



Atribución del uso de la vivienda familiar

Sabías que...

Uno de los mayores problemas que surgen en la pareja tras la crisis matrimonial es la atribución del **uso** de la vivienda y ajuar familiar.

Ojo: No confundir el uso (que es provisional), con la propiedad.

*Ej. Marido es el propietario de la vivienda familiar, y tras la separación o el divorcio, el juez le concede el uso de dicha vivienda a los hijos y a la mujer que tenga la guarda y custodia de dichos hijos. El uso lo disfrutará **provisionalmente** la mujer e hijos, pero la propiedad seguirá siendo del marido.*

¿Qué es la vivienda familiar?

Es el lugar donde la familia reside **habitualmente** y, como consecuencia de ello, desarrolla sus actividades cotidianas (*descansar, asearse, alimentarse, vestirse, etc*).

No se considera vivienda familiar, las denominadas segundas residencias o de recreo –*ej, la vivienda de la playa que se utiliza en períodos vacacionales-*.

¿Qué es el ajuar familiar?

Es el conjunto de muebles, enseres y ropas de uso común de la casa (*electrodomésticos, mobiliario de los dormitorios...*). No se considera ajuar familiar, los bienes de extraordinario valor, como las joyas, obras de arte, vehículos...

La atribución del uso de la vivienda familiar conlleva la del uso del ajuar doméstico existente en la vivienda, con independencia de la propiedad del mismo.

Así el cónyuge que se tiene que ir de la vivienda familiar, se le va a permitir llevar consigo sus bienes y enseres de **uso personal** –*ej., su ropa-* y los necesarios para continuar en el **ejercicio de su profesión** –*ej., si es abogado, todos los libros referentes a la abogacía-*.

¿Qué sucede cuando la familia disponga de varias viviendas?

Tendremos que determinar en primer lugar, cuál es la vivienda familiar y cuál o cuáles son las segundas residencias o de recreo, dado que la ley le obliga al juez pronunciarse obligatoriamente respecto de la vivienda familiar, y no así de las otras, una



vez admitida la demanda de separación, divorcio o nulidad matrimonial, cuando no haya acuerdo de los cónyuges al respecto.

*Ej. El marido es propietario de 2 viviendas -una habitual y la otra de recreo-. Tienen hijos menores, y la guarda y custodia de los mismos se la conceden a la madre. El juez que conozca de la separación o el divorcio, dispondrá únicamente, **en defecto de acuerdo de los cónyuges** sobre el uso de la vivienda familiar o habitual, que como regla general, se lo va a atribuir provisionalmente -el uso, no la propiedad- a los hijos menores y a la madre –aunque sea privativa del marido-. La segunda residencia quedará en manos del marido, ya que es el propietario de la misma y no está protegida, como es el caso de la vivienda familiar.*

Excepción: Cataluña, que sí le permite al juez que está conociendo del divorcio o la separación decidir también acerca de las segundas residencias.

¿Y si la segunda residencia fuese ganancial o común de ambos esposos?

Se debe proveer a su reparto en el correspondiente procedimiento de la disolución del patrimonio común.

¿Qué orden preferencial establece la ley para la adjudicación del uso de la vivienda y ajuar familiar?

1º. Prevalece el **acuerdo de los cónyuges** aprobado por el juez –acuerdos no pueden ser dañosos para los hijos menores, si los hubiere, ni ser gravemente perjudiciales para un cónyuge; por ello necesitan ser aprobados por el juez-.

Así, las partes pueden pactar libremente:

. Atribuir el uso de la vivienda familiar al progenitor que se queda sin los niños.

. No atribuir su uso a ninguno de ellos y proceder a su venta con reparto del precio que se obtenga, etc.

2º. En caso de que no haya acuerdo, el uso de dicha vivienda y ajuar, le corresponderá a los hijos y al cónyuge en cuya compañía queden.

En este caso, los tribunales no suelen tener en cuenta si la vivienda es privativa de uno u otro, y se otorga al progenitor que tenga la guarda y custodia de los hijos.

Ej. La vivienda es privativa del esposo. La guarda y custodia de los hijos es atribuida a la madre. Regla gral: Se atribuye el uso de la vivienda a los hijos y a la madre, a pesar de que la vivienda sea del marido.



¿Qué sucede cuando algunos hijos queden en la compañía de uno y los restantes en la del otro?

El Juez resolverá lo procedente -normalmente, en estos casos, se le concede el uso al cónyuge e hijos más necesitados-.

Ej. Matrimonio con dos hijos. Se divorcian y cada cónyuge se queda en la compañía de un hijo. El padre gana 600€ y la madre gana 3.000 €. La madre es propietaria de dos viviendas en Madrid, y el padre de ninguna. En estos casos, la mayoría de los jueces, le conceden el uso de la vivienda familiar al hijo que vive con el padre, por ser el más necesitado de protección.

¿Qué sucede si no hay hijos?

No habiendo hijos, en principio el uso y disfrute de la vivienda corresponderá a su titular (Regla general)

Ahora bien, el juez podrá acordarse de que el uso de tales bienes, por el tiempo que prudencialmente se fije, corresponda al cónyuge no titular, siempre que, atendidas las circunstancias, lo hicieran aconsejable y su interés fuera del más necesitado de protección (Regla excepcional).

Ej. La vivienda es privativa de la esposa. No hay hijos. El esposo está enfermo. El uso de la vivienda se la puede conceder provisionalmente al esposo por unos meses - 6, 7...-, por ejemplo.

¿Qué otras formas de atribución del uso de la vivienda existen, aunque sean menos usuales?

1. De forma **alternativa**, si ambos cónyuges lo solicitan, están en iguales condiciones económicas y la vivienda es ganancial.

Ej. Por años alternos. Cada año disfrutaría del uso una de las dos partes.

2. De forma **conjunta**, que implicaría la utilización de la vivienda de forma común por ambos cónyuges. Es difícil que los jueces la concedan de forma conjunta, sobre todo cuando la separación o el divorcio es contencioso, es decir, no es de mutuo acuerdo entre los cónyuges.

3. La **división** de la vivienda: no suele acordarse, a no ser que ésta sea de gran superficie y pueda convertirse en dos viviendas independientes.

¿Se necesita consentimiento o autorización judicial para disponer de la vivienda y ajuar familiar?

Para disponer de la vivienda habitual –*ej. arrendarla o venderla...*- y bienes indicados cuyo uso corresponda al **cónyuge no titular**, se requerirá el consentimiento de ambas partes o, en su caso, autorización judicial.



Ej. El ex marido es propietario de la vivienda y la quiere vender. El uso de la misma le corresponde a la ex mujer que no es propietaria, pero sí es usuaria de la misma. El ex marido le tiene que pedir el consentimiento a la ex mujer para venderla, y en caso de que no se lo conceda, le tendrá que pedir la autorización al juez para poder hacerlo.

Lógicamente, si quien vive en la vivienda es el cónyuge dueño de la misma puede disponer de ella cómo y cuándo quiera.

¿Hasta cuándo se va a conceder el uso de la vivienda y el ajuar familiar?

En caso de que el uso de vivienda se adjudique a hijos menores y al cónyuge en cuya compañía queden, este derecho persistirá, no sólo hasta la mayoría de edad de los hijos, sino hasta que éstos alcancen su total independencia económica, salvo circunstancias excepcionales que aconsejen una modificación de esta medida.

Ej. Que los hijos alcancen la mayoría de edad, y que no hagan nada por encontrar un trabajo, o por estudiar... En estos casos, aunque no hayan alcanzado la independencia económica, como es por culpa suya, se le puede extinguir su derecho de uso.

En el supuesto de que no existan hijos del matrimonio o éstos fueran todos mayores de edad e independientes económicamente, si la vivienda fuese propiedad privativa del cónyuge no usuario, la atribución debe tener un carácter temporal.

Ej: Hasta la duración de la necesidad...

La mayoría de los tribunales, consideran que también se debe aplicar el carácter temporal, en la atribución del uso de la vivienda, en los casos en los cuales, la vivienda fuese de ambos cónyuges, y el uso únicamente estuviese en manos de uno de ellos.

¿Qué sucede cuando la vivienda familiar está ocupada en régimen de arrendamiento –alquilada-?

El cónyuge que no sea titular del contrato de arrendamiento, y que, sin embargo se le haya atribuido el uso de la vivienda, si así lo desea, podrá notificar al arrendador – casero-, en el plazo de dos meses, su voluntad de permanecer en la vivienda, adjuntándole la copia de la sentencia donde establezca que tiene derecho a tal uso.

¿Qué sucede cuando la vivienda familiar es propiedad de un tercero?

Es un supuesto relativamente frecuente, en el que la vivienda habitual de la familia es propiedad de los padres de uno de los cónyuges, que le ceden el uso a la pareja para que se vayan a vivir a ella, sin exigirles el pago de una renta.

Cuando el uso de dicha vivienda se le atribuye al hijo del propietario tras la separación o el divorcio, no suele haber problema alguno, ya que el padre le suele dejar



a su hijo que siga viviendo en ella. El problema surge, cuando el juez concede el uso de la vivienda al cónyuge que no es hijo de quien ha cedido gratuitamente la vivienda, por razón de la atribución de la guarda y custodia de los hijos menores. En estos casos, los titulares de la vivienda lo normal es que reclamen la devolución de la misma.

La mayoría de los tribunales han dicho que, la cesión del uso de la vivienda de forma gratuita a la pareja, constituye una situación precaria y que por lo tanto, terminaría cuando quien ha cedido dicha vivienda lo considere oportuno.

¿Qué sucede con los gastos ocasionados por la vivienda?

La mayoría de los tribunales distingue entre:

1. Gastos originados por el uso de la vivienda, es decir, los gastos corrientes de la misma (*luz, agua, gas, teléfono, calefacción...*), obviamente serán pagados por el cónyuge que disfruten del uso de la vivienda, salvo que, ambos cónyuges acuerden que los van a pagar al 50%, o en otro porcentaje que ellos decidan. Estos acuerdos deben de someterse a la aprobación judicial.

2. Los gastos inherentes a la propiedad (*IBI, las cuotas correspondientes al préstamo hipotecario...*) que en este caso, la norma general es que las pague el propietario de la vivienda.

Por tanto, si la vivienda es **propiedad exclusiva** del cónyuge que se ve obligado a desalojarla, debe ser éste quien los abone, si es de **titularidad compartida** deben ser sufragados por los dos cónyuges atendiendo a sus respectivas cuotas de participación y si pertenece a la **sociedad de gananciales** deben sufragarse a costa del patrimonio común o ganancial y, a falta de éste, por mitad por cada uno de los esposos.