán cumplirse cualquiera que sea la modalidad de constitución del derecho de habitación. Y es que, como bien apunta Herrán Ortíz<sup>(28)</sup>, el régimen excepcional que plantea el artículo 822 CC no puede justificar un incremento patrimonial de la persona con discapacidad sino la tutela y protección del legitimario que se encuentra en tal situación. Por ello, bajo nuestro punto de vista, deben concurrir todos los presupuestos mencionados para que el legitimario pueda beneficiarse de las previsiones del artículo 822 CC, de lo contrario, el derecho de habitación deberá regirse por las normas comunes de dicho derecho real contenidas en los artículos 524 y ss. del CC.

(25) RAGEL SÁNCHEZ, L. F., «Artículo 822» en *Comentarios al...* ob. cit., p. 6105.

(26) MADRIÑÁN VÁZQUEZ, M., «El Derecho de habitación de los legitimarios, el ajuste normativo: artículo 822...» ob. cit., p. 1014.

(27) En este sentido se pronuncia GARCÍA HERRERA, V., *El legado de habitación a favor de...* ob. cit., p. 110.

(28) HERRÁN ORTÍZ, A. I., «La protección de la legítima y su repercusión...» ob. cit., p. 824.



#### 4.1 Presupuestos subjetivos

De acuerdo con el propio artículo 822 CC y el artículo 2 de la LPPD el habitacionista beneficiario del derecho de habitación reconocido en el primero de los preceptos debe ser una persona en situación de discapacidad, legitimario efectivo del causante y, además, debe encontrarse en una situación de necesidad.

##### a) *Legitimario*

El propio precepto, en sus párrafos primero y segundo hace referencia a que el beneficiario del derecho de habitación debe ser un legitimario del causante. En este sentido el artículo 807 CC establece qué sujetos asumen la condición de legitimarios, esto es: (i) Los hijos y descendientes respecto de sus padres, (ii) a falta de los anteriores, los padres y ascendientes respecto de sus hijos y descendientes, y (iii) el viudo o viuda en la forma y medida establecida por el propio Código Civil.

*A priori*, podría parecer que todos los sujetos mencionados en el artículo 807 CC pueden ser beneficiarios del derecho de habitación regulado en el artículo 822 CC. Sin embargo, la doctrina viene señalando, de forma mayoritaria, que solamente podrán beneficiarse de lo previsto en el artículo 822 CC aquellos que son considerados «legitimarios efectivos», es decir, aquellos que ostenten tal condición al tiempo del fallecimiento, no siendo suficiente un «legitimario eventual»<sup>(29)</sup>. Así, no podrán ser protegidos con el derecho de habitación los ascendientes en situación de discapacidad del causante, cuando éste último tenga descendientes en el momento de su fallecimiento, puesto que, ante la situación descrita, el ascendente no sería legitimario al momento del fallecimiento, no cumpliéndose con el requisito previsto en el artículo 822 CC de «legitimario en situación de discapacidad»<sup>(30)</sup>.

En lo que al cónyuge viudo, que se encuentre en situación de discapacidad, se refiere, este tiene siempre condición de legitimario independientemente de quienes sean los parientes que concurren con él a la herencia<sup>(31)</sup>.

En definitiva, serán considerados legitimarios que podrán beneficiarse del derecho de habitación regulado en el art 822 CC los «legitimarios efec-

(29) GARCÍA HERRERA, V., *El legado de habitación a favor de...* ob.cit., p. 111.

(30) RAGEL SÁNCHEZ, L. F., «El derecho de habitación establecido a favor del legitimario discapacitado como gravamen sobre la legítima estricta» *Libro Homenaje al Profesor Manuel Albaladejo García*, Murcia, 2004, Tomo II, p. 4018.

(31) MADRIÑÁN VÁZQUEZ, M., «El Derecho de habitación de los legitimarios, el ajuste normativo: artículo 822... ob. cit., p. 1021.



tivos» que, en principio, serán, los hijos y descendientes y el cónyuge viudo. Solamente en aquellos casos en los que no concurra a la herencia descendiente alguno, podrán beneficiarse los ascendientes del derecho de habitación del artículo 822 CC.

b) *Persona con discapacidad*

Siguiendo con la redacción del artículo 822 CC el siguiente presupuesto exigido es que el legitimario se encuentre en situación de discapacidad.

La primera precisión que hay que hacer al respecto es de carácter temporal, pues el legitimario debe encontrarse en situación de discapacidad en el momento de la apertura de la sucesión, puesto que es en ese momento cuando se obtiene el beneficio sucesorio<sup>(32)</sup>. De esta manera, si en el momento en que se constituyó la donación o legado el legitimario se encontraba en situación de discapacidad, pero ésta ha desaparecido en el momento de la apertura de la sucesión, no perderá la donación o legado, pero sí los beneficios propios del artículo 822 CC<sup>(33)</sup>.

La segunda cuestión importante es determinar el concepto de «persona en situación de discapacidad». Ya decíamos al inicio del presente trabajo que antes de la reforma del precepto del año 2021 nuestro Código Civil no se refería a «legitimario incapaz» sino a «legitimario discapacitado». Este hecho, como apunta Herrán<sup>(34)</sup> resulta peculiar puesto que ya en origen, el precepto no exigía de una incapacitación judicial para que este requisito se viera cumplido.

La Ley de protección patrimonial de las personas con discapacidad introdujo en nuestro Código Civil diversas reformas, entre ellas la del artículo 822 CC objeto de estudio en el presente trabajo, pero, además, incluyó la Disposición Adicional Cuarta que encuentra apoyo en el artículo 13 de la LPPD. Tal Disposición Adicional se introdujo para determinar que el concepto de persona con discapacidad referido en los artículos 756, 822 y 1041 del Código Civil debía entenderse hecho al concepto definido por la propia LPPD. Así, la Disposición Adicional Cuarta incluida con la reforma del año 2003, nos remitía al artículo 2 de la LPPD, que define «personas con discapacidad» como aquellas que: (i) presenten una discapacidad psíquica igual o superior al 33 por ciento, y (ii) presenten una discapacidad física o sensorial igual o superior al 65 por ciento.

---

(32) MADRIÑÁN VÁZQUEZ, M., «El Derecho de habitación de los legitimarios, el ajuste normativo: artículo 822... ob. cit., p. 1023.

(33) HERRÁN ORTÍZ, A. I., «La protección de la legítima y su repercusión... ob. cit., p. 824.

(34) HERRÁN ORTÍZ, A. I., «La protección de la legítima y su repercusión... ob. cit., p. 824.



La Disposición Adicional Cuarta fue reformada en el año 2021, quedando redactada de la forma en la que sigue:

«La referencia a la discapacidad que se realiza en los artículos 96, 756 número 7.º, 782, 808, 822 y 1041, se entenderá hecha al concepto definido en 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 a las personas que están en situación de dependencia de grado II o III de acuerdo con la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia.»

Actualmente, son consideradas personas en situación de discapacidad a los efectos del artículo 822 CC que aquí nos ocupa, aquellos que encajan en la definición otorgada en el artículo 2 LPPD y aquellas personas que tengan un grado de dependencia II o III de acuerdo con el artículo 26 b) de la Ley 39/2006<sup>(35)</sup>.

En definitiva, en virtud de la vigente Disposición Adicional Cuarta del Código Civil, podrán ser consideradas «personas en situación de discapacidad» a efectos del artículo 822 CC, y por tanto beneficiarios del particular derecho de habitación contenido en el referido precepto:

- i) Aquellas personas que presenten una discapacidad psíquica igual o superior al 33 por ciento.
- ii) Personas que presenten una discapacidad física o sensorial igual o superior al 65 por ciento.
- iii) Toda persona que necesita ayuda para realizar varias actividades básicas de la vida diaria dos o tres veces al día, pero no quiere el apoyo permanente de un cuidador o tiene necesidades de apoyo extenso para su autonomía personal.
- iv) Personas que necesiten de ayuda para realizar varias actividades básicas de la vida diaria varias veces al día y, por su pérdida total de autonomía física, mental, intelectual o sensorial, necesita el apoyo indispensable y continuo de otra persona o tiene necesidades de apoyo generalizado para su autonomía personal.

c) *Estado de necesidad*

El artículo 822 párrafo segundo *in fine* del CC, incide sobre la «necesidad» como presupuesto necesario para constituir el derecho de habitación

---

(35) Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia. (BOE-A-2006-21990 de 15 de diciembre de 2006).



especial regulado en este precepto. Debemos clarificar, por tanto, qué se puede considerar necesidad a los efectos del meritado precepto.

En primer lugar, debemos tener claro que la referencia a la necesidad esta circunscrita al ámbito propio de la vivienda, no a la capacidad económica del legitimario en situación de discapacidad. De esta manera, no cumplirían con este presupuesto aquellos legitimarios en situación de discapacidad que tuvieran derecho sobre otra vivienda, independientemente de que tal derecho fuera previo al fallecimiento del causante o que tal derecho se hubiera adquirido por una disposición *mortis causa*<sup>(36)</sup>.

Así pues, para cumplir con este presupuesto resulta necesario que el legitimario en situación de discapacidad no tenga la posibilidad de habitar en otro inmueble beneficiándose así de las particularidades propias del derecho de habitación del artículo 822 CC. Tal estado de «necesidad» debe darse en el momento de la muerte del causante<sup>(37)</sup>.

## 4.2 Presupuestos objetivos

Como señalábamos anteriormente los presupuestos necesarios para poder disfrutar de los beneficios propios del derecho de habitación regulado en el artículo 822 CC se dividen en presupuestos subjetivos, propios de la persona beneficiaria, y los presupuestos objetivos, que suponen la convivencia previa del causante y el habitacionista, y que el derecho de habitación grave la vivienda habitual.

### a) *Convivencia*

El legitimario discapacitado debe convivir con el causante en el momento del fallecimiento de este último. La jurisprudencia viene considerando qué debe entenderse por convivencia, no es suficiente el siempre hecho de morar en la misma vivienda, sino que es necesaria una convivencia familiar y efectiva, con todo lo que la misma comporta para las personas que la integran<sup>(38)</sup>.

Se viene señalando por la doctrina, que no tiene por qué tratarse de una «convivencia material», de forma que este presupuesto se entenderá cumplido en aquellos casos en los que el legitimario en situación de discapacidad resida parte del tiempo en un centro específico en el que, por ejemplo, este recibiendo tratamiento, siempre que se encuentre en condiciones de

---

(36) RAGEL SÁNCHEZ, L. F., «El derecho de habitación establecido a favor... ob. cit., p. 4029.

(37) GARCÍA HERRERA, V., *El legado de habitación a favor de...* ob. cit., p. 117.

(38) Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de abril de 2000.



disfrutar, tras la muerte del causante, de ese derecho de habitación que se le concede<sup>(39)</sup>

En cuanto a la cuestión temporal de la convivencia, el Código Civil no señala un plazo concreto que necesariamente deba cumplirse para entender que concurre este presupuesto. Es más, en aquellos casos en los que el derecho de habitación se constituya de forma voluntaria, ya fuera por medio de donación o por medio del legado voluntario, no es necesario que al momento de la constitución del gravamen el legitimario conviva, sino que, simplemente, al momento de la muerte del causante tal convivencia sea efectiva.

b) *Vivienda habitual*

El artículo 822 CC hace referencia a que el derecho de habitación en favor del legitimario en situación de discapacidad deberá estar circunscrito a la vivienda habitual.

Como sabemos, nuestro Código Civil no otorga una concreta definición de la «vivienda habitual», de hecho, utiliza terminología diversa para referirse a la misma («vivienda habitual en los artículos 90,91,96,103.2 y 1357.2 CC, «residencia habitual» en el artículo 1406.4 CC, «hogar familiar» en los artículos 81 y 1362 CC, «domicilio conyugal» en los artículos 70 y 87 CC, o «domicilio familiar» en el artículo 93CC).

En cuanto a la vivienda habitual, señala Gil Membrado<sup>(40)</sup> que debe ser entendida como aquella en la que, de ordinario, se desenvuelve la vida familiar. Así, la vivienda habitual presenta caracteres de habitabilidad, habitualidad y carácter familiar. De esta forma se excluyen del concepto de vivienda habitual aquellos inmuebles que se ocupan sin intención de permanencia o que tienen carácter temporal<sup>(41)</sup>.

Señalado cuanto antecede, debemos mostrarnos conformes con la definición que, a efectos del artículo 822 CC da García Herrera<sup>(42)</sup> de la «vivienda habitual», entendiendo como tal «aquella en la que el causante y discapacitado beneficiario residan (convivan) de forma continuada (permanencia) en el tiempo».

(39) GARCÍA HERRERA, V., *El legado de habitación a favor de...* ob. cit., p. 117.

(40) GIL MEMBRADO, C., *La vivienda familiar*; Madrid, 2013, p. 41.

(41) ÁLVAREZ MARTÍNEZ, G., «Reflexiones sobre el derecho de habitación de las personas con discapacidad desde la perspectiva del operador jurídico». *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 751, p. 2941.

(42) GARCÍA HERRERA, V., *El legado de habitación a favor de ...* ob. cit., p. 121.





## 5. CONTENIDO DEL DERECHO DE HABITACIÓN

Como sabemos, el derecho de habitación es un derecho real limitado sobre cosa ajena, de carácter personal que recae sobre un inmueble y que permite a su beneficiario el uso de la vivienda. El derecho de habitación «ordinario» viene regulado en los artículos 523 y ss CC.

El artículo 524.2 CC establece que «la habitación da a quien tiene ese derecho la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y las personas de su familia». De tal precepto se extrae que el contenido del derecho de habitación vendrá dispuesto, salvo que exista título constitutivo en el que se concrete el mismo, por las necesidades del habitacionista y su familia.

Es importante señalar a efectos de delimitar el contenido del derecho de habitación que el artículo 524 CC no toma en cuenta solo las necesidades del habitacionista, sino las de su familia. En este sentido, se ha venido considerando «familia» a aquellas personas que vivan bajo el mismo techo y estén a cargo del titular del derecho (cónyuge, hijos y personal a su servicio)<sup>(43)</sup>.

Así pues, el derecho de habitación comprenderá únicamente la facultad de ocupar las piezas de la vivienda que sean necesarias para sí y las personas de su familia (entendiendo como familia la definición anteriormente señalada). Esto supone que, el derecho de habitación comprenderá aquello que sea preciso para satisfacer las necesidades del habitacionista y de los miembros de su familia, no atribuyendo el uso exclusivo y excluyente sobre la totalidad de la vivienda sobre la que recae, sino un derecho de uso parcial dirigido a satisfacer las necesidades básicas de los beneficiarios<sup>(44)</sup>.

Hay que tener en cuenta que las necesidades deben ser actuales, realmente sentidas y determinadas o determinables. La extensión del derecho de habitación no puede depender, en ningún caso, de necesidades ya pasadas, ni de las que puedan surgir o aparecer en un futuro, ya sea próximo o lejano<sup>(45)</sup>.

---

(43) PÉREZ ÁLVAREZ, M. A., «El usufructo, el uso y la habitación» en *Curso de Derecho Civil III, Derechos Reales* (Coord. De Pablo Contreras, P), Madrid, 2020, Quinta edición, p. 480.

(44) GARCÍA HERRERA, V., *El legado de habitación a favor de ...* ob. cit., p. 129.

(45) FERNÁNDEZ DOMINGO, J. I., *Los derechos reales de uso y habitación*, Madrid, 1994, p. 114.



## 6. DERECHO DE HABITACIÓN Y CONCURRENCIA CON OTROS DERECHOS REALES

Hemos definido en diversas ocasiones el derecho de habitación como un derecho real limitado sobre cosa ajena. La propia definición otorgada del derecho de habitación plantea una serie de problemas en lo referente a la concurrencia del derecho real de habitación y otros derechos reales o incluso frente a la concurrencia de derechos de terceros.

### 6.1 **Derecho de habitación y derechos de atribución preferente de los artículos 1406 y 1407 CC**

El artículo 822 CC *in fine*, hace referencia expresa a que el derecho de habitación en favor de legitimario con discapacidad no impedirá al cónyuge atribuirse los derechos regulados en los artículos 1406 y 1407 CC pero, en todo caso, deberán coexistir con el referido derecho de habitación.

Pues bien, los artículos 1406 y 1407 CC regulan la disolución de la sociedad de gananciales, por cualquier causa de disolución del vínculo matrimonial, entre ellas, el fallecimiento de uno de los cónyuges. En este proceso de la disolución de la sociedad de gananciales y, especialmente, en lo que aquí nos ocupa a efectos del presente trabajo, los art 1406 y 1407CC regulan el derecho del cónyuge supérstite a que se incluya preferentemente en su haber, hasta donde alcance, la vivienda en la que tuviera su residencia habitual (sobre la que, recordemos, debe recaer el derecho de habitación regulado en el artículo 822CC)<sup>(46)</sup>. Además, el cónyuge podrá decidir que la casa le sea atribuida en propiedad, o bien, que en su beneficio se constituya un derecho de uso o habitación sobre la misma.

Aunque *a priori* podríamos pensar que con la redacción del artículo 822 CC *in fine* el derecho de habitación otorgado en favor del legitimario en situación de discapacidad se encuentra plenamente protegido, nada más lejos de la realidad. Atendiendo a los artículos 1406 y 1407 CC son dos situaciones conflictivas las que se pueden dar.

La primera de estas situaciones, quizá la que menos problemas plantea, es aquella en la que el cónyuge supérstite decide optar por constituir un derecho de uso y habitación en su favor. Aunque en principio ambos derechos de habitación pueden coexistir, el conflicto se puede producir en aquellos casos en los que el inmueble no sea suficiente para cubrir las

---

(46) Véase apartado 4.4. Vivienda habitual.

«necesidades habitacionales» de ambos titulares y sus familias de acuerdo con su estructura arquitectónica<sup>(47)</sup>.

La segunda hipótesis supone que el cónyuge supérstite opte por la atribución de la propiedad de la vivienda habitual. En estos casos resultaría de aplicación el artículo 1380 CC que establece que la disposición testamentaria de un bien ganancial producirá todos sus efectos si fuere adjudicado a la herencia del testador, y en caso contrario se entenderá legado el valor que tuviera al tiempo del fallecimiento. Pues bien, en estos casos, el derecho de habitación conferido al legitimario en situación de discapacidad operará como un gravamen sobre el inmueble y el habitacionista podrá habitar en la vivienda, conviviendo con el cónyuge del causante.

Como señalan algunos autores, el artículo 822 *in fine* del CC muestra las deficiencias de técnica jurídica en la reforma del precepto dado que existe una clara discrepancia entre los distintos conceptos de «vivienda habitual» que dan origen a cada uno de los derechos aludidos en el referido artículo. Por un lado, los derechos de atribución preferente del cónyuge supérstite parten de una vivienda familiar habitual cuya titularidad es de ambos cónyuges y, por otro lado, el derecho de habitación reconocido en el artículo 822 CC parte del concepto de vivienda habitual de la que el causante es titular efectivo<sup>(48)</sup>. Además, el artículo 822 *in fine* es contrario al preámbulo de la Convención de Nueva York, que señala la necesidad de respetar la independencia y preferencia de las personas con discapacidad de manera no asociada a las decisiones o circunstancias de su padres<sup>(49)</sup>.

## 7. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE HABITACIÓN

Los derechos de uso y habitación se extinguen por las mismas causas que el usufructo, tal y como dispone el artículo 513 CC, pero, además, por abuso grave de la cosa o de la habitación en virtud del artículo 529 CC. Aunque tales preceptos están previstos para el derecho de habitación general, resultan también de aplicación el derecho de habitación en favor del legitimario con discapacidad regulado en el artículo 822CC.

Podemos afirmar, por tanto, que son causas de extinción del derecho de habitación constituido en favor del legitimario en situación de discapacidad, la muerte de este, la finalización del plazo por el que se constituyó o el cumplimiento de la condición resolutoria, la reunión del derecho de

---

(47) BUSTO LAGO, M., «Artículos 806 a 822» en *Comentarios ... ob. cit.*, p. 1010.

(48) ROBLES RAMOS, J., *Intangibilidad cualitativa de ... ob. cit.* p. 514.

(49) MADRIÑÁN VÁZQUEZ, M., *El Derecho de habitación de los legitimarios, el ajuste normativo: artículo 822 ... ob. cit.*, p. 1026.



habitación y la propiedad en la misma persona del legitimario, la renuncia del habitacionista, la pérdida total de la cosa, la resolución del derecho del constituyente la prescripción y el abuso grave de la cosa.

Trataremos ahora algunas de las causas de extinción que generan mayores dificultades en el concreto caso del derecho de habitación en favor del legitimario en situación de discapacidad, obviando extendernos en aquellas que se registrarán del mismo modo que el derecho de habitación «ordinario».

### 7.1 Extinción por muerte del habitacionista

Del propio carácter personalísimo del derecho real de habitación resulta que por muerte del habitacionista este derecho se extinga, dado que se constituyó única y exclusivamente en atención a la persona beneficiaria del mismo.

En el caso concreto del derecho de habitación constituido en virtud del artículo 822 CC atendiendo además a sus presupuestos específicos, esta causa de extinción cobra aún más fuerza. Como señala García Herrera<sup>(50)</sup> este supuesto se constituye en exclusiva en atención a las especiales necesidades de vivienda del beneficiario, a satisfacción de las cuales se atempera su contenido.

Una de las dudas que plantea esta causa de extinción es si una vez fallecido el habitacionista su familia puede seguir disfrutando de este derecho real. Esta cuestión encuentra su origen en la regulación del derecho de habitación ordinario, pues como hemos visto con anterioridad<sup>(51)</sup>, el contenido del derecho de habitación se configura atendiendo, no solo a las necesidades del habitacionista, sino las de su familia. Pues bien, como señala la mayor parte de la doctrina<sup>(52)</sup>, la respuesta debe ser negativa, dado que las necesidades familiares únicamente se conciben como causa de expansión del contenido del derecho, pero no como causa de su constitución. Admitir esta posibilidad supondría además la imposibilidad de concretar la duración de este derecho.

### 7.2 Extinción por expiración de plazo por el que se constituyó

Como hemos dicho, el derecho de habitación en favor del legitimario con discapacidad puede constituirse por medio de donación o por medio

(50) GARCÍA HERRERA, V., *El legado de habitación a favor de ...* ob. cit., p. 146.

(51) Véase apartado 5 «Contenido del derecho de habitación».

(52) *Vid.*, por todos GARCÍA HERRERA, V., *El legado de habitación a favor de ...* ob. cit., p. 146.



de legado. Ambas formas de constitución voluntaria de este beneficio implican la existencia de un título constitutivo en el que podría, *a priori*, establecerse un plazo de duración del derecho.

Sin embargo, esta causa de extinción carece de sentido en el derecho de habitación «especial» que se prevé en el artículo 822 CC. Como hemos venido repitiendo a lo largo del presente trabajo, el objetivo del precepto no es otro que dotar de protección al legitimario con discapacidad y garantizarle a éste una vivienda. Establecer un plazo de duración de este derecho real de habitación contravendría la finalidad de la norma, por lo que, si bien esta causa de extinción tendrá validez para el derecho de habitación «ordinario», no debe ser tenida en cuenta para el derecho de habitación particular regulado en el artículo 822 CC.

### 7.3 Extinción por cumplimiento de condición resolutoria, en particular, la recuperación del habitacionista como causa de extinción

Como hemos dicho anteriormente, no tiene cabida la extinción del derecho de habitación constituido en favor del legitimario con discapacidad en aquellos casos en los que se establezca un plazo, sin embargo, cuestión distinta es su extinción por cumplimiento de condición resolutoria.

Como hemos señalado anteriormente en este trabajo<sup>(53)</sup>, los presupuestos necesarios para que el habitacionista disfrute de los beneficios del artículo 822 CC son: (i) que sea legitimario, (ii) que sea una persona en situación de discapacidad, (iii) que tenga necesidad, (iv) que exista una convivencia previa con el causante (v) que el derecho de habitación se constituya sobre la vivienda habitual.

Esta causa de extinción parte de la premisa de un derecho de habitación constituido de forma voluntaria por medio de donación o legado, de forma que en su título constitutivo se hiciera constar como causa de extinción la recuperación del habitacionista. Sin embargo, debemos mostrarnos de acuerdo con García Herrera<sup>(54)</sup> cuando afirma que tal previsión «sería innecesaria a efectos de generar la extinción del derecho, pues la referida recuperación produciría, sin necesidad de previsión expresa al respecto, tal extinción, porque al faltar causa o razón de ser del derecho real éste carece de sentido y debe dejar de existir». Y, naturalmente, también faltaría la razón de ser del derecho real de habitación del artículo 822 CC si cesa la discapacidad.

---

(53) Véase apartado 4. Presupuestos.

(54) GARCÍA HERRERA, V., *El legado de habitación a favor de ...* ob. cit., p. 147.



Tal razonamiento nos lleva a afirmar que esta condición resolutoria se encuentra implícita en el propio artículo 822 CC, de forma que, independientemente de que se constituya de forma voluntaria o de forma legal, la recuperación del beneficiario debe conllevar la extinción del derecho real.

## 8. CONSIDERACIONES FINALES

Como hemos visto, la LPPD dotó al artículo 822 CC de un nuevo contenido, regulando el derecho de habitación en favor del legitimario en situación de discapacidad. Aunque dicho precepto fue reformado por la Ley 8/2021, de protección a las personas con discapacidad, la reforma del precepto aquí estudiado fue meramente formal, con el fin de adaptarse a una nueva terminología más inclusiva.

El derecho de habitación «especial» recogido en el artículo 822 CC tiene una finalidad protectora, pues pretende asegurar que la persona en situación de discapacidad disponga de una vivienda en la que habitar cuando sus familiares más cercanos fallezcan. Así, este derecho de habitación especial tiene una serie de particularidades con respecto al derecho de habitación «ordinario» regulado en los artículos 524 y ss CC. Entre tales notas características del derecho de habitación en favor del legitimario con discapacidad se encuentran, en primer lugar, que se trata de un derecho personalísimo, nota que resulta común con el derecho de habitación ordinario pero que resulta más evidente en este caso particular, por la finalidad de la norma, que no es otra que proteger al legitimario en situación de discapacidad frente al riesgo de no tener una vivienda en la que habitar. Además, el derecho de habitación del artículo 822 CC es intransmisible, dado que así lo establece el propio precepto. Pero, sobre todo, y más importante, es un derecho no computable a efectos del cálculo de las legítimas, por lo que se puede considerar un gravamen sobre la misma. Así los demás legitimarios verán mermada la legítima que les corresponde pues este derecho de habitación no será tenido en cuenta a efectos del cálculo de las mismas.

El artículo 822 CC prevé diferentes modos de constitución del derecho de habitación en favor del legitimario con discapacidad. Dos modos de constitución voluntarios, como son la donación y el legado voluntario; y un tercer modo de constitución como es el legado legal. En virtud del segundo párrafo del citado precepto puede constituirse el derecho de habitación en favor del legitimario con discapacidad por medio de la figura del legado legal, siempre que no exista manifestación de voluntad en



contrario del causante y que se den los presupuestos previstos en el citado párrafo.

A propósito de dichos presupuestos hay que señalar que, aunque de la interpretación literal del precepto se pueda pensar *a priori* que son distintos los requisitos exigidos según el modo de constitución del derecho de habitación del art 822 CC, parte de la doctrina, con la que nos mostramos conformes, viene señalando que todos los presupuestos señalados en el citado precepto deben concurrir independientemente de la forma de constitución del derecho de habitación. Por tanto, tanto cuando el derecho de habitación se constituya de forma voluntaria (por medio de donación o legado voluntario) como de forma legal (legado legal) los presupuestos que deben concurrir para que el habitacionista se vea beneficiado de este derecho de habitación «especial» son los mismos:

i) Debe tratarse de un legitimario «efectivo», es decir, aquellos que ostenten tal condición al tiempo del fallecimiento, no siendo suficiente un «legitimario eventual».

ii) Además, en la persona del legitimario debe concurrir la situación de discapacidad. Para determinar si dicha situación se da es necesario acudir a la Disposición Adicional Cuarta y a la Ley 39/2006.

iii) El legitimario con discapacidad debe en cualquier caso estar en situación de necesidad, entendiendo como tal que el posible beneficiario no tenga otro inmueble en el que habitar.

iv) En todo caso el legitimario con discapacidad debe estar conviviendo previamente con el causante en el momento del fallecimiento, aunque dicha convivencia no tiene por qué ser material.

v) Finalmente es necesario que el derecho de habitación se constituya sobre la vivienda habitual, entendiendo como tal aquella en la que el causante y discapacitado beneficiario residan (convivan) de forma continuada (permanencia) en el tiempo.

Si no concurren tales presupuestos en el momento de la muerte del causante, el habitacionista no gozará de los beneficios propios del artículo 822 CC, sino que se tratará de un derecho de habitación ordinario regulado por los artículos 524 y ss CC.

En cuanto al contenido del derecho de habitación en favor del legitimario con discapacidad hay que tener en cuenta que este derecho comprenderá únicamente la facultad de ocupar las piezas de la vivienda que sean necesarias para sí y las personas de su familia, teniendo en cuenta que las necesidades deben ser actuales, realmente sentidas y determinadas o determinables.



El propio artículo 822 CC prevé la concurrencia del derecho de habitación en favor del legitimario en situación de discapacidad con otros derechos de terceros. Más concretamente, la concurrencia del derecho de habitación en favor del legitimario con discapacidad con la posibilidad de que el cónyuge superviviente ejerza alguno de los derechos regulados en los artículos 1406 y 1407 CC. Así, en aquellos casos en que el cónyuge superviviente casado en gananciales opte por la atribución de la vivienda habitual, el derecho de habitación operará como un gravamen sobre el inmueble. En cambio, cuando el cónyuge superviviente opte por constituir a su favor un derecho de uso y habitación, ambos derechos de habitación deben coexistir, aunque puede generar ciertos inconvenientes si la vivienda no puede cubrir las necesidades de ambos habitacionistas por cuestiones arquitectónicas.

El derecho de habitación del artículo 822 CC tiene las mismas causas de extinción que el derecho de habitación «ordinario», en concreto por las previstas en el artículo 513 CC, que regula las causas de extinción del usufructo. Sin embargo, en lo referente al derecho de habitación en favor del legitimario con discapacidad, debemos tener en cuenta que hay dos causas de extinción que carecen de sentido. En concreto, la extinción por expiración de plazo, dado que establecer un plazo de duración de este derecho real de habitación contravendría la finalidad de la norma, por lo que no tiene cabida en este derecho de habitación «especial». De igual modo, la extinción del derecho de habitación por cumplimiento de condición resolutoria establecida en el título constitutivo no tiene sentido en este caso concreto, pues la única condición resolutoria válida sería la desaparición de la situación de discapacidad lo que daría lugar a la desaparición de la razón de ser del derecho real de habitación del artículo 822 CC y a la ausencia de uno de los presupuestos necesarios para su constitución, con lo que dicho derecho se extinguiría automáticamente sin necesidad de condición resolutoria expresa.

En definitiva, el derecho de habitación a favor del legitimario en situación de discapacidad regulado en el art 822 CC pretende otorgar una mayor protección a la persona con discapacidad, garantizándole habitar una vivienda cuando sus familiares más cercanos fallezcan. Los presupuestos exigidos para disfrutar de los beneficios de este derecho de habitación son necesarios atendiendo a la finalidad protectora de la norma y, en caso de no cumplirlos, el habitacionista disfrutará de un derecho de habitación «ordinario», pero no con los privilegios propios del citado precepto.





## BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO GARCIA, M., *Derecho Civil*, Ed. Bosch, octava edición, 1994, tomo III vol. 2.
- *Derecho Civil*, Barcelona, 1994, octava edición, tomo V.
- ÁLVAREZ MARTÍNEZ, G., «Reflexiones sobre el derecho de habitación de las personas con discapacidad desde la perspectiva del operador jurídico» en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 751.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Manual de Derecho Civil, Derechos Reales*, quinta edición, Madrid, 2015.
- BUSTO LAGO, M., «Artículos 806 a 822» en *Comentarios al Código Civil* (Coord. Bercovitz Rodríguez-Cano, R.), Navarra, 2006, segunda edición.
- DÍAZ-ALABART, S., «Las reformas del derecho sucesorio en la Ley de Protección Patrimonial de las Personas con Discapacidad» *Protección Jurídica de las Personas con Discapacidad (Estudio de la Ley 41/2003 de Protección Patrimonial de las Personas con Discapacidad)*, (Dir. Díaz-Alabart), Madrid, 2004.
- FERNÁNDEZ DOMINGO, J. I., *Los derechos reales de uso y habitación*, Madrid, 1994.
- GARCÍA HERRERA, V., *El legado de habitación a favor de legitimario discapacitado*, Madrid, 2018.
- GIL MEMBRADO, C., *La vivienda familiar*, Madrid, 2013, p. 41.
- GÓMEZ MARTÍNEZ, C., «El papel activo del Juez en la aplicación de la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo de las personas con discapacidad en el ejercicio de la capacidad jurídica» en *Reformas legislativas para el apoyo de las personas con discapacidad. Estudio sistemático de la Ley 8/2021, de 2 de junio, al año de su entrada en vigor* (Dir. Lledo Yagüe, Ferrer Vanrell, Egusquiza Balmaseda, López Simó), Madrid, 2022.
- HERRAN ORTIZ, A. I., «La protección de la legítima y su repercusión en el heredero incapacitado y discapaz» en *El patrimonio sucesorio: Reflexiones para un debate reformista* (Dir. Lledo Yagüe, Ferrer Vanrell, Torres Lana, Cord. Monje Balmaseda), Madrid, 2014.
- LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho Civil III, Derechos Reales*, tercera edición, Ed. Dykinson, Madrid, 2009, Vol. II.
- LASARTE ÁLVAREZ, C., *Contratos. Principios de Derecho Civil III*, Madrid, 2015.
- MADRINÁN VÁZQUEZ, M., «El Derecho de habitación de los legitimarios, el ajuste normativo: artículo 822 del Código Civil» en *Reformas legislativas para el apoyo de las personas con discapacidad. Estudio sistemático de la Ley 8/2021, de 2 de junio, al año de su entrada en vigor* (Dir. Lledo Yagüe, Ferrer Vanrell, Egusquiza Balmaseda, López Simó), Madrid, 2022.
- PÉREZ ALVAREZ, M. A., «El usufructo, el uso y la habitación» en *Curso de Derecho Civil III, Derechos Reales* (Coord. De Pablo Contreras, P) Madrid, 2020, quinta edición.
- PUIG BRUTAU, J., *Compendio de Derecho Civil*, Barcelona, 1989, Vol. II.



- RAGEL SÁNCHEZ, L. F., «Artículo 822» en *Comentarios al Código Civil* (Dir. Berco-  
vitz Rodríguez-Cano, Valencia, 2013, Tomo V.
- «El derecho de habitación establecido a favor del legitimario discapacitado  
como gravamen sobre la legítima estricta» en *Libro Homenaje al Profesor  
Manuel Albaladejo García*, Murcia, 2004, Tomo II.
- ROBLES RAMOS J., *Intangibilidad cualitativa de la legítima: excepciones*, Ma-  
drid, 2021.

