

Inscripción registral uso vivienda familiar tras divorcio

Una vez firmado el convenio regulador en el que se especifica que el uso y disfrute de la vivienda es para los hijos y cónyuge guarda y custodia de los mismos, si no se especifica expresamente en el convenio, que dicho uso y disfrute es por un tiempo limitado (digamos hasta los 18 años y/o emancipación económica de los hijos) ¿está el propietario obligado a mantener el usufructo de por vida, o por ley o defecto, ese usufructo prescribe cuando se cumple la mayoría de edad o emancipación económica de los hijos? ¿y el cónyuge usufructuario deja de serlo en el mismo instante que deja de ser custodia y guarda? ¿Está obligado el propietario a inscribirlos como nota marginal en el registro de la propiedad tras la sentencia de divorcio o sólo es voluntaria la inscripción?(Como por ejemplo ante la inminente necesidad de venta por problemas económicos graves del matrimonio disuelto).

En cuanto a la primera pregunta, ¿está el propietario obligado a mantener el usufructo de por vida, o por ley o defecto, ese usufructo prescribe cuando se cumple la mayoría de edad o emancipación económica de los hijos? La respuesta sería que, efectivamente, la atribución de la vivienda no es de por vida, sino en tanto los hijos o sean menores o no tengan independencia económica.

Con respecto a la segunda, ¿el cónyuge usufructuario deja de serlo en el mismo instante que deja de ser custodia y guarda? Habría que estudiar sus circunstancias económicas, ya que también se atribuye el uso de la vivienda familiar para velar por el interés del cónyuge más desfavorecido por el divorcio, pero sería una decisión judicial que sólo se puede pedir por medio de un procedimiento de los que se denominan de modificación de medidas. De igual modo la convivencia con un tercero dejaría a la vivienda sin el carácter de familiar.

Y por último ¿Está obligado el propietario a inscribirlos como nota marginal en el registro de la propiedad tras la sentencia de divorcio o sólo es voluntaria la inscripción? La inscripción en el Registro de la Propiedad de la atribución del uso de la vivienda familiar, por sentencia firme de divorcio, no es obligatoria, es voluntaria. Mientras se sigan dando las circunstancias que justificaron la atribución del uso, éste quedará garantizado, y así constará en el Registro de la Propiedad. Cualquiera que consulte el registro de la Propiedad será informado de que esta circunstancia. De todas maneras no hay que confundir titularidad con uso, tal como explicamos en nuestro artículo "Divorcio de mutuo acuerdo sin hijos y atribución de la vivienda ganancial a uno de los cónyuges", por lo que debe ser consciente de que a pesar de la inscripción ello no impide un cambio de la titularidad, por ejemplo por embargo por deudas, compraventa, subasta hipotecaria...