

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24419 *Resolución de 29 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Lucena n.º 1 a inscribir la atribución de uso de una vivienda en virtud convenio regulador aprobado por sentencia de divorcio.*

En el recurso interpuesto por doña S. C. G. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Lucena número 1, doña María Teresa Zapico Díaz, a inscribir la atribución de uso de una vivienda en virtud convenio regulador aprobado por sentencia de divorcio.

Hechos

I

Mediante sentencia dictada el día 6 de julio de 2016 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Lucena, se decretaba la disolución por divorcio del matrimonio contraído por don F. J. C. y doña S. C. G. y se atribuía el uso y disfrute del domicilio y del ajuar familiar a doña S. C. G., al así acordarse en el convenio regulador aprobado.

II

Presentado testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Lucena número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación desfavorable del testimonio firmado electrónicamente en Lucena, el seis de Julio del año dos mil dieciséis por Don José Antonio Ortega Gómez y Doña M. C. R. S. Juez Titular y Letrada de la Administración de Justicia, respectivamente, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Lucena, comprensivo de la sentencia número 70/2016 dictada en Lucena, el seis de Julio del año dos mil dieciséis por Don José Antonio Ortega Gómez, Juez Titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Lucena, motivando el asiento de presentación 14 del Diario de Operaciones 2024, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria, suspende la práctica de inscripción de adjudicación que en el mismo se solicita, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Único. Se presenta sentencia N.º 70/2016, de 6 de julio de 2016, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 2 de Lucena, por la que se decreta la disolución por divorcio del matrimonio contraído por Don F. J. C. y Doña S. C. G., y se atribuye el uso y disfrute del domicilio y del ajuar familiar a Doña S. en base a un acuerdo expuesto en la vista, según indica el fallo.

Junto con el anterior documento, se presenta testimonio de sentencia de 30 de septiembre de 2003 por la que se decretó la separación del matrimonio y se aprobó el convenio regulador propuesto, en el que se atribuyó la nuda propiedad de la vivienda descrita en el mismo a Doña S. y el usufructo a Don F. Esto ocasionó la correspondiente inscripción en este Registro de la Propiedad sobre la finca registral 2/15.200.

No consta en la sentencia cuál es el domicilio familiar. Debe aclararse si la finca registral 2/15.200 es el domicilio familiar cuyo uso y disfrute atribuye la sentencia de 2016 a Doña S. De ser así, el usufructo sobre esa finca ya consta inscrito a nombre del ex esposo, para poder inscribir el derecho de uso a nombre de Doña S. es necesario que se solicite su inscripción con carácter sucesivo al usufructo, o bien que Don F. renuncie a su derecho de usufructo. Si se optara por esta última solución, Doña S. consolidaría el pleno dominio, al reunir la titularidad de la nuda propiedad de la finca y el uso y disfrute.

Por otra parte, tampoco queda configurado correctamente el derecho de uso, al no fijarse su plazo de duración, siendo este dato necesario para la inscripción debido al carácter temporal de este derecho.

Igualmente, la sentencia de 6 de julio 2016, es decir, el título que ahora se pretende inscribir, no contiene las circunstancias personales de los dos interesados, siendo éstas datos necesarios para la inscripción.

Fundamentos de Derecho:

Primero. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación -entre otros extremos- a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Tratándose de documentos judiciales la calificación se extiende, además, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a “la competencia del Juzgado o Tribunal”, y a “la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado”. Como ha declarado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones de 26 de mayo de 1997 y 30 de septiembre de 2005, aunque es cierto que los artículos 118 de la Constitución Española y 17,2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial imponen al Registrador, como a todas las autoridades y funcionarios, el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, no lo es menos que todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral.

Segundo. En cuanto a la necesidad de determinación de la finca registral afectada por el título incribible [sic], principio de especialidad (art. 9 de la Ley Hipotecaria y art. 51 del Reglamento Hipotecario).

Tercero. En cuanto a la necesidad de solicitud de la inscripción sucesiva, el principio de rogación que rige nuestro sistema registral, y la doctrina de la Dirección General de Fe Pública y Seguridad Jurídica contenida, entre otras, en las resoluciones de 21 de junio de 2004 y 20 de junio de 2019, que establecen que, en caso de que el usufructo ya conste inscrito, existe la posibilidad de inscribir el derecho de uso como sucesivo al usufructo, y admite abiertamente la posibilidad de inscribir un derecho de uso sobre finca con usufructo a nombre de tercero, pues la limitación en cuanto al disfrute desaparecerá cuando se extinga el usufructo.

Cuarto. Respecto a la fijación de plazo, por exigencia del principio de especialidad, es necesario fijar un plazo del derecho de uso para que quede adecuadamente configurado (resoluciones de la Dirección General de Fe Pública y Seguridad Jurídica de 2 de junio de 2014, 17 de mayo de 2021, 30 de agosto de 2023, etc.).

Quinto. En cuanto a las circunstancias personales, art. 9 apartado e) de la Ley Hipotecaria y art. 51, regla novena del Reglamento Hipotecario (...)

En cumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a notificar esta nota de calificación negativa a la autoridad que ha expedido el documento calificado, y al presentante que lo ha remitido a este Registro, en las fechas y por los medios que se indican en las notas puestas al margen del asiento de presentación.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Se advierte a los interesados (...)

Lucena a 25 de junio de 2024 La registradora.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. C. G. interpuso recurso el día 14 de agosto de 2024 mediante escrito del siguiente tenor:

«Antecedentes de hecho:

Primero. Consta presentado en el Registro de la Propiedad el testimonio de la sentencia de fecha 30 de septiembre de 2003 recaída en el proceso de familia, separación de mutuo acuerdo n.º 300/2003 ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Lucena, por la que se decretó la separación del matrimonio contraído por D. F. J. C. y D.ª S. C. G. y se aprobó el Convenio Regulador de fecha 21 de julio de 2003 propuesto por ambos cónyuges, en el cual consta expresamente la identificación de las partes con sus nombres y DNI, esto es, consta la identidad de los entonces cónyuges y partes del proceso, manifiesta literalmente el Convenio Regulador:

“Reunidos

De una parte,

Don F. P. J. C., mayor de edad, casado, con DNI (...) con domicilio en (...).

Y de otra parte,

Doña S. C. G., mayor de edad, casada, con DNI (...) con domicilio en (...).”

En la Cláusula Primero 1.º consta que “1.º Los hijos del matrimonio, N. y F. J., quedarán bajo la guarda, cuidado y custodia de la madre en el domicilio conyugal”.

El domicilio conyugal queda reflejado en la Cláusula Quinta Liquidación de bienes gananciales, en el que consta descrito el único domicilio conyugal en el que ambos vivían y que era ganancial, y que desde el año 2003 D.ª S. C. G. tiene el uso y disfrute del mismo, junto con la nuda propiedad, por acuerdo de las partes, y consta igualmente identificado en los personales de ambas partes como domicilio en que ambos vivían antes de separarse cuyo uso y disfrute se atribuyó a la madre desde el año 2003, esto es, D.ª S. C. G., en consecuencia, la misma viene teniendo el uso y disfrute de la citada vivienda conyugal desde el año 2003, atribuido en Convenio Regulador aprobado por sentencia firme.

La vivienda viene perfectamente identificada en el Convenio Regulador Cláusula Quinta, Liquidación de Bienes Gananciales, activo, que manifiesta literalmente:

“Activo: Finca Urbana, vivienda tipo A, sita en la segunda planta en altura del edificio (...) vista desde dicha calle. Vivienda (...)

Anejo. Le pertenece como anejo inseparable el cuarto trastero sito en la cubierta del edificio, identificado como (...), con superficie útil de dos metros y cincuenta y dos decímetros cuadrados, y construida de tres metros ochenta y ocho decímetros cuadrados”.

En la Nota Simple aportada de la finca registral n.º 15.200 consta inscrita la citada sentencia de fecha 5/11/2003 recaída en el proceso de separación de mutuo acuerdo n.º 300/2003 ante el Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción n.º 2 de Lucena, así como también consta inscrita en el Certificado de Matrimonio del Registro Civil en la Inscripción Marginal.

Con posterioridad se dictó la sentencia n.º 70/2016 de fecha 6 de julio de 2016 recaída en el proceso de familia Divorcio Contencioso 769/2014 tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Lucena, testimonio firmado electrónicamente de la citada sentencia número 70/2016 dictada en Lucena el día 6 de julio de 2016 en el proceso de familia, Divorcio Contencioso 769/2014, por D. José Antonio Ortega Gómez y D.ª M. C. R. S., Juez Titular y Letrada de la Administración de Justicia respectivamente, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Lucena, en el que consta las mismas partes que en el proceso anteriormente indicado de familia separación de mutuo acuerdo n.º 300/2003, esto es, las partes son los que fueron cónyuges y realizaron el Convenio Regulador aprobado por la antedicha sentencia de fecha 30 de septiembre de 2003, esto es, D. F. J. C. y D.ª S. C. G., tal como consta en el encabezado de las dos sentencias citadas recaídas en el proceso familia separación de mutuo acuerdo n.º 300/2003 y en el proceso de familia Divorcio Contencioso 769/2014 tramitados ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Lucena. En el encabezado de las dos sentencias consta la identificación de las partes en dichos procesos. Como así consta en el Certificado de Matrimonio adjuntado, en el que se identifican perfectamente a los cónyuges que son las partes de ambos procesos de familia se separación y divorcio y constan inscritas las sentencias antedichas en la Inscripción marginal y en la añadida inscripción que consta en el folio 2/2 del Certificado de Matrimonio, esto es, dice literalmente en el Certificado de Matrimonio “Añadida a la inscripción Tomo 00093 Página 597 inscripción Por sentencia de seis de julio de dos mil dieciséis dictado/a por el/la juez de 1.ª Instancia número 2 de Lucena, Córdoba, España, en autos número 769/2014, se ha establecido el divorcio de los contrayentes F. J. C. y S. C. G., cuya inscripción abrió el presente folio (...)”.

En consecuencia el testimonio de la sentencia que se solicita inscribir en el Registro de la Propiedad en cuanto al uso y disfrute de la vivienda familiar, finca registral 2/15.200, ya consta inscrita en el Registro Civil en el Certificado de Matrimonio de los entonces cónyuges, siendo en consecuencia perfectamente identificados e identificada la persona solicitante de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la misma sentencia “sentencia de seis de julio de dos mil dieciséis dictado/a por el/la juez de 1.ª Instancia número 2 de Lucena, Córdoba, España, en autos número 769/2014, se ha establecido el divorcio de los contrayentes F. J. C. y S. C. G.”.

“Se han presentado ambos testimonios de las sentencias junto con el testimonio del Convenio Regulador aprobado judicialmente, y consta perfectamente quienes son las partes y la finca registral que fue el domicilio conyugal cuyo uso tiene la Sra. C. G. y que le fue ratificado únicamente para ella con la mayoría de edad de los hijos en la sentencia n.º 70/2016 recaída en el proceso de familia Divorcio Contencioso 769/2014 tramitados ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Lucena, y ello de mutuo acuerdo por las partes, esto es, de mutuo acuerdo por D. F. J. C. y D.ª S. C. G., por lo que el Sr. J. en dicho acuerdo de la sentencia no 70/2016 recaída en el proceso de familia Divorcio Contencioso 769/2014 tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Lucena renunció a su usufructo y se lo otorgó únicamente a la D.ª S. C. G., por lo que debe cancelarse el usufructo de D. F. J. C. e inscribirse el uso y disfrute de D.ª S. C. G. en la finca registral 2/15.200 que fue el domicilio familiar, tal como consta en el convenio regulador aprobado por sentencia de fecha 30 de septiembre de 2003.

No existe otro domicilio familiar, tal como consta en el Citado Convenio Regulador aportado, en la Certificación Catastral y en la Nota Simple de la vivienda que fue familiar.

Segundo. (...)

Tercero. Entendiendo esta parte que la mencionada Notificación de Calificación es improcedente es por lo que se formula el presente Recurso (...)

En consecuencia queda totalmente acreditado todos los requisitos para la cancelación del usufructo de D. F. P. J. C. y la inscripción del uso y disfrute de D.ª S. C. G. para su consolidación con la nuda propiedad, teniendo la Sra. C. G. el pleno dominio de la finca registral 2/15.200.

Cuarto. (...)

Así pues la Nota de Calificación Negativa formula unas manifestaciones en los Fundamentos de Derecho con los que estoy igualmente disconforme.

Fundamento de Derecho Primero: La sentencia número 70/2016 dictada en Lucena el día 6 de julio de 2016 en el proceso de familia, Divorcio Contencioso 769/2014, por D. José Antonio Ortega Gómez y D.^a M. C. R. S., Juez Titular y Letrada de la Administración de Justicia respectivamente, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Lucena, cumple con las exigencias del sistema registral para su inscripción, constan identificadas las partes, que son los entonces cónyuges y con anterioridad se dictó para las mismas partes la sentencia de fecha 30 de septiembre de 2003 que aprobó el convenio regulador firmado por las mismas partes, que identifica tanto a las mismas como a la vivienda familiar que es la finca registral 2/15.200, tal como consta perfectamente identificada y descrita en el citado convenio, única propiedad de la titular que fue ganancial, como así consta además en la Nota Simple, Certificado Catastral y los Certificados de Empadronamiento histórico y colectivo que hemos aportado.

Fundamento de Derecho Segundo: Consta determinada la finca registral afectada por el título inscribible, esto es, la vivienda familiar que es la finca registral 2/15.200, ya que así aparece en el Convenio Regulador firmado por los entonces cónyuges y en la sentencia número 70/2016 dictada en Lucena el día 6 de julio de 2016, ya que las mismas partes acuerdan que se atribuya únicamente a la Sra. S. C. el uso y disfrute de la misma finca que fue la familiar, al ser los hijos mayores de edad. En consecuencia, el Sr. F. J. renunció en ese momento a su usufructo sobre la vivienda familiar.

Así consta como vivienda familiar porque es la única que aparece en la Certificación Catastral como titular del 100 % de la nuda propiedad Sra. S. C.

Igualmente el Certificado de Empadronamiento consta que la Sra. S. vive en dicha vivienda desde el año 2001 y en la que sigue viviendo con un uso continuo, con lo cual queda más que acreditada la finca registral n.º 2/15.200 sobre la que se otorga el uso y disfrute de la Sra. S. C. de forma exclusiva.

En el Fundamento de Derecho Tercero: No estamos ante un usufructo a nombre de tercero.

Cuando el Sr. F. J. ante el Juzgador estuvo conforme con otorgar el uso y disfrute de la vivienda familiar a la Sra. S. C. siendo ella quien ha hecho uso y disfrute de la citada vivienda desde el año 2003 y continúa haciendo uso de la misma, el Sr. F. J. renunció a su usufructo ante el Juzgador que lo estableció a favor de la Sra. S. en sentencia firme, por lo que procede la cancelación y extinción del usufructo del Sr. F. J. y la inscripción del uso y disfrute de D.^a S. C. que debe consolidarse con su nuda propiedad sobre la citada finca registral n.º 2/15.200.

Además el usufructuario no es un tercero, no es una persona distinta de los entonces cónyuges, que es cuando entra en aplicación la inscripción sucesiva del usufructo, por lo que igualmente se debe cancelar el usufructo del Sr. F. J.

Así lo establece la resolución de la DGRN de 21 de junio de 2004, cuando el usufructo de la vivienda está inscrito a nombre de tercero, el usufructo de la vivienda familiar pertenece a personas distintas de las que suscriben el convenio regulador, entonces cabe la inscripción del derecho de uso y disfrute como sucesivo al usufructo actual.

Pero en el presente caso el usufructo no está inscrito a nombre de tercero o personas distintas de las que firmaron el Convenio Regulador o acuerdo ante el Juzgador, que fueron los mismos cónyuges, por lo que el Sr. F. J. renunció a su usufructo cuando se lo otorgó a la Sra. S. C. mediante acuerdo ante el Juzgador. Por lo que el usufructo del Sr. F. J. debe ser cancelado y extinguido, inscribiéndose el uso y disfrute de la Sra. S. C. que se consolida con su nuda propiedad quedando propietaria de la vivienda familiar en pleno dominio.

Así pues, las partes llegaron a un acuerdo ante el Juzgador y el Sr. F. renunció a su usufructo en favor de la Sra. S. C. que es la propietaria en pleno dominio, máxime cuando consta en la propia sentencia que los hijos son mayores de edad.

Además la Sra. S. C. desde el año 2003 viene haciendo uso de la vivienda atribuido por sentencias judiciales, por lo que adquiere igualmente el usufructo por prescripción adquisitiva, tal como consta en los Certificados de empadronamiento y en las sentencias que le atribuyen el uso y disfrute de la vivienda familiar desde el año 2003, ratificándose dicho uso en la sentencia de 2016 con el consentimiento del Sr. F. J. Y ello en virtud del artículo 468 y el artículo 1957 del Código Civil.

Así pues, la Sra. S. C. ha estado haciendo uso de la finca registral 2/15.200 de Lucena con ánimo de usufructuario, buena fe y justo título, además de ser la voluntad de los entonces cónyuges manifestada ante el Juzgador que dictó las sentencias que la Sra. S. C. tuviera el uso de la vivienda familiar que es la finca registral 2/15200 desde el año 2003, ratificada dicha voluntad de las partes en la sentencia de 2016, por lo cual el Sr. F. J. renunció a su usufructo.

En consecuencia, además de constituirse el derecho de uso de la Sra. S. C. por la voluntad de las partes, entonces cónyuges, con renuncia del Sr. F. J. de su usufructo ante el Juzgador, se ha producido también la prescripción adquisitiva a favor de la Sra. S. C., en virtud del artículo 468 del Código Civil el cual establece "El usufructo se constituye por la ley, por la voluntad de los particulares manifestada en actos entre vivos o en última voluntad) y por prescripción".

Dicho artículo en relación con el artículo 1957 del Código Civil "El dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben por la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título".

La Sra. S. C. tiene la posesión y el uso del inmueble, vivienda que fue la familiar, finca registral 2/15200 de Lucena desde el año 2003 con buena fe, justo título y entre presentes, con el consentimiento de su ex cónyuge durante todos estos años, manifestado dicho acuerdo de los entonces cónyuges ante la autoridad judicial, por lo que la Sra. S. C. ha consolidado el pleno dominio de la citada vivienda, al reunir la titularidad de la nuda propiedad de la finca y el uso y disfrute, además del tener la posesión y el uso de la citada finca desde el año 2003, tal como consta acreditado con las sentencias de procesos de familia aportadas de los años 2003 y 2016 y el propio Convenio Regulador del año 2003.

En el Fundamento de Derecho Cuarto: Respecto a la fijación de un plazo. Esto no es motivo para denegar la solicitud, ya que no es necesario que la sentencia recoja un plazo, tal como establece la Resolución de 20 de febrero de 2004, en la cual indica respecto de la forma de llevar a cabo la inscripción que no será necesario señalar el plazo de duración del derecho de uso, ya que con el señalamiento de un plazo de duración podría inducir a confusión.

En el Fundamento de Derecho Quinto: Respecto a la circunstancias personales, la titular del derecho está totalmente identificada en las sentencias, en su encabezado y en el Convenio Regulador aprobado judicialmente, así como en el DNI, las inscripciones de la Nota Simple, la Certificación Catastral del inmueble y el Certificado de Empadronamiento donde se identifica perfectamente la persona titular del uso y disfrute, así como la nuda propiedad y su titularidad y la finca registra que fue la vivienda familiar. Nos remitimos a los documentos aportados (...).

(...) consta la identificación personal del titular, y la que fue la vivienda familiar que fue la finca registral n.º 2/15.200, que fue el único bien inmueble de los entonces cónyuges como se refleja en la Certificación Catastral, Nota Simple, Certificado de empadronamiento histórico y colectivo en el que consta que D.ª S. C. G. ha vivido en la citada vivienda desde el año 2001 y continúa viviendo en la citada vivienda, por lo que la misma viene haciendo uso y disfrute de la antedicha vivienda finca registral n.º 2/15.200 desde el año 2003 junto a sus hijos menores, por el Convenio regulador aprobado judicialmente, y habiéndosele atribuido únicamente a ella el uso y disfrute por sentencia con el acuerdo del entonces marido, siendo ya sus hijos mayores de edad, tal como indica la propia sentencia en el Fallo, "No procede pronunciamiento sobre guarda y custodia, no patria potestad, ni régimen de visitas respecto de los hijos al haber alcanzado la mayoría de edad" por lo que la Sra. C. G. es la única titular del uso y

disfrute de la citada finca n.º 2/15.200 desde que se dictó la sentencia n.º 70/2016 de fecha 6 de julio de 2016 que dice literalmente “Se aprueba el acuerdo expuesto por los cónyuges en el acto de la vista sobre los efectos y medidas del divorcio, cuyo contenido es el que sigue... Se atribuye el uso y disfrute del domicilio y ajuar familiar a S. C. G.”.

Y ello con el consentimiento de D. F. J. C., quien fue su cónyuge, quien en virtud de acuerdo ante el Juzgador estuvo conforme en atribuir únicamente a D.ª S. C. G. el uso y disfrute de la vivienda familiar, esto es la finca registral n.º 2/15.200, tal como consta en la sentencia n.º 70/2016 de fecha 6 de julio de 2016 recaída en el proceso familia divorcio contencioso 769/2014 tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Lucena, inscrita en el Certificado de Matrimonio.

Dicha vivienda familiar es la finca registral es la 2/15.200, tal como consta perfectamente identificada en el Convenio Regulador también firmado por los entonces cónyuges y partes en ambos procesos antes citados.

No existe otra vivienda familiar, tal como consta en el Convenio Regulador e igualmente en el Certificado Catastral, en la Nota simple y en el Certificado del Empadronamiento que aportamos.

Quinto. La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado es concluyente, admitiendo que el derecho de uso es inscribible con independencia de la naturaleza jurídica que se le atribuya, teniendo como efecto fundamental su oponibilidad a terceros. Para la DGRN por tanto es claro que nada se opone a la registración del derecho de uso, el argumento fundamental se encuentra en que en todo caso dicho derecho constituye una limitación a las facultades dispositivas del cónyuge propietario al que no se le atribuye el uso, que produce efectos “erga omnes”, por lo que debe tener acceso al Registro (...)

A los anteriores Hechos les son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

Primero. La cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en decidir si debe ser inscrito el derecho de uso y disfrute de la Sra. S. C. de la vivienda familiar que es la finca registral n.º 2/15200 de Lucena, con lo que la Sra. S. C. consolidaría el pleno dominio de la citada finca, al reunir la titularidad de la nuda propiedad de la finca y el uso y disfrute.

Segundo. Artículos 322 y ss. de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (...) sobre los Recursos contra la calificación.»

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo. Dado traslado del recurso interpuesto al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Lucena, no ha formulado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 117 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 9, 18, 20, 21, 35, 36 y 38 de la Ley Hipotecaria; 81, 86, 90, 96, 467, 468, 513, 609, 1216, 1218, 1255, 1261 y 1930 y siguientes del Código Civil; 145, 222, 249, 250, 317.1, 319.1, 521, 522, 523, 769, 770, 771, 774, 777, 806 y 810 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 16 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; 33, 34, 51, 91 y 100 del Reglamento Hipotecario; 83 y 84 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 1983, 31 de diciembre de 1994; 22 de diciembre de 1992, 14 de julio de 1994, 16 de diciembre de 1995, 4 de abril de 1997, 14 y 18 de

enero de 2010, 18 y 29 de mayo de 2015, 21 de julio de 2016, 12 de junio de 2020, 18 de abril de 2023 y 29 de mayo de 2024; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de noviembre de 1987, 25 de junio de 1988, 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 7 de enero y 27 de junio de 1994, 28 de noviembre y 17 de diciembre de 2002, 18 de octubre de 2003, 21 de junio de 2004, 28 de mayo de 2005, 19 de septiembre de 2007, 18 y 21 de enero de 2008, 14 de mayo y 18 de noviembre de 2009, 10 y 14 de junio de 2010, 23 de julio y 18 de noviembre de 2011, 19 de mayo de 2012, 30 de mayo de 2013, 2 de junio de 2014, 5 de octubre de 2015, 19 de enero de 2016, 4 de septiembre de 2017, 11 de enero de 2018 y 20 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 y 24 de julio de 2024.

1. La cuestión a resolver en este recurso gira en torno a la negativa de la titular del Registro de la Propiedad de Lucena número 1 a inscribir la atribución del uso de una vivienda en convenio aprobado por sentencia de divorcio; para ello y en aras de la mayor claridad posible, seguiremos el mismo orden de los defectos señalados por la nota.

2. En cuanto al primero de los defectos, que tiene dos partes bien diferenciadas y serán analizadas por separado, se indica: «No consta en la sentencia cuál es el domicilio familiar. Debe aclararse si la finca registral 2/15.200 es el domicilio familiar cuyo uso y disfrute atribuye la sentencia de 2016 a Doña S. De ser así, el usufructo sobre esa finca ya consta inscrito a nombre del ex esposo, para poder inscribir el derecho de uso a nombre de Doña S. es necesario que se solicite su inscripción con carácter sucesivo al usufructo, o bien que Don F. renuncie a su derecho de usufructo. Si se optara por esta última solución, Doña S. consolidaría el pleno dominio, al reunir la titularidad de la nuda propiedad de la finca y el uso y disfrute».

Comenzando por el examen de la primera parte (no constar cual es el domicilio familiar), el artículo 96 del Código Civil, en la redacción vigente en el momento de dictarse la sentencia de divorcio, disponía lo siguiente: «En defecto de acuerdo de los cónyuges aprobado por el Juez, el uso de la vivienda familiar y de los objetos de uso ordinario en ella corresponde a los hijos y al cónyuge en cuya compañía queden (...)». Este precepto legal fue modificado por el artículo 2.Once de la Ley 8/2021, de 2 de junio, de modo que quedó redactado, en la parte que interesa en este expediente, de esta forma: «1. En defecto de acuerdo de los cónyuges aprobado por la autoridad judicial, el uso de la vivienda familiar y de los objetos de uso ordinario de ella corresponderá a los hijos comunes menores de edad y al cónyuge en cuya compañía queden, hasta que todos aquellos alcancen la mayoría de edad (...)».

No obstante, esta modificación no afecta a la resolución del presente recurso.

Para este Centro Directivo (cfr. Resolución de 11 de enero de 2018), el principio de especialidad exige que pueda identificarse la finca sobre la que recae el derecho de uso. Se trata de poder identificar la finca registral sobre la que recae el derecho objeto de inscripción, al señalar «(...) parece obvio que no puede practicarse la inscripción del derecho de uso si no se ha señalado sobre qué finca registral se ha constituido.

Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (...) constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (...) para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados (...) Es cierto que, cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Pero también debe entenderse que, por el contrario, dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite. Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que

la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (...) En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994, «el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral».

Por ello, la posibilidad de atribuir el uso de la vivienda o domicilio familiar por acuerdo, depende expresamente de la consideración de la vivienda familiar; y su consideración como tal es independiente de quien sea el propietario. Y aunque no existe definición en nuestro ordenamiento del domicilio o vivienda familiar, la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de diciembre de 1994 la definió como un «bien familiar, no patrimonial (lo que debemos entender en el sentido de subordinar su valor o utilidad económica a la satisfacción de las necesidades familiares), al servicio del grupo o ente pluripersonal que en ella se asienta, quienquiera que sea el propietario».

Así las cosas, señala la recurrente que el domicilio conyugal es la finca que aparece descrita en el testimonio de la sentencia de separación del año 2003, apareciendo en el convenio regulador, «Cláusula Quinta, Liquidación de bienes gananciales», activo; no obstante, debe señalarse que si bien en la sentencia de separación del año 2003 constaba la liquidación de gananciales que se practicó sobre la referida vivienda, no existe en la misma la calificación o descripción de domicilio o vivienda familiar. Tan solo podría inferirse de la indicación de los domicilios de los cónyuges en el convenio regulador aprobado por la sentencia de divorcio.

En este línea, no ha de perderse de vista que podría configurarse como domicilio o vivienda familiar otro inmueble que no hubiera sido incluido en la liquidación de gananciales por ser privativa de uno de los cónyuges, o por estar disfrutándose en régimen de arrendamiento u otro título, o en precario o sin título para ello; e incluso que si bien en el momento de decretarse la separación se configurara una vivienda como domicilio familiar, en un momento posterior, por circunstancias ajenas, pasara a serlo otra vivienda diferente. Y se señala por la recurrente en apoyo de su pretensión, que así consta en el certificado de empadronamiento histórico y colectivo de la misma; pero según el artículo 16 de la Ley de Bases de Régimen Local: «El Padrón municipal es el registro administrativo donde constan los vecinos de un municipio. Sus datos constituyen prueba de la residencia en el municipio y del domicilio habitual en el mismo. Las certificaciones que de dichos datos se expidan tendrán carácter de documento público y fehaciente para todos los efectos administrativos». Y por lo que se refiere a la información catastral, el artículo 84 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, dispone: «Los certificados catastrales, que deberán ser congruentes con lo solicitado, tendrán exclusivamente carácter informativo y reflejarán los datos existentes en la base de datos catastral, en los documentos catastrales o en los que hubieran sido aportados por los interesados o por terceros».

De lo expuesto y a la vista del tenor de estos preceptos, de tales documentos no puede inferirse en ningún momento que dicha vivienda tenga el carácter familiar. Y si bien el artículo 33 del Reglamento Hipotecario admite la distinción entre documento principal (el inscribible) y los documentos complementarios, que se han interpretado como «los que completan la fehaciencia del inscribible», tales certificados reseñados (padrón y catastral), ni deben entenderse como tales, ni menos aún tampoco acreditan el carácter de domicilio o vivienda familiar, o no, de dicha finca. Así pues, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido. En suma y como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994: «el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad

como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral».

Como conclusión, se impone la confirmación de esta parte del primer defecto («no consta en la sentencia cuál es el domicilio familiar»).

3. La segunda parte del primer defecto de la nota indica: «(...) De ser así, el usufructo sobre esa finca ya consta inscrito a nombre del ex esposo, para poder inscribir el derecho de uso a nombre de Doña S. es necesario que se solicite su inscripción con carácter sucesivo al usufructo, o bien que Don F. renuncie a su derecho de usufructo. Si se optara por esta última solución, Doña S. consolidaría el pleno dominio, al reunir la titularidad de la nuda propiedad de la finca y el uso y disfrute».

La Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de enero de 2010 (dictada en unificación de doctrina) señala: «El artículo 96.I CC establece que, “en defecto de acuerdo de los cónyuges aprobado por el Juez, el uso de la vivienda familiar y de los objetos de uso ordinario en ella corresponde a los hijos y al cónyuge en cuya compañía queden”. Y el artículo 96.III CC añade la posibilidad de acordar que el uso de la vivienda familiar temporalmente pueda atribuirse al cónyuge no titular “siempre que, atendidas las circunstancias, lo hicieran aconsejable y su interés fuera el más necesitado de protección”. Estos preceptos comportan una limitación de disponer cuyo alcance se determina en el artículo 96.IV CC en los siguientes términos: “Para disponer de la vivienda y bienes indicados cuyo uso corresponda al cónyuge no titular se requerirá el consentimiento de ambas partes o, en su caso, autorización judicial”».

De la ubicación sistemática de este precepto y de la consideración de los intereses a los que atiende su contenido, se desprende que el derecho de uso a la vivienda familiar concedido mediante sentencia no es un derecho real, sino un derecho de carácter familiar, cuya titularidad corresponde en todo caso al cónyuge a quien se atribuye la custodia o a aquel que se estima, no habiendo hijos, que ostenta un interés más necesitado de protección (así se ha estimado en la Resolución de 14 de mayo de 2009). Desde el punto de vista patrimonial, el derecho al uso de la vivienda concedido mediante sentencia judicial a un cónyuge no titular no impone más restricciones que la limitación de disponer impuesta al otro cónyuge, la cual se cifra en la necesidad de obtener el consentimiento del cónyuge titular del derecho de uso (o, en su defecto, autorización judicial) para cualesquiera actos que puedan ser calificados como actos de disposición de la vivienda. Esta limitación es oponible a terceros y por ello es inscribible en el Registro de la Propiedad (cfr. Resolución de 10 de octubre de 2008).

Siendo esto así, resulta evidente la necesidad de que se haga constar en el Registro de la Propiedad la atribución de uso de la vivienda familiar, con objeto de evitar la libre disposición de su derecho por transmisión (incluso, extinción de comunidad) sin intervención del excónyuge usuario y, en su caso, evitar la enajenación no voluntaria de la vivienda familiar sin previa notificación al titular del derecho de uso. Y es que el derecho de uso supone la atribución, de la facultad de ocupar la vivienda que ha sido domicilio familiar, al cónyuge –en cuya compañía quedan los hijos– o con un interés más necesitado de protección. En suma y como afirmó la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de abril de 2023: «La inscripción del derecho de uso en el registro de la propiedad, como restricción de las facultades dispositivas del cónyuge titular de la vivienda, tiene como finalidad hacer efectiva dicha limitación del dominio, y garantizar, de esta manera, su oponibilidad frente a terceros a través de la garantía que implica la publicidad registral. De esta forma, en los supuestos en que la atribución judicial del uso acceda al registro, no cabrán inscripciones de los actos de enajenación o gravamen posteriores llevados a efecto, de forma unilateral, por el titular registral, sin el consentimiento del otro cónyuge o excónyuge; o, en su caso, autorización judicial. En el supuesto de contarse con el consentimiento del cónyuge titular del uso operará el art. 76 LH. En los procesos de ejecución forzosa podrá oponerse frente a titulares de derechos que accedan posteriormente al registro. Ahora bien, de tal régimen jurídico no cabe deducir que el precitado uso constituya un atípico derecho real, de forma que quien lo ostente deba ser

parte necesaria en el proceso de ejecución hipotecaria, como tampoco lo son los titulares de otros derechos o cargas inscritos».

Como recuerda la Resolución de 19 de enero de 2016, es precisamente la posibilidad de habitar la vivienda el fundamento último de este derecho de uso, pues, como afirma la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 1997, lo que se pretende «es garantizar este derecho de ocupación del cónyuge e hijos a quienes se les ha atribuido el uso». Y ello, de forma adaptada a las circunstancias propias de las situaciones de crisis matrimonial que generan (aunque no imponen), por lo común, una ruptura o cese de la convivencia conyugal de los exesposos, y por tanto dando lugar a una configuración del citado derecho de uso de la vivienda familiar de carácter excluyente respecto del cónyuge no adjudicatario del derecho de uso.

Por tal razón, no cabe la posibilidad de inscribir el derecho de uso sobre la vivienda familiar, fijado en el convenio regulador de los efectos del divorcio, cuando la finca sobre la que se establece el derecho está inscrita a nombre de persona distinta de los cónyuges, que no ha sido parte ni aparece como demandada en el procedimiento matrimonial (cfr. Resoluciones de 25 de junio de 1988 y 19 de septiembre de 2007, que cita las de 28 de noviembre de 2002 y 28 de mayo de 2005); o cuando está inscrita a favor de tercero (cfr. Resoluciones de 18 y 21 de enero de 2008 y 30 de mayo de 2013). Como tampoco es inscribible, si la mitad de la vivienda pertenece al cónyuge a quien se atribuya el derecho de uso y la otra mitad a un tercero (cfr. Resolución de 21 de enero de 2008). Así pues, es ineludible un título atributivo sobre la finca en favor del cónyuge que soporta el derecho de uso, para que el propietario quede vinculado; y caso de pertenecer la finca a varias personas en proindiviso, ese título atributivo tiene que estar consentido por todos los copropietarios en base a la regla general de unanimidad en los actos dispositivos (artículo 397 del Código Civil), y por razones de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), que no es sino aplicación en sede registral del principio constitucional de tutela judicial efectiva.

Ahora bien, lo dicho no es incompatible con que se admitan derechos de uso, aunque existan derechos de usufructo o de uso anteriores sobre la finca. Así, este Centro Directivo admitió que pudiera inscribirse el derecho de uso, aunque la finca tuviera inscrita un derecho de usufructo, pues en el momento de extinguirse éste el derecho de uso se expandiría sobre la totalidad de la finca. En este sentido, la Resolución de 28 de mayo de 2005 estableció: «(...) el derecho de uso de la vivienda familiar es compatible con el derecho de usufructo perteneciente a persona distinta, pues, siguiendo la doctrina del usufructo de la nuda propiedad, tal derecho de uso recae sobre la nuda propiedad. Ello significa que, si bien la utilización de la cosa podrá tener limitaciones como consecuencia del usufructo existente, tal utilización será perfectamente posible al menos cuando el usufructo inscrito se extinga y se consolide en la nuda propiedad. Además, y, en todo caso, la constancia registral solicitada impedirá que la esposa pueda verse afectada por un acto dispositivo del marido hecho sin su consentimiento».

En suma, pues, la atribución del derecho de uso sobre la vivienda familiar es inscribible cualquiera que sea el título que sirva de tracto entre el propietario (o todos los copropietarios por unanimidad) y el ex cónyuge del favorecido por la atribución del derecho de uso (por ejemplo, sería suficiente un arrendamiento inscrito, un derecho de usufructo). Y como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 19 de enero de 2016: «Sólo en el caso de que la finca apareciese inscrita como privativa a nombre del cónyuge al que se conceda el derecho de uso, procedería rechazar la inscripción de dicho derecho, dado que (...), en tal caso el uso y disfrute de la vivienda le vienen atribuidos al cónyuge por el dominio pleno que sobre ella ostenta y, en consecuencia, carece de interés el reflejo registral del derecho de uso atribuido judicialmente. Fuera de este supuesto la inscripción será perfectamente admisible. Incluso en situaciones que el derecho de uso se atribuye a uno de los cónyuges sobre una vivienda que es titularidad de ambos esposos en gananciales, y a pesar de que tanto la facultad de ocupación de la vivienda (artículo 394 del Código Civil) como la de limitar la libre disposición del bien (...),

se encuentran ya ínsitas en la titularidad ganancial de la vivienda habitual que corresponde al cónyuge adjudicatario del derecho de uso».

Por lo expuesto, dicho apartado final del primer defecto ha de ser revocado.

4. En cuanto al segundo defecto de la nota («tampoco queda configurado correctamente el derecho de uso, al no fijarse su plazo de duración, siendo este dato necesario para la inscripción debido al carácter temporal de este derecho»), es constante la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 2 de junio de 2014) sobre la configuración, alcance y oponibilidad del derecho de uso sobre la vivienda familiar, establecida para los supuestos de crisis familiar en los artículos 90 y 96 del Código Civil.

Con carácter general se ha afirmado que el derecho de uso familiar para ser inscribible en el Registro de la Propiedad debe tener trascendencia a terceros y debe configurarse, conforme al principio de especialidad, con expresión concreta de las facultades que integra, identificación de sus titulares y temporalidad –aunque no sea necesario la fijación de un «dies certus», salvo que la legislación civil especial así lo establezca (como ocurre en la legislación catalana, en el Libro II del Código Civil de Cataluña, artículo 233-20)–.

Ahora bien, ya se configure de una u otra forma, siempre que se pretenda hacerlo como un derecho de uso inscribible deberá estar claramente determinado; como sucede con todo derecho que acceda o pretenda acceder al Registro, que ha de estar perfectamente diseñado y concretado en lo que a sus elementos personales y reales se refiere. Y tratándose de derechos de vida limitada, como es el derecho de uso, una de las circunstancias que deberá precisarse es su duración o término, ya sea esta fija o variable. Exigencia, ésta que debe imponerse a todo tipo de documento que pretenda acceder al Registro, ya tenga origen notarial, judicial o administrativo, y que ha de ser objeto de calificación por parte del registrador.

No obstante, las exigencias de determinación del derecho que se inscribe no pueden imponerse desconociendo el peculiar régimen jurídico positivo que lo configura, máxime cuando este se articula en atención a intereses que se estiman dignos de tutela legal.

En este sentido y sobre el régimen temporal del derecho de uso sobre la vivienda familiar, la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 2015, afirma lo siguiente: «(...) El art. 96 CC establece -STS 17 de octubre 2013- que, en defecto de acuerdo, el uso de la vivienda familiar corresponde a los hijos y al cónyuge en cuya compañía queden. Esta es una regla taxativa, que no permite interpretaciones temporales limitadoras. Incluso el pacto de los progenitores deberá ser examinado por el juez para evitar que se pueda producir este perjuicio.

El principio que aparece protegido en esta disposición es el del interés del menor, que requiere alimentos que deben prestarse por el titular de la patria potestad, y entre los alimentos se encuentra la habitación (art. 142 CC); por ello los ordenamientos jurídicos españoles que han regulado la atribución del uso en los casos de crisis matrimonial o de crisis de convivencia, han adoptado esta regla (así, expresamente, el art. 233-20.1 CCCat).

La atribución del uso de la vivienda familiar es una forma de protección, que se aplica con independencia del régimen de bienes del matrimonio o de la forma de titularidad acordada entre quienes son sus propietarios, por lo que no puede limitarse el derecho de uso al tiempo durante el cual los progenitores ostenten la titularidad sobre dicho bien».

La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 29 de mayo de 2015, con criterio reiterado por la de 21 de julio de 2016, pone de relieve, por su parte, que: «(...) La STS 624/2011, de 5 septiembre, del Pleno de esta Sala, que citan las de 30 de marzo de 2012, 11 de noviembre de 2013 y 12 de febrero de 2014, distingue los dos párrafos del art. 96 CC en relación a la atribución de la vivienda y fija como doctrina jurisprudencial la siguiente: “la atribución del uso de la vivienda familiar en el caso de existir hijos mayores de edad, ha de hacerse a tenor del párrafo 3.º del artículo 96 CC, que permite adjudicarlo por el tiempo que prudencialmente se fije a favor del cónyuge, cuando las circunstancias lo hicieren aconsejable y su interés fuera el más necesitado de protección”. La mayoría de edad alcanzada por los hijos a quienes se atribuyó el uso,

dice la sentencia de 11 de noviembre 2013, deja en situación de igualdad a marido y mujer ante este derecho, enfrentándose uno y otro a una nueva situación que tiene necesariamente en cuenta, no el derecho preferente que resulta de la medida complementaria de guarda y custodia, sino el interés de superior protección, que a partir de entonces justifiquen, y por un tiempo determinado. Y es que, adquirida la mayoría de edad por los hijos, tal variación objetiva hace cesar el criterio de atribución automática del uso de la vivienda que el artículo 96 establece a falta de acuerdo entre los cónyuges, y cabe plantearse de nuevo el tema de su asignación, pudiendo ambos cónyuges instar un régimen distinto del que fue asignación inicialmente fijado por la minoría de edad de los hijos, en concurrencia con otras circunstancias sobrevenidas.

En el caso, la atribución del uso de la vivienda sin limitación temporal alguna, vulnera lo dispuesto en el art. 96.3 y la jurisprudencia de esta Sala que lo interpreta, puesto que existe una previsión legal del tiempo de uso para el supuesto de que se atribuya al cónyuge no titular, que ha sido ignorada en la sentencia desde el momento en que remite el tiempo de permanencia en la casa propiedad de quien fue su esposo a una posible alteración sustancial de las circunstancias, en lo que parece más una verdadera expropiación de la vivienda que una efectiva tutela de lo que la Ley dispensa a cada una de las partes, fundada en un inexistente principio de "solidaridad conyugal" y consiguiente sacrificio del "puro interés material de uno de los cónyuges en beneficio del otro", puesto que no contempla más uso en favor del cónyuge más necesitado de protección que el tasado por criterio judicial ponderado en atención a las circunstancias concurrentes (...)».

En consecuencia, puede extraerse de la doctrina jurisprudencial (en el marco del Derecho común) un diferente tratamiento del derecho de uso sobre la vivienda familiar en dos situaciones diferentes: cuando existen hijos menores, que no permite explícitas limitaciones temporales –si bien, resultarán de modo indirecto–; o cuando no existen hijos o éstos son mayores, pues en este último caso, a falta de otro interés superior que atender, se tutela el derecho del propietario, imponiendo la regla de necesaria temporalidad del derecho.

El carácter esencialmente temporal de este derecho implica que el mismo no pueda ser atribuido con carácter indefinido a dicha persona, habida cuenta además de la mayoría de edad del hijo mencionado.

Cabe traer a colación la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 12 de junio de 2020 que, a propósito de la interpretación del artículo 96 del Código Civil en los casos de custodia compartida de ambos progenitores, rechaza explícitamente la posibilidad de que tal derecho sea atribuido a uno de los cónyuges con carácter indefinido, aun habiendo hijos menores de edad: «(...) Pero cuando se valora que no existe riesgo de poner en peligro el régimen de custodia compartida, pues el progenitor está en condiciones, por su situación económica, de proporcionar una vivienda adecuada a sus necesidades, el criterio de la sala es el de que no procede hacer la atribución indefinida de uso de la que fue la vivienda familiar y deben armonizarse los intereses contrapuestos, el del titular (o cotitular) de la vivienda y el de los hijos a relacionarse con el otro en una vivienda. 2.3. Esta sala considera que la sentencia recurrida, al atribuir a la madre el uso de la que fue vivienda familiar durante la convivencia del matrimonio sin fijar un límite temporal, no se ajusta a la interpretación y aplicación que, en atención a las circunstancias, debe realizarse del art. 96 CC a la luz de lo dispuesto en el art. 2 de la Ley Orgánica de protección jurídica del menor».

Según la Sentencia de la misma Sala del Tribunal Supremo de 29 de mayo de 2024: «(...) es jurisprudencia asentada la que sostiene, sin fisuras, que considerar que la esposa, por ser titular del interés más digno de protección, cabe adjudicarle sin límite de tiempo el uso de la vivienda familiar, infringe la doctrina de la sala (sentencias 73/2014, de 12 de febrero, 176/2016, de 17 de marzo, 31/2017, 33/2017; 34/2017, de 19 de enero; 390/2017, de 20 de junio y 527/2017, de 27 de septiembre)». Y concluye: «(...) De la jurisprudencia expuesta, se deduce que la interpretación del art. 96 del CC no se concilia con una adjudicación temporalmente ilimitada del uso de la vivienda familiar, sin perjuicio

de respetar los pactos voluntariamente asumidos por los partes aprobados por el juez. Así resulta de la circunstancia de que la atribución vinculante de la vivienda familiar a los hijos menores opera hasta que éstos alcanzan la mayoría de edad. Su adjudicación, en los supuestos de custodia compartida, debe ser temporalmente limitada en atención a las circunstancias concurrentes. Igualmente, así sucede, en el supuesto de que se confiera su uso al cónyuge más necesitado de protección. Los terceros, titulares de la vivienda familiar, cedida gratuitamente, podrán entablar acciones de precario. Y, por último, la jurisprudencia entiende que dicho límite actúa, también, en los casos de que concurren hijos con discapacidad. En definitiva, con ello se pretende conciliar los intereses concurrentes de los menores, terceros, discapacitados y cónyuge más necesitado de protección, con los derechos dominicales sobre la vivienda familiar, ya sean éstos de terceros como de los propios cónyuges en régimen de privacidad o ganancialidad. De no ser así, una adjudicación ilimitada en el tiempo implicaría una suerte de expropiación forzosa de un indiscutible valor económico del que se vería privado el titular exclusivo o cotitular de la precitada vivienda, que conforma un bien de trascendente importancia económica en la mayoría de las ocasiones, además, el del mayor valor de la sociedad económica conyugal».

Sin duda, de la jurisprudencia reseñada y de la doctrina de este Centro Directivo, confirmada por la nueva redacción del artículo 96 del Código Civil resulta, según se ha expresado anteriormente, que cuando no existen hijos o éstos son mayores de edad es necesario fijar un límite temporal a la atribución del uso de la vivienda familiar.

Por consiguiente, procede confirmar este segundo defecto de la nota.

5. En cuanto al tercer defecto («el título que ahora se pretende inscribir, no contiene las circunstancias personales de los dos interesados, siendo éstos datos necesarios para la inscripción»), el mismo principio de especialidad obliga estar a lo establecido en dos importantes preceptos.

En virtud del artículo 9.e) y.f) de la Ley Hipotecaria: «El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: (...) e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones (...) En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito (...) f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse».

Dicho precepto es completado por el artículo 51.9.^a del Reglamento Hipotecario por el cual: «Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes: (...) Novena. La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas: a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten (...) d) Cuando las circunstancias de la persona constaren en otro asiento del mismo folio registral, podrá consignarse en el nuevo asiento sólo el nombre y apellidos si se trata de persona física o la clase y denominación si es persona jurídica y, en uno y otro caso, la referencia, para las demás

circunstancias, al asiento anterior, expresando las variaciones que resulten de los documentos presentados».

Por lo indicado, la expresión de nombre y apellidos, sin especificar domicilio y documento nacional de identidad de los cónyuges, no es suficiente para el pleno cumplimiento del principio de especialidad.

En consecuencia, debe confirmarse este tercer defecto de la nota.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocando el defecto relativo al apartado final del primer defecto de la nota («de ser así, el usufructo sobre esa finca ya consta inscrito a nombre del ex esposo, para poder inscribir el derecho de uso a nombre de Doña S. es necesario que se solicite su inscripción con carácter sucesivo al usufructo, o bien que Don F. renuncie a su derecho de usufructo»), y confirmar los restantes.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 29 de octubre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.